

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2122號

原告

即反訴被告 呂佳儒

錫儒玉生醫股份有限公司

法定代理人 高玉艷

共同

訴訟代理人 葉東龍律師

共同

複代理人 古富祺律師

陳慈筠

被告

即反訴原告 李德琪

訴訟代理人 林志豪律師（112年12月22日解除委任）

李秀娟律師

曾潔筠

被告 永安不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 何三隆

訴訟代理人 楊美玉

上列當事人間返還押金等事件，本院於民國112年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應連帶給付反訴原告新臺幣439,321元，及自民國112年9月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

本判決第3項得假執行，但反訴被告如以新臺幣439,321元為反訴原告供擔保後得免為假執行。

01 反訴原告其餘假執行之聲請駁回

02 反訴訴訟費用由反訴被告連帶負擔58%，餘由反訴原告負擔。

03 事實及理由

04 甲、程序事項：

05 壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
06 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第25
07 9條定有明文。又反訴之標的，如與本訴之標的及其防禦方
08 法不相牽連者，不得提起，此觀同法第260條第1項之規定自
09 明。此所稱之相牽連，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標
10 的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦
11 方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密
12 切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院108年
13 度台抗字第24號民事裁定參照）。查本件本訴及反訴訴訟標
14 的均為同一租賃契約所衍生，原告主張因被告債務不履行而
15 請求解除契約回復原狀，核與反訴原告李德琪對反訴被告提
16 起反訴主張給付積欠租金及代墊租賃期間費用暨違約金之原
17 因事實間有相牽連之關係，均就同一租賃契約之法律關係而
18 為爭執，且證據資料共通，又非專屬他法院管轄，並得行同
19 種訴訟程序，依前揭規定，被告李德琪提起反訴（見本院卷
20 第191至198頁），應予准許。

21 貳、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因請
22 求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在
23 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明
24 文。本件反訴原告起訴時原聲明：反訴被告應連帶給付反訴
25 原告新臺幣（下同）840,066元及自反訴起訴狀繕本送達翌
26 日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第191
27 頁），嗣於民國112年10月13日、112年11月17日減縮請求金
28 額為759,321元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日
29 止，按年息5%計算之利息（見本院卷第315、345頁），核係
30 減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

31 乙、實體事項：

01 壹、本訴部分兩造爭執要旨：

02 一、原告起訴主張：原告呂佳儒具有醫師執照，欲在臺中市開
03 業，乃於112年1月29日與被告永安不動產仲介經紀有限公司
04 （下稱永安公司）簽訂承租要約書（下稱系爭要約書），第
05 12條約定營登診所（包含藥局）使用及出租人於簽約後起租
06 日前提提供所需要資料，供承租人申請營登作業流程等特別條
07 件。嗣於112年2月27日經永安公司人員楊美玉仲介，與被告
08 李德琪分別簽訂房屋租賃契約書（下合稱系爭租約），由原告
09 錫儒玉生醫股份有限公司（下稱錫儒玉公司）向被告李德
10 琪承租臺中市西屯區市○○○路000號23樓之1（下稱23樓之
11 1房屋）及地下1樓33、34號與地下2樓55、56號車位4位（下
12 稱系爭車位，與23樓之1房屋合稱系爭房屋），原告呂佳儒
13 向被告李德琪承租23樓之1房屋，租賃期間均自112年3月15
14 日起至115年3月14日止，每月租金分別為13萬元、2萬元計1
15 5萬元，並在系爭租約第7條有「以及營登診所（包含藥
16 局）」使用之約定。嗣因向臺中市政府衛生局申請設立診所
17 程序必須提供室內裝修合格證，原告乃於112年3月17日以律
18 師函通知被告李德琪應補正提供裝修合格證，惟被告李德琪
19 無法提出，顯未盡給付義務。原告即於112年3月29日以律師
20 函解除系爭租約與系爭要約書，原告爰依民法第259條規
21 定，請求被告李德琪返還於系爭租約簽約前之112年2月23日
22 預向原告錫儒玉公司、呂佳儒各收取2個月押金26萬元、4萬
23 元，及自112年3月15日起至112年6月14日止3個月租金各34
24 2,771元、6萬元，計702,771元。被告永安公司明知原告承
25 租目的為經營診所（藥局）用，卻未能促使出租人提供，顯
26 未盡善良管理人之責任，依系爭要約書第6條反面解釋，系
27 爭租約之解除，若非可歸責於承租人，自無庸給付服務報
28 酬，原告爰依民法第259條規定及系爭要約書6條約定，請求
29 被告永安公司返還已給付服務報酬75,000元。如認原告上開
30 解除系爭要約書及系爭租約不合法，原告於112年3月29日以
31 律師函為解除契約之意思很示，經被告李德琪於112年3月31

01 日收受，並明白表示同意解除系爭租約，應認兩造業已合意
02 解除系爭租約，原告爰依民法第179條規定，請求被告李德
03 琪返還已付押金與租金計702,771元，依系爭要約書6條約定
04 反面解釋，請求被告永安公司返還已給付服務報酬75,000
05 元。並聲明：(一)被告李德琪應給付原告呂佳儒10萬元，及自
06 112年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告
07 李德琪應給付原告錫儒玉公司602,771元，及自112年4月1日
08 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告永安公司應給
09 付原告呂佳儒75,000元，及自112年4月1日起至清償日止，
10 按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告李德琪抗辯：原告承租系爭房屋之目的僅供住家使用，
12 非為設立診所兼住家用。被告李德琪未同意原告在系爭房屋
13 開設診所，亦未在系爭要約書之「出租人同意出租簽認」欄
14 上簽署，即不同意以系爭要約書第12條所載出租條件出租，
15 另在系爭租約第9條均約定不得在原有建築結構或裝潢裝飾
16 上做裝修或修改，即不同意原告為室內裝修，僅應原告呂佳
17 儒要求供其嘗試申請營業登記，始在與原告呂佳儒簽訂之房
18 屋租賃契約書第7條有「以及營登診所（包含藥局）」使用
19 之約定。且原告呂佳儒於正式簽立系爭租約前皆已透過楊美
20 玉，取得承租所需之一切文件、圖標、資訊，甚經專業人士
21 如公會人員、建築師、室內設計師及消防廠商人員等，代為
22 提供相關專業意見或親至租賃標的物現場查訪，尤重視室內
23 裝修合格證、診所裝修防火要求、可否申請診所（藥局）營
24 業登記等事項，如於112年2月1日向楊美玉索取入深林大樓
25 相關管理規章，於112年2月21日要求委託消防廠商人員查看
26 系爭房屋現場及向社區借看消防圖等，均向相關人員等反覆
27 詢問、調查、求證及確認，已自知系爭房屋無住家或供診
28 所、藥局使用的室內裝修合格證，及不得有營業行為，惟仍
29 願意承租，並於112年2月27日交屋時，亦明知被告無提供裝
30 修合格證之義務，經再三確認後，仍與被告李德琪於112年2
31 月27日簽訂系爭租約，欲憑住家辦理診所或藥局的營業登

01 記，則兩造合意成立系爭租約為原告同意無住家裝修合格證
02 及不得裝修等內容，原告應受拘束，被告李德琪已依約履
03 行，並無違約。被告收受原告之112年3月17日律師函後，旋
04 於112年3月23日覆函表示系爭租約之租賃關係仍存在，原告
05 未合法終止系爭租約及點交返還系爭房屋等，原告即無權片
06 面終止租約，雙方亦未合意解約。並聲明：(一)原告之訴駁
07 回。(二)若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、被告永安公司抗辯：楊美玉於112年1月31日清楚告知原告系
09 爭租約之租賃標的物當初裝潢時並無申請裝修許可證，於11
10 2年2月1日亦轉知原告系爭房屋當時係按住家非診所標準裝
11 潢設計，並告知無室內裝修許可證明，未承諾可使出租人提
12 供室內裝修合格證，原告仍選擇於112年2月7日與被告李德
13 琪繼續簽立系爭租約，即應自行承擔已知一切風險。且被告
14 未違反何義務，無民法第254條規定遲延給付或系爭租約第1
15 4條約定承租人終止租約之情事，原告自無解除權。被告永
16 安公司已善盡經紀人員之一切責任，將租賃標的物無室內裝
17 修許可證等重要資訊告知原告，原告如因自身因素無法繼續
18 使用租賃標的物而主張終止系爭租約，因被告永安公司已完
19 成居間任務，系爭租約非因被告永安公司之過失或合意而終
20 止，被告自得依系爭要約書約定收取服務報酬，自無返還服
21 務報酬之必要。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)若受不利判
22 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 貳、反訴部分兩造爭執要旨：

24 一、反訴原告反訴主張：兩造於112年2月27日經被告永安公司居
25 間簽訂系爭租約，由反訴原告與反訴被告錫儒玉公司就系爭
26 房屋成立租賃關係，反訴被告呂佳儒為連帶保證人，及由反
27 訴原告與反訴被告呂佳儒就23樓之1房屋成立租賃關係，反
28 訴被告錫儒玉公司為連帶保證人。依系爭租約22條第7項約
29 定，任一租約有違約而終止之情，另一租約亦無異議終止，
30 相關責任與賠償亦相同。又反訴原告已於112年2月27日提前
31 點交系爭房屋予反訴被告。反訴被告依系爭租約第3條約

01 定，負有於112年6月15日前給付租金之義務，卻未給付。反
02 訴原告於112年6月20以郵寄至系爭租約所載反訴被告通訊地
03 址之方式，通知反訴被告依約給付租金，及清償反訴原告先
04 行代墊關於系爭房屋之費用，竟遭查無此人而退件，依系爭
05 租約第18條第1項之約定，推定112年6月20日為到達日。嗣
06 反訴原告於112年6月26日以郵寄至反訴被告錫儒玉公司法定
07 代理人高玉艷即反訴被告呂佳儒之母親、反訴被告呂佳儒之
08 戶籍地址，及於112年6月27日，以LINE通訊軟體方式，再通
09 知上情，反訴被告於收受後仍未依約給付上開租金、費用，
10 依系爭租約第3條之約定，已構成違約。反訴原告乃依系爭
11 租約第13條第1項第2款及第22條第6、8項之約定，通知系爭
12 租約於112年8月9日終止，請求反訴被告給付自112年6月15
13 日起至112年8月9日止租金、懲罰性違約金，及損害賠償
14 等，並定於112年8月10日15時會同點交返還系爭房屋。惟反
15 訴被告迄未履行，經反訴原告再次委請楊美玉及訴外人原告
16 配偶曾潔筠通知點交事宜，反訴被告仍未履行，依系爭租約
17 15條3項約定，視為完成點交通知。爰依系爭租約第3條、第
18 15條第4項、第19條、第22條第6項之約定及民法第179條、
19 第439條之規定，請求反訴被告連帶給付積欠租金245,168
20 元、懲罰性違約金30萬元、自112年8月10日起至同年月16日
21 止相當於月租金額之違約金7萬元、代墊費用管理費132,015
22 元，及水費、電費、瓦斯費12,138元。並聲明：(一)反訴被告
23 應連帶給付反訴原告759,321元及自反訴起訴狀繕本送達翌
24 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)反訴原告願供擔
25 保請准宣告假執行。

26 二、反訴被告則以：兩造於系爭租約簽立前之LINE對話紀錄，係
27 於簽約前就可否營登診所事宜進行討論，反訴被告與反訴原
28 告就系爭租約之權利義務，仍應回歸嗣後簽立之系爭租約約
29 定。而反訴原告明知反訴被告呂佳儒與其簽立之房屋租賃契
30 約書第7條已約明「以及營登診所（包含藥局）」使用之特
31 別條件，足徵反訴被告租賃目的除自住外，尚作為營登診所

01 使用，反訴原告並提供診所使用同意書予反訴被告，惟因反
02 訴原告未提供辦理營登診所所需室內裝修合格證而未盡其給
03 付義務，致反訴被告經催告後解除系爭租約，反訴被告並無
04 違反系爭租約之約定。又反訴被告於112年3月29日以律師函
05 為解除系爭租約之意思表示，經反訴原告於112年3月31日收
06 受，並明白表示同意解除系爭租約，則兩造已合意解除系爭
07 租約，反訴被告即無再依系爭租約給付租金之義務。另反訴
08 原告明知系爭租約租賃期間係自112年3月15日起，反訴被告
09 並未實際入住，更早於112年3月17日將系爭房屋鑰匙寄放在
10 管理室，通知反訴原告自行取回，於112年3月29日再次通知
11 上情，則反訴原告依系爭租約請求自112年3月15日起至112年8
12 月9日止各項金額均無理由。況反訴原告就主張同一債務不
13 履行事項，請求2種不能併容之違約金，於法不合，且反訴
14 原告自承系爭租約於112年8月9日終止，於112年8月16日點
15 交完畢，反訴被告既無返還系爭房屋之事實，何來系爭租約
16 第15條第4項所約定請求違約金，又反訴原告僅7日無法使
17 用，已依系爭租約第15條第4項約定請求相當於月租金額之7
18 萬元違約金，竟重複請求30萬元懲罰性違約金，違約金顯然
19 過高，應酌減至0。並聲明：(一)反訴駁回。(二)若受不利判
20 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 參、經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理兩造
22 不爭執事項，並協議兩造簡化爭點為辯論範圍如下（見本院
23 卷第380至383頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

24 一、兩造不爭執事項：

25 (一)原告呂佳儒於112年1月29日與被告永安公司簽訂系爭要約
26 書，系爭要約書第12條其他條件約定：1.出租人可配合承
27 租人營登，承租人願意補貼因營登而增加產生的房屋稅差額
28 約62,309元，以實際報稅狀況為準。2.承租人承租為本人與
29 家人居住以及營登診所（包含藥局）使用，訪客進出須經承
30 租人同意、維護社區安寧。3.攝影設備因隱私關係可能做些
31 微調整。4.簽約後，起租日前，出租人提供所需在資料，供

01 承租人申請營登作業流程。被告李德琪並未在上面簽名。

02 (二)原告於112年2月27日分別與被告李德琪簽訂系爭租約，由原
03 告錫儒玉公司向被告李德琪承租23樓之1房屋及系爭車位
04 (原告呂佳儒為連帶保證人)，原告呂佳儒向被告李德琪承
05 租23樓之1房屋(原告錫儒玉公司為連帶保證人)，租賃期
06 間均自112年3月15日起至115年3月14日止，每月租金13萬
07 元、2萬元共計15萬元，保證金26萬元、4萬元共計30萬元。
08 在原告呂佳儒與被告李德琪所簽訂之系爭租約第7條使用租
09 賃房屋之限制第1項約定：本租賃房屋係供乙方(即原告呂
10 佳儒)及其眷屬居住使用，以及營登診所(包含藥局)使
11 用，無對外開放自由進出，訪客進出須經承租人同意，以維
12 護社區安寧。第8條出租人之義務及責任、修繕第1項約定：
13 甲方(即被告李德琪)應以合於所約定居住使用之租賃房屋
14 交付乙方，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

15 (三)被告永安公司人員楊美玉為兩造系爭租約之業務人員、仲介
16 人員。

17 (四)被告李德琪於系爭租約簽約前之112年2月23日預向原告錫儒
18 玉公司、呂佳儒各收取2個月押金26萬元、4萬元，及自112
19 年3月15日起至112年6月14日止3個月租金各342,771元、6萬
20 元，計702,771元。

21 (五)被告永安公司已向原告收取服務報酬75,000元。

22 (六)被告於112年2月27日點交系爭房屋及系爭車位予原告。

23 (七)原告於112年3月17日以律師函通知被告解除系爭租約。被告
24 李德琪於112年3月23日以律師函回覆原告表示並未解約，請
25 原告繼續履行承租人義務。原告並於112年3月29日以律師函
26 通知被告解除系爭租約。

27 (八)被告李德琪於112年6月20日以律師函通知原告給付租金，之
28 後被告於112年7月10日以台北中山存證號碼000746號存證信
29 函通知原告系爭租約於112年8月9日終止，均經招領逾期退
30 回。

31 (九)系爭房屋計算自112年6月15日起至112年8月9日止租金245,1

01 68元。

02 (十)系爭房屋計算自112年3月15日起至112年8月9日止之水費673
03 元、電費6,283元、4,444元、瓦斯費538元、200元計12,138
04 元，管理費132,015元。

05 二、兩造爭執之事項：

06 (一)本訴部分：

- 07 1.原告發函解除系爭租約是否合法？若不合法，系爭租約是否
08 業經兩造合意解除？
- 09 2.原告依民法第259條或民法第179條之規定，請求被告李德琪
10 返還原告錫儒玉公司押金26萬元及自112年3月15日起至112
11 年6月14日止3個月租金342,771元，計602,771元、原告呂佳
12 儒押金4萬元及自112年3月15日起至112年6月14日止3個月租
13 金6萬元，計10萬元是否有理由？
- 14 3.原告依民法第259條之規定及系爭要約書6條之約定，請求被
15 告永安公司返還已給付服務報酬75,000元是否有理由？

16 (二)反訴部分：

- 17 1.反訴原告於112年7月10日依系爭租約第13條、第22條之約
18 定，終止系爭租約，是否合法？
- 19 2.反訴原告依系爭租約第3、19條之約定及民法第439條之規
20 定，請求反訴被告連帶給付積欠租金245,168元，是否有理
21 由？
- 22 3.反訴原告依系爭租約第19、22條第6項之約定，及民法第439
23 條規定，請求反訴被告連帶給付懲罰性違約金30萬元，是否
24 有理由？
- 25 4.反訴原告依系爭租約第15條第4項、第19條之約定，及民法
26 第439條之規定，請求反訴被告連帶給付自112年8月10日起
27 至同年月16日止相當於月租金額之違約金7萬元，是否有理
28 由？
- 29 5.反訴原告依系爭租約第6條第2項第1款、第19條之約定及民
30 法第179、439條之規定，請求反訴被告連帶給付代墊費用管
31 理費132,015元，及水費、電費、瓦斯費12,138元，是否有

理由？

肆、得心證之理由：

一、本訴部分：

(一)被告李德琪並未違反契約義務，原告主張解除契約，並非合法：

1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。民法第423條定有明文。而租賃物之出租人，依民法第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333號判決意旨參照）。

2.被告李德琪未在原告呂佳儒與被告永安公司所簽立之系爭要約書上簽署，自不負系爭要約書上所載配合承租人營業登記及提供相關資料之義務。另原告呂佳儒與被告李德琪所簽訂房屋租賃契約書第7條使用租賃房屋之限制第1項固約定：本租賃房屋係供乙方（即原告呂佳儒）及其眷屬居住使用，以及營登診所（包含藥局）使用，無對外開放自由進出，訪客進出須經承租祖人同意，以維護社區安寧。惟原告錫儒玉公司與被告李德琪所簽訂房屋租賃契約書第7條使用租賃房屋之限制第1項則約定：本租賃房屋係供乙方（即原告錫儒玉公司）之負責人高玉艷及其眷屬居住使用。且系爭租約第8條出租人之義務及責任、修繕第1項均約定甲方（即出租人被告李德琪）應以合於所約定居住使用之租賃房屋交付乙方（即承租人），並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態等情，有承租要約書及房屋租賃契約書在卷可按（見本院卷第41至62、105至120、201至216頁）。原告雖持原告呂佳儒與被告李德琪所簽訂房屋租賃契約書第7條做為出租人保證提供房屋可營業登記之論據。惟此條之標題為「使用租賃房

01 屋之限制」，亦即係對承租人之限制，非出租人之義務。而
02 系爭租約第8條「出租人之義務及責任、修繕」第1項卻僅約
03 定甲方（即出租人被告李德琪）應以合於所約定「居住」使
04 用之租賃房屋交付乙方（即承租人），並應於租賃期間保持
05 其合於「居住」使用之狀態，全未提及出租人負有提供可以
06 營業登記房屋之義務，則就契約整體解釋，已難導出被告李
07 德琪負有提供可營業登記房屋之義務。

08 3.再楊美玉於112年1月31日以LINE傳訊「室內裝修許可若屋主
09 找不到建築師也可以申請補發對吧」、「房屋正在跟她的建
10 設設計師問裝修許可證」、「結果設計師說當時沒有申請」、
11 「授權書屋主等等回去會先列印簽好給我」、「因為真的很
12 多屋主裝潢沒有申請許可證…除非營業場所」、「房東先跟
13 他的設計師（台中）照會一下，她希望您的建築師直接去聯
14 絡看看需要什麼圖檔」、「她不知診所要申請營登相當麻煩
15 十複雜，她能提供的會儘量配合，但因為她的期望是租給住
16 家，登記營登我提出她也被說服，所以費用方面房東認為應
17 該都有租客自己吸收」、「屋主問過她的設計師，設計師當
18 時是以住家木作，怕要您們的防火建材這些都不符」、「您
19 是否要請建築師先跟設計師要圖讓建築師看一下是否符合你
20 們要的，若他們當時沒有用很多防火建材，房東也不可能再
21 讓您去修改裝潢」，於112年2月1日傳訊「…就是呂醫師十
22 母親及妹妹居住對吧…」、「目前就是等您那邊跟建築師確
23 認，室內裝修許可證不分是否可以克服，周五要不要簽約…」、
24 「設計師及剛剛葉繼元建築師都有說診所裝修標準
25 跟一般不同，若是您一定要這份許可證明的話，縱使請的出
26 來，也會與您的行業別限制不同，所以可能您要打消租住宅
27 大樓兼營登診所的想法了…」，並於原告呂佳儒稱「還是屋
28 主的室內設計師可以補送許可證」時，楊美玉回以「我打給
29 設計師蘇太太了他們沒有辦室內申請許可證補發過，當時的
30 設計師按照住家裝潢的設計非診所標準的設計」等情，有原
31 告呂佳儒與楊美玉間LINE對話紀錄擷圖在卷可稽（見本院卷

第129至133、137至139、142頁），足認兩造於簽約前就可
否營業登記業已多所磋商及確認，原告於112年2月27日簽立
系爭租約前已明知系爭房屋無室內裝修許可證，不符診所營
業登記需求，被告亦已明白表示無法提供原告所需之室內裝
修許可證等文件，衡情兩造實無可能在契約中約定被告負有
提供可以營業登記房屋之義務，系爭租約亦無明確文字約定
被告李德琪保證或負有系爭房屋供診所營業登記之義務，則
原告主張系爭契約之真意為出租人有提供可以營業登記房屋
之義務，應與簽約時之真意不符，被告所辯尚非虛妄，系爭
房屋客觀上合於約定居住使用之狀態，即難認被告有何違約
或債務不履行之情，原告復未就主張有利於己之被告有何其
他違約或債務不履行之事實舉證證明，原告依此解除系爭租
約，即失所據。

(二)原告未能舉證兩造業已合意解除系爭租約：

本件原告於112年3月29日通知被告解除（終止）系爭租約，
經被告李德琪於112年3月3日覆函通知原告應繼續履行系爭
租約，再於112年6月20日通知原告給付租金及管理費等情，
有律師存證信函在卷可按（見本院卷第65至79、179至185、
217至221頁），期間被告李德琪固以LINE通訊軟體通知原告
呂佳儒「我們可以解約，請您與我的律師聯絡即可。謝謝」，
惟原告呂佳儒於112年3月31日仍對陳美玉稱「請問您
能否有意願協調看看，李太太解約的部分」、「李太太跟我
要的金額太多了、也很強硬要我找律師」、「我也是可以繼
續使用，看看屋主是否有解約的意願」，被告李德琪復於11
2年6月27日將其於112年6月20日所發信函內容上傳入深林23
群組(3)等情，有呂佳儒與李德琪間、呂佳儒與陳美玉間、入
深林23群組(3)之LINE對話擷圖在卷可稽（見本院卷第81、18
9至190、231頁），足認原告呂佳儒固於112年3月29日通知
解約（終止）系爭租約，惟於112年3月31日尚未與被告李德
琪達成解約或終止系爭租約之意思表示合致。且被告李德琪
若同意無條件解約，則直接回傳同意解約即可，無須請原告

再與其委任律師聯絡，足見被告李德琪上開LINE訊息通知，僅係通知原告其可以考慮解約，並交由律師與原告洽商系爭租約解約事宜，實際解約自當等待律師與原告方面談妥後方能為解約之意思表示，故此訊息仍非與原告達成解除系爭租約之合意。則原告主張兩造已合意解除系爭租約，不足採取。

(三)由上，原告主張系爭租約經其單方解除及兩造合意解除，均無理由。被告李德琪係依系爭租約約定收受租金及押金，屬有法律上原因，則原告依民法第259條或民法第179條之規定，請求被告李德琪返還原告錫儒玉公司押金26萬元及自112年3月15日起至112年6月14日止3個月租金342,771元，計602,771元；返還原告呂佳儒押金4萬元及自112年3月15日起至112年6月14日止3個月租金6萬元，計10萬元，均難認有據。

(四)另按居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第568條第1項定有明文。次依系爭要約書第6條服務報酬約定：出租人同意出租後，租賃契約已有效成立，承租人即負有給付服務報酬之義務，承租人同意至遲於簽定租賃契約書面時，以現金壹次支付相當於半個月租金額（最高不得超過主管機關規定之上限）之服務報酬予受託人。因可歸責於承租人之事由，致租賃契約解除者，不論有無簽定書面，承租人仍應支付前開服務費。承租人或其配偶、二親等內親屬，於要約期限屆滿後2個月內，與出租人完成租賃交易者，視為受託人完成受託義務，承租人仍應支付前服務費用。有承租要約書在卷可按（見本院卷第41至42頁）。本件原告與被告永安公司簽立系爭要約書後，經被告永安公司人員楊美玉居間，由原告與被告李德琪分別簽訂系爭租約，李德琪並交付系爭房屋予原告，原告亦已給付被告永安公司服務報酬75,000元，為兩造所不爭執，且原告解除系爭租約不生效力，已如前述，則被告永安公司受領原告給付服務報酬75,000元，即屬有據。原告依民法第259條之規定及系爭要約書6條之約定，請求被告永安公司返還服務報酬75,000

01 元，洵不足採。

02 (五)綜上所述，原告主張系爭租約已解約，請求被告李德琪返還
03 原告呂佳儒押金及租金計10萬元暨遲延利息，返還錫儒玉公
04 司押金及租金計602,771元暨遲延利息，被告永安公司返還
05 原告呂佳儒服務報酬75,000元暨遲延利息，因原告無由合法
06 解除及兩造未合意解除系爭租約，而無所據，均無理由，應
07 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，
08 應併予駁回。

09 二、反訴部分：

10 (一)依系爭租約第19條連帶保證人之連帶責任約定：乙方如覓有
11 連帶保證人，連帶保證人與乙方就本契約所生之金錢債務負
12 連帶保證責任。第22條其他特約事項第7項前段約定：本租
13 賃物共同合租給乙方（即承租人）與丙方（即連帶保證
14 人），兩份租約並行，若租期內其中一份租約終止或違約，
15 另一份租約即連帶無異議終止租約，相關責任與賠償亦相
16 同。有房屋租賃契約書在卷可稽（見本院卷第43至62、105
17 至120、201至216頁），足認系爭租約具有聯立同效性質，
18 反訴被告並互為系爭租約他方之連帶保證人，自應就系爭租
19 約承租人之義務，負連帶清償之責，先予敘明。

20 (二)反訴原告於112年7月10日依系爭租約第13條、第22條之約
21 定，終止系爭租約，並非合法：

22 1.按出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個
23 月以上時，不得收回房屋。土地法第100條第1項第3款亦有
24 明文。再按土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，
25 雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有
26 同一之法律理由，自應類推適用。房屋租賃如約定承租人欠
27 租時，出租人得逕行終止租約，與土地法第100條第3款之強
28 制規定有違，依民法第71條規定，此項約定應屬無效（最高
29 法院44年台上字第516號、72年度台上字第283號裁判要旨參
30 照）。

31 2.本件系爭租約第13條出租人終止租約第1項第2、3款固約

01 定：租賃期間，有乙方（即反訴被告）遲付租金，達2個月
02 之租金額，經甲方（即反訴原告）定相當期限催告仍不為支
03 付；乙方遲付管理費或其他應負擔之費用，達2個月之租金
04 額，經甲方定相當期限催告仍不為支付，甲方得提前終止租
05 約。第15條租賃物之返還第2、4、5項約定：租賃關係消滅
06 時，甲方應即結算租金、第6條第2項及乙方依約所生之相關
07 費用，並會同乙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續，乙
08 方應將租賃房屋返還甲方，並遷出戶籍或其他登記，不得藉
09 詞任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費
10 或其他名目之費用。乙方未依第2項約定返還租賃房屋時，
11 甲方應即明示不以不定期限租賃繼續契約，除按日向乙方請
12 求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金
13 額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為
14 止。前項金額及乙方未繳清之租金及相關費用，甲方得由保
15 證金中抵充，如有不足，並得向乙方請求給付不足之金額或
16 費用。有房屋租賃契約書在卷可稽（見本院卷第43至62、10
17 5至120、201至216頁）。惟系爭租約第13條第1項第2款所約
18 定有關出租人於承租人遲付租金達2個月之租金額，經出租
19 人定相當期限催告仍不為支付，出租人得提前終止租約部
20 分，因與土地法第100條第3款之強制規定有違，依民法第71
21 條規定，此約定應屬無效。而反訴原告於系爭租約簽約前之
22 112年2月23日預向反訴告錫儒玉公司、呂佳儒各收取2個月
23 押金26萬元、4萬元，及自112年3月15日起至112年6月14日
24 止3個月租金各342,771元、6萬元，為兩造所不爭執。故原
25 告積欠租金應自預繳租金期間結束後之112年6月15日起。又
26 系爭房屋自112年6月15日起至112年8月9日止租金245,168
27 元，亦為兩造所不爭執，上開未付租金經與反訴被告依系爭
28 租約第5條約定已給付保證金即押金30萬元抵償後，顯未達2
29 個月30萬元租金額，則反訴原告依系爭租約第13條第1項第2
30 款無效之約定終止系爭租約，自屬無據。

31 (三)反訴原告依系爭租約第3、19條之約定及民法第439條之規

01 定，請求反訴被告連帶給付積欠租金245,168元；依系爭租
02 約第6條第2項第1款、第19條之約定及民法第179、439條之
03 規定，請求反訴被告連帶給付代墊費用管理費132,015元，
04 及水費、電費、瓦斯費12,138元，均有理由：

- 05 1.按承租人應依約定日期，支付租金。第439條前段定有明
06 文。且系爭租約第3條租金約定及支付第1、2項約定：每月
07 租金130,000元（含租賃稅及二代健保不含管理費），每次
08 交付3個月租金，並於每3個月的首月之15日前支付，乙方
09 （即反訴被告）不得藉任何理由拖延或拒絕，甲方（即反訴
10 原告）亦不得藉任何理由要求調漲租金。租金每3個月一付
11 （簽約乙方一次支付342,771元，後續支付每次需再以下提
12 醒日期前支付：112年6月15日、112年9月15日、112年12月1
13 5日、113年3月15日、113年6月15日、113年9月15日、113年
14 12月15日、114年3月15日、114年6月15日、114年9月15日、
15 114年12月15日），乙方若逾期未給付經甲方提醒後10日內
16 仍未交付，視為違約。第6條稅費及租賃期間相關費用負擔
17 第2項約定：水費、電費、瓦斯費、電話費（以上均依公用
18 事業收費標準）、清潔費、社區大樓管理費、乙方使用租賃
19 標的所生之雜項費用等由乙方負擔。乙方應按社區規定時間
20 內繳納管理費，逾最後繳納期限仍未繳納且遲付金額達2個
21 月之租金額，依13條第1項第3款規定辦理有房屋租賃契約書
22 在卷可稽（見本院卷第43至62、105至120、201至216頁）。
- 23 2.本件反訴被告無由解除系爭租約，已如前述，反訴被告即負
24 有依系爭租約第3條約定支付租金及第6條約定負擔水費、電
25 費、瓦斯費及管理費之義務，卻遲未給付，經反訴原告催告
26 乙節，有台北建北郵局存證號碼000392號存證信函及入深林
27 23群組(3)LINE對話擷圖在卷可按（見本院卷第217至221、23
28 1頁）。而反訴原告於系爭租約簽約前之112年2月23日預向
29 反訴告錫儒玉公司、呂佳儒各收取2個月押金26萬元、4萬
30 元，及自112年3月15日起至112年6月14日止3個月租金各34
31 2,771元、6萬元，計702,771元。系爭房屋自112年6月15日

01 起至112年8月9日止之租金為245,168元，及自112年3月15日
02 起至112年8月9日止之水費673元、電費6,283元、4,444元、
03 瓦斯費538元、200元計12,138元，管理費132,015元，為兩
04 造所不爭執，並有費用收繳單四聯單、台灣電力公司電費查
05 詢結果、電錶照片、台灣自來水公司水費查詢結果、水錶照
06 片、氣費查詢之瓦斯費用暨度數明細資料、瓦斯照片、用戶
07 中途結算試算作業、繳費憑證在卷可按（見本院卷第271至2
08 85、319至333頁）。則反訴原告依系爭租約上開約定，請求
09 反訴被告連帶給付自112年6月15日起至112年8月9日止之租
10 金245,168元，自112年3月15日起至112年8月9日止之水費67
11 3元、電費6,283元、4,444元、瓦斯費538元、200元，管理
12 費132,015元，計389,321元，即屬有據，應予准許。

13 (四)反訴原告依系爭租約第19、22條第6項之約定，及民法第439
14 條規定，請求反訴被告連帶給付懲罰性違約金5萬元，為有
15 理由，超過部分無理由：

16 再按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規
17 定，酌減至相當之數額。倘屬賠償額預定性之違約金，自應
18 以當事人實際所受損害為主要之酌量標準；若屬懲罰性之違
19 約金，則除應依一般客觀事實、社會經濟狀況酌定外，亦應
20 參酌當事人所受損害情形，始符違約罰之目的（最高法院10
21 2年台上字第1222號判決意旨參照）。本件依系爭租約第22
22 條其他特約事項第6項約定：乙方若違反本租賃契約之約定
23 或社區規約或本條約定，出租人有權立即終止租約收回房
24 至，乙方並應支付懲罰性違約金2個月，如有其他損害亦須
25 賠償。因此乙方所受之損失甲方蓋不負責。有房屋租賃契約
26 書在卷可稽（見本院卷第43至62、105至120、201至216
27 頁）。故依兩造約定，此懲罰性違約金可獨立於損害賠償之
28 外另行請求，損害賠償性質之違約金為損害賠償之替代，亦
29 不影響懲罰性違約金之請求，反訴被告抗辯兩者不得同時請
30 求，不足採取。而反訴被告未依系爭租約約定給付租金及負
31 擔費用，業經反訴原告催告履行迄未履行，已如前述，足認

01 反訴被告確有違反系爭租約第3條支付租金及第6條負擔費用
02 約定之事實，然衡酌反訴被告違反系爭租約之契約上義務為
03 未按期給付租金及負擔費用，反訴原告所受損害則為未收受
04 系爭房屋租金及代墊費用，及收回房屋另行處理之成本。本
05 院審酌系爭房屋租金及代墊費用之損害業經本院判准請求如
06 上，系爭房屋反訴被告實際上並未進住，亦將鑰匙放在管理
07 室由反訴原告收回系爭房屋，對系爭房屋之現況應未造成太
08 大影響，反訴原告無論是收回自住或另行出租，應無須花費
09 太多成本及心力，故認本件兩造約定之違約金過高，應酌減
10 違約金為5萬元為允當。則反訴原告請求反訴被告連帶給付
11 懲罰性違約金5萬元為有理由，應予准許。逾此範圍之請
12 求，即無理由，應予駁回。

13 (五)反訴原告依系爭租約第15條第4項、第19條之約定，及民法
14 第439條之規定，請求反訴被告連帶給付自112年8月10日起
15 至同年月16日止相當於月租金額之違約金7萬元，為無理
16 由：

17 因系爭租約並未期滿，反訴原告亦未合法終止系爭租約，已
18 如前述。則系爭租約之租賃關係未消滅，自無系爭租約第15
19 條租賃物之返還約定之適用餘地，則反訴原告請求按日給付
20 自112年8月10日起至同年月16日止未返還系爭房屋期間相當
21 於月租金額之違約金7萬元，並無所據，應予駁回。

22 (六)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
25 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
26 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
27 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
28 利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
29 條分別定有明文。本件反訴原告請求反訴被告連帶給付之租
30 金245,168元、水、電、瓦斯費12,138元、管理費132,015
31 元，為有確定期限之給付，懲罰性違約金5萬元核屬無確定

01 期限之給付，既經原告提起本件訴訟，且反訴起訴狀繕本已
02 於112年9月21日送達反訴被告，有送達證書在卷為憑（見本
03 院卷第313頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。從而，
04 反訴原告請求反訴被告連帶給付租金245,168元、水費、電
05 費、瓦斯費等費用12,138元、管理費132,015元、懲罰性違
06 約金5萬元，計439,321元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即
07 112年9月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
08 由，應予准許，逾此範圍之請求，不應准許。

09 (七)本判決反訴部分所命給付金額在50萬元以下，依民事訴訟法
10 第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，反訴原告
11 聲請供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，附為敘明。反
12 訴被告就其敗訴部分，陳明願供擔保，請准宣告免為假執
13 行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至反訴原告敗
14 訴部分，其假執行之聲請，因反訴之駁回而失所依附，不應
15 准許，併予駁回。

16 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用
17 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁。

18 伍、訴訟費用負擔之依據：本訴部分依民事訴訟法第78條、反訴
19 部分依民事訴訟法第79條及第85條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
21 民事第五庭 法 官 王奕勛

22 正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
26 書記官 張祐誠