

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第634號

原告

即反訴被告 高新富

被告

即反訴原告 雲峰國際商務中心股份有限公司

法定代理人 楊斯閔

被告 吳晉誠

共同

訴訟代理人 王翼升律師

複代理人 林奕廷律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣135,729元，及民國113年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應連帶給付原告新臺幣44,545元。
- 三、本訴之訴訟費用10分之1由被告連帶負擔，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一、二項得假執行；但被告如以新臺幣180,274元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘之本訴及假執行聲請均駁回。
- 六、反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。
- 七、反訴之訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因

情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」，民事訴訟法第255條定有明文。究其意旨，需追加之訴於言詞辯論終結前在本訴繫屬之法院提起，原訴與追加之訴始得於同一訴訟程序中一併解決，追加之訴始屬合法。倘言詞辯論已終結，所為訴之變更或追加，既未能經言詞辯論程序與原訴一併審理，當無准許而並為判決之理。是原告為訴之變更追加，縱有合於上開法文但書所列之法定事由者，均仍須在原訴第一審或第二審程序各該審級言詞辯論終結前為之，始為適法（最高法院101年度台抗字第708號、94年度台抗字第125號裁定意旨；吳明軒著民事訴訟法「中冊」，民國100年10月修訂9版第827頁參照）。經查，本件原告起訴時係聲明：「被告應將坐落臺中市○區○○○道0 段00 0 號8 樓之5 房屋（含停車位，下合稱系爭房屋）騰空遷讓交付原告；並自112年1月15日起至返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）127,104元。」（見本院卷一第11頁），嗣屢經變更後，最後聲明為「(一)被告應給付原告684,688元，及自112年9月3日起至返還系爭房屋之日113年3月6日止，按月給付127,503元。(二)被告應給付原告198,240元空調及房屋損壞賠償金」（見本院卷一317、353頁，卷三第179、363、416頁），核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，而無不合。至原告於本件言詞辯論終結後之113年8月1日，以民事追加訴之聲明狀追加第三項聲明：「被告應給付原告自111年1月3日起至113年3月6日止租金516,884元。」（見本院卷三第425頁），關於原告上開於言詞辯論終結後所為租金請求之追加，依上說明，為不合法，本院毋庸審酌。另民事追加訴之

01 聲明狀第一項聲明之起始日記載為「112年9月15日」（見本
02 院卷三第425頁），與最後一次言詞辯論筆錄及民事擴張更
03 正訴之聲明聲請狀第一項聲明之記載為「112年9月3日」不
04 一（見本院卷三第301、415、416頁），酌以民事追加訴之
05 聲明狀內並無針對聲明第一項之起始日變更為「112年9月15
06 日」為任何載述，是認此部分應屬原告之誤載，併此敘
07 明。

08 貳、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專
09 屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得
10 行同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確
11 定之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2
12 項分別定有明文。又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追
13 加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者不再此限，民
14 事訴訟法第255條第1項第3款亦定有明文。查原告主張被告
15 因系爭房屋之租賃契約，而應給付違約金、相當於租金之不
16 當得利及損害賠償；被告則抗辯原告未履行系爭房屋租賃契
17 約義務，致被告受有未能使用系爭房屋之租金損害及轉租租
18 金等損害，並以此為由，於112年8月3日，以民事反訴狀提
19 起反訴（見本院卷一第279頁），可認反訴之標的與本訴之
20 標的及其防禦方法均與系爭房屋租賃契約有牽連關係，揆諸
21 上開規定，被告於本訴繫屬中對原告提起反訴，核與上開規
22 定相符，應予准許。又反訴原告起訴時係聲明：「反訴被告
23 應給付反訴原告2,392,097元及自起訴狀繕本送達之翌日起
24 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」（見本院卷一
25 第279頁），嗣經變更聲明為「反訴被告應給付反訴原告2,1
26 94,298元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
27 百分之5計算之利息。」（見本院卷二第59頁），核屬減縮
28 應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款
29 規定，而無不合，亦應予准許。

30 乙、實體方面：

31 壹、本訴部分：

01 一、原告主張：

02 (一)系爭房屋即坐落臺中市○區○○○道0段000號之新光產物保
03 險大樓（下稱系爭大樓）門牌編號8樓之5辦公室及地下室機
04 械上、下停車位，其所有權人為原告，原告於105年8月4日
05 與被告雲峰國際商務中心股份有限公司（下稱被告公司）簽
06 立房屋租賃契約（下稱系爭租約），出租予被告公司，並由
07 時任法定代理人即被告乙○○擔任系爭租約之連帶保證人，
08 租約自105年8月16日至114年8月15日止，共計9年。

09 (二)然系爭大樓玻璃鋁帷幕牆西面，因長期西晒導致玻璃牆面接
10 縫強化劑老化，遇雨天滲水，經系爭大樓其他相關區分所有
11 權人向系爭大樓管理委員會（下稱管委會）反映，而於111
12 年9月14日召開第23屆第四次管委會會議，於討論提案第三
13 案：「大樓外牆清洗、玻璃鋁帷幕滲水，博館東路（8F-12
14 F）維修」，提案討論尚興、群力兩廠商從大樓外部使用吊
15 車進行維修報價，經議決：「基於經費考量，清洗外牆先暫
16 緩，請群力亦評估博館東路8樓-12樓矽利康全面維修之費
17 用，再依尚興跟群力以相同的施工樓層報價金額作比價，以
18 較優惠價格發包施工在案」（下稱系爭決議），嗣依招商程
19 序後辦理修繕。

20 (三)管委會為系爭決議後，被告於111年9月23日以台中淡溝郵局
21 第533號存證信函，述稱系爭房屋牆面漏水情事，然經原告
22 即往履勘，查無系爭房屋漏水之跡象，僅獲設籍於址之喜陽
23 能源科技股份有限公司（下稱喜陽公司）稱：「日前晚間下
24 雨，次日原因不明，鋁帷幕玻璃留有水漬」等語，同日併獲
25 喜陽公司負責人甲○○電話稱：「疑係鋁帷幕玻璃滲水，經
26 洽大樓管理委員會，知悉111年9月14日管委會會議提案議定修
27 繕」等語。且「漏水」與「滲水」兩者有間，依喜陽公司員
28 工及負責人所說明跡象情況，在牆面鋁帷幕玻璃無損狀況
29 下，根本不足認有漏水情事。參以系爭房屋帷幕玻璃縫隙透
30 漏之水氣，有不明滲水處所狀況，為系爭大樓8至12樓之共
31 同問題，從而判斷，縱雨水水氣由接縫透漏流至地面輕微之

01 環境影響，亦應以其他方案辦理。遑論，依系爭租約第8條
02 後段約定：「天災損壞而有修繕必要時，在乙方通知後，由
03 甲方於15個工作天內負責修理，若甲方未於期限內修繕，乙
04 方得自行委請專業技士修繕，修繕之費用由甲方負擔」，亦
05 為被告可資遵循處置方案。

06 (四)但被告卻來函誇張稱「系爭房屋老舊漏水，影響使用效能，
07 未依約即時修繕終止契約」等語。除事實不相符合，且縱原
08 告就外牆鋁帷幕玻璃漏水有修繕責任，亦經原告於111年9月
09 23日以台中五權路郵局第130號存證信函及111年9月26日以
10 台中五權路郵局第131號存證信函，重申管委會之修繕系爭
11 決議及陳明攸關出租人、管委會權利、義務及修繕程序，請
12 被告依據系爭租約「遵守管委會決議所訂定之修繕事項」。
13 然均未為被告所接受，並於111年10月3日以台中淡溝551號
14 存證信函堅持原告必須於15日內修復之要求及終止系爭租約
15 並求償，被告顯已無續為承租人之意願，並違反管委會之系
16 爭決議，原告迫於無奈於111年10月6日以台中五權路郵局第
17 143號存證信函向被告終止系爭租約關係，並給予被告90日
18 期限內返還系爭房屋，是系爭租約經兩造合意於111年10月6
19 日終止，被告應於112年1月3日前返還系爭房屋。惟被告迄
20 至113年3月6日始返還系爭房屋。

21 (五)原告得請求被告給付之項目及金額如下：

22 1.承上所述，被告違反系爭租約第7條約定，未遵守系爭大樓
23 管理規約及管委會之一切決議，經依據系爭租約第13條第2
24 款規定終止系爭租約而續為使用，並未依約履行還屋之義
25 務，致原告受損害，自應按系爭租約第15條約定給付原告房
26 屋租金之3倍即127,503元（42,501元×3=127,503元）計算之
27 違約金，至系爭房屋113年3月6日返還交付原告止，此外，
28 原告併依不當得利之法律關係為此部分之請求權基礎。是原
29 告得請求之金額如下：

30 ①被告應給付原告684,688元違約金。被告應於112年1月3日
31 前返還系爭房屋，惟被告迄至113年3月6日始返還系爭房

01 屋，是被告自112年1月3日至112年9月3日止應給付之違約
02 金共計8個月，扣除被告已預付之租金，尚應給付原告68
03 4,688元之違約金。

04 ②被告應給付原告自112年9月3日起至返還系爭房屋之日113
05 年3月6日止，按月給付127,503元。

06 2.原告得請求被告賠償之系爭房屋及空調系統維修費用如下：

07 ①被告於系爭租約終止後，故意破壞冷氣空調系統，強行剪
08 除室內冷氣送風主機、液晶控制面板、各屋內冷氣溫度控
09 制器、風口控制器共13座，冷氣空調主機故意毀損短路燒
10 毀，使之無法保持正常運作，維修費用計114,240元（單
11 據參原證31），應由被告賠償之。

12 ②另原告於113年3月6日委請茂業智慧安防公司派員開啟系
13 爭房屋大門，發現除系爭房屋木合板牆固定隔間尚存外，
14 系爭房屋各項固定附屬設備遭被告損毀、滅失情形有：
15 (1)走道外牆、(2)走道之市招、(3)房屋之大門門檻、
16 (4)自動門設備遮版、(5)屋內11個隔間門喇叭鎖、(6)屋
17 內全部照明燈49座及其49盞燈具。被告使系爭房屋已無法
18 保持客觀上得供使用之狀態，損害維修費用共計84,000
19 元。

20 ③綜上，原告得請求被告賠償之系爭房屋及空調系統維修費
21 用共計198,240元。

22 (六)爰依系爭租約、不當得利、損害賠償及連帶保證之法律關係
23 提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告684,688
24 元，及自112年9月3日起至返還系爭房屋之日113年3月6日
25 止，按月給付127,503元。2.被告應給付原告198,240元空調
26 及房屋損壞賠償金。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)依民法第429條及系爭租約第8條之約定，被告公司本有依約
29 要求原告就系爭房屋進行修繕之權利。而系爭決議雖有提及
30 要維修外牆漏水之部分，然此一部份本與被告公司向原告要
31 求改善因辦公室內部牆壁漏水以致無法使用之情形無涉。且

縱認為系爭決議所欲維修之項目與被告公司向原告請求維修之項目有所關聯，然該決議亦僅是在確認公共事項之維修規劃，與兩造間基於系爭租約所生之權利義務關係，並無關聯，自不生有無違反系爭決議之問題。再者，原告稱依系爭租約第7條約定被告應遵守系爭大樓管理規約及管委會之一切決議，故被告公司違反系爭決議，原告得依系爭租約第13條終止租約，然系爭租約第7條所規範者為使用房屋之限制，故此處之規約與決議，應是指為維護公共秩序而以規約或決議限制承租人使用房屋之公共規範而言，而非管委會有任何之決議，承租人即應無條件之接受，否則豈非是讓出租人得以利用管委會決議之名，擅自更改限制承租人基於契約之原有權利。是以，原告主張被告公司行使權利之行為是違反系爭決議，顯有誤會。

(二)又原告稱被告係以台中淡溝郵局111年9月22日533號存證信函、台中淡溝郵局111年10月3日551號存證信函、台中淡溝郵局111年10月13日566號存證信函向原告終止系爭租約，然其存證信函之內容，亦僅是要求原告須盡契約修繕義務，用意僅是在催告原告修繕系爭房屋，而並未向原告發出終止系爭租約之意，原告將之曲解為被告係主動提出終止系爭租約之要求，兩造間就系爭租約之終止已達成合意，恐有違誤。綜上，本件既無系爭租約第7條約定之情形，原告亦未證明兩造係於何時達成終止系爭租約之合意，是以原告主張兩造之合約已於111年10月6日已合意解約，被告應於112年1月3日前返還房屋，尚屬無據。

(三)原告請求空調及房屋損壞賠償金198,240元部分：

1.被告向原告承租者係系爭房屋，而非包含器材或設備之商務中心，原告雖於出租時留有如桌椅等部分設備，然該設備因老舊而不堪使用，是經兩造合意後，同意由被告拆除重建，由被告出資進行清運拆除及改造，而原告則減免被告之租金。兩造既未約定被告經營商務中心所添購之設備，皆須留予原告使用，則被告於112年11月30日租賃關係終止時所需

01 交還者，應僅有系爭房屋本身，即被告所應返還之系爭房屋
02 「應有狀況」，應係由被告「拆除改建後，並去除原告額外
03 裝設物品之狀況」，而非原告於交付系爭房屋時之「原有狀
04 況」，被告亦無義務將系爭房屋維持在可經營商務中心之情
05 形下交還予原告。被告交還之系爭房屋，結構完整並未經任
06 何之破壞，亦具有足夠之安全系統可以避免他人任意闖入，
07 就系爭房屋本身之功用而言，並無任何不堪使用之情形，原
08 告隨時可將其出租或另作他用。是以，原告稱被告有減損系
09 爭房屋生產力之情形，實屬無據。

10 2.原告雖稱被告有破壞系爭房屋裝潢之情形，然就兩造112年1
11 2月6日點交之影片觀察即可知悉，被告並無破壞系爭房屋裝
12 潢之情形，系爭房屋內部之牆面完整，無任何牆壁、柱子裸
13 露之情形，且原告所稱之損壞項目，多為被告自行裝載之消
14 耗用品，本非被告應返還予原告之標的物，而房屋外部牆面
15 之部分，亦多為被告使用系爭房屋所生之自然損耗，難認被
16 告有對原告造成任何損失。

17 3.原告稱被告所交付之自動門有鋼筋水泥、電路板外露，破壞
18 安全性之情形。惟系爭房屋原先之大門為普通之玻璃門，係
19 經被告改裝後，方有原告所稱之自動門設備。而兩造於112
20 年12月6日進行點交，並於該次點交程序中明確告知被告大
21 門電子鎖之密碼為「7788」，由原告親自操作大門電子鎖，
22 且自112年12月6日點交影片觀察，可知系爭房屋之自動門能
23 正常使用並具備足夠之安全功能，此皆有經原告親自操作確
24 認，該自動門之鉸鏈亦有用隔板蓋住，並無原告所稱之安全
25 性疑慮。再者，自動門之門板雖已拆除，然系爭房屋原先並
26 無自動門，該自動門與門板皆係由被告所裝設，是以被告於
27 終止系爭租約返還系爭房屋後，將非固定裝潢之門板移除，
28 並無任何違反契約之情形，況縱然將門板移除，亦不影響該
29 自動門之使用，是以原告稱被告有破壞自動門之情形，尚屬
30 無據。況因公共安全之需求，而需改裝為甲種防火門，是以
31 無論被告有無留下門板，原告皆有重新裝設門板之必要，故

01 自難將原告重新裝設門板之成本，移轉由被告負擔。

02 4.原告稱被告有破壞冷氣空調主機溫度控制器致其電線短路之
03 情形云云。惟被告之所以終止系爭租約，是因於112年8月間
04 系爭房屋之空調系統老舊故障，且原告拒絕維修所致，該空
05 調主機於111年間即因機體老舊而無法壓縮製冷，並導致被
06 告無法營業而受有損害。是以，該空調主機毀損之情形係早
07 已存在，且依系爭租約第8條須由原告進行修繕，是本件被
08 告並無交還維修後之空調系統予原告之義務。況原告雖稱因
09 被告移除溫度控制器而導致短路，然縱被告移除由被告所裝
10 設於辦公室內之溫度控制器，亦不會影響空調系統內部之線
11 路及運作，原告稱係被告之行為導致空調系統電線短路等
12 情，顯然與一般邏輯相違。

13 5.原告略稱被告有蓄意移除照明設備、門鎖、冷氣空調溫度控
14 制器云云。惟承前所述，系爭房屋有被告拆除改建後之情
15 形，原告出租時原先之設備與設施，皆因不堪使用而遭被告
16 拆除及清運，是以原告所交付予被告之系爭房屋，本不具有
17 照明設備、門鎖、冷氣空調溫度控制器等設施，而該等設施
18 既為被告所裝設，自屬被告之財產，被告於終止租約後拆除
19 並取走，自屬當然。況被告自105年承租系爭房屋，至今已
20 有7年之久，縱然原告於交付系爭房屋予原告之時含有上述
21 設備，已早已應時日長久而無法繼續使用。是以，被告應返
22 還系爭房屋之應有狀況，並無包含燈具、門鎖、冷氣空調溫
23 度控制器。

24 6.原告稱被告於系爭房屋之外牆有壁紙痕跡與壓克力、貼紙市
25 招云云。惟該痕跡本為依約定方法使用收益所造成之自然耗
26 損情形，難認對原告有造成任何損失。

27 7.綜上所述，本件被告已於112年12月6日時將系爭房屋交還予
28 原告，且系爭房屋並無任何毀損之情形，原告自不得向被告
29 請求損害賠償等語，資為抗辯。

30 (四)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
31 決，願供擔保請准宣告免假執行。

01 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第44-45頁）

02 (一)兩造於105年8月16日簽立房屋租賃契約即系爭租約，租賃期
03 間為105年8月16日至114年8月15日，並經連宏仁公證人為公
04 證，公證書字號為105年度中院民公仁字第0752號（詳本院
05 卷一第105-112頁）。

06 (二)新光產物保險大樓組織章程暨住（業）戶規約（原證8）。

07 (三)新光產物保險大樓111年9月14日召開第23屆第四次管理委
08 員會之會議決議（原證2）。

09 (四)群力高空有限公司111年11月9日完工保固書。（原證11）

10 (五)意富冷氣工程行修繕請款單（本院卷一第155頁原證9）暨銀
11 行支付款金流記錄（本院卷一第189-191頁原證10-1、10-
12 2）各乙紙。

13 (六)兩造往來存證信函及函文之形式真正。

14 (七)依據行政院主計處公布房屋類物價指數之歷年租金與稅金變
15 動表（原證7）。

16 (八)被告從112年1至8月均按月繳納41,917元，原告至112年8
17 月，仍每月前往銀行兌現被告公司所提供，用以給付租金之
18 支票。

19 (九)原告未交付112年6月房屋稅之完稅證明給被告，這份證明
20 是111年間的房屋稅繳納證明。

21 (十)系爭房屋外牆最終修繕之義務人為系爭大樓管委會。

22 (十一)系爭房屋曾在111年8、9月間因為外牆玻璃帷幕年久失修及
23 雨天導致有滲水進入屋內之情況。

24 四、得心證之理由：

25 (一)經查，兩造於105年8月16日簽立房屋租賃契約即系爭租約，
26 租賃期間為105年8月16日至114年8月15日，並經連宏仁公證
27 人為公證，公證書字號為105年度中院民公仁字第0752號等
28 事實，有原告提出之公證書、系爭租約等件影本為證（見本
29 院卷一第17-25頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第44-
30 45頁），堪信兩造曾有系爭租約之法律關係存在為真正，合
31 先敘明。

01 (二)按定期租賃契約如無約定或法定事由發生，當事人一方不能
02 任意終止契約。惟當事人非不得以合意終止契約，即以第二
03 次契約終止第一次契約。又按契約合意終止，係契約雙方當
04 事人，依合意訂立契約，使原有契約之效力向後歸於無效，
05 以當事人相互表示意思一致，契約即為成立；契約當事人之
06 一方，因他方遲延給付而催告其履行時，並表明如於期限內
07 不履行，契約視為終止，即係於催告之同時，表示附有停止
08 條件之終止意思，因此他方當事人如未履行契約，則停止條
09 件成就，終止契約之意思表示發生效力，無須另為終止契約
10 之意思表示（最高法院92年台上字第651號民事判決意旨參
11 照）。查原告除主張因被告於111年10月3日以台中淡溝551
12 號存證信函向伊為終止系爭租約之意思表示，原告始於111
13 年10月6日以台中五權路郵局第143號存證信函回復被告終止
14 系爭租約，是兩造已合意於111年10月6日終止系爭租約外，
15 並主張被告違反系爭租約第7條第9款約定，未遵守系爭大樓
16 管理規約及管委會之一切決議，原告依系爭租約第13條第2
17 款規定終止系爭租約，被告並未依約履行返還系爭房屋之義
18 務，應按系爭租約第15條約定給付原告違約金等情，雖據其
19 提出系爭決議會議紀錄、台中五權路郵局第143號存證信函
20 （見本院卷一第29、30、37-39頁）為證，然：

- 21 1.本件為定期租賃契約，兩造非不得以合意終止契約，然依被
22 告提出之111年10月3日台中淡溝551號存證信函內容以觀
23 （見本院卷一第211-212頁），其中提及終止租約之文字用
24 語為：「本函再次催告應於533號存證信函通知台端後15個
25 工作天內修繕完成，如否，本公司將依約及相關規定終止貴
26 我雙方所簽定之租賃契約，並求償相關損失。」，核其意思
27 及用意僅是要求原告須盡契約修繕義務，其中「如否」、
28 「將」等用詞僅為假設及預告行為之用詞，並非即以台中淡
29 溝551號存證信函向原告發出終止契約之意思，亦無於催告
30 之同時，表示附有停止條件之終止意思，自不生終止契約之
31 意思表示效力。是原告將之曲解為被告係主動提出終止契約

之要求，而以台中五權路郵局第143號存證信函回復被告終止系爭租約，恐有違誤。原告主張兩造已合意於111年10月6日終止系爭租約，顯無理由。

2.又原告雖稱被告公司有違反管委會系爭決議之行為，故依系爭租約第7條、第13條第2款約定，於111年10月6日以臺中五權路郵局第143號存證信函向被告終止系爭租約云云。惟查，系爭房屋曾在111年8、9月間因為外牆玻璃帷幕年久失修及雨天導致有滲水進入屋內之情況，為兩造所不爭執（見本院卷二第44-45頁），是認系爭房屋確有維修之必要。而依民法第429條規定，租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人即原告負擔；復依系爭租約第8條約定，租賃房屋（包括所附空調）如係因不可歸責被告之自然或天災損壞，原告應於受被告通知後15個工作天內負責修理。依上開規定及約定可知，被告公司本有依系爭租約之法律關係要求原告就系爭房屋進行修繕之權利，是縱系爭決議提及將要維修外牆漏水，然此情與被告公司向原告要求改善系爭房屋內部牆壁漏水情形並無相互衝突，亦不能以系爭決議即否定被告基於系爭租約所生請求原告維修之權利。且縱認定系爭房屋之漏水情形非原告所需修繕之部分，然被告催告原告修繕所影響者，亦僅是被告有無要求原告進行維修之權利存在，並不生有無違反管委會系爭決議而終止系爭租約之問題，此觀系爭房屋外牆最終仍由系爭大樓管委會順利雇工維修可明。復酌系爭租約第13條第2款係約定「違反第7條、第9條規定而為使用者」，堪認系爭租約第7條所規範之規約與決議，應是指為維護公共秩序而以規約或決議限制承租人使用房屋之公共規範而言，屬「使用房屋之限制」，是系爭決議提及將要維修外牆漏水，顯非限制系爭房屋之使用，原告自無得以系爭租約第9條、第13條第2款約定，主張被告公司有違反管委會系爭決議之行為、而向被告終止系爭租約。

3.綜上，系爭租約既未於111年10月6日合法終止，則原告主張

01 被告未依約履行返還系爭房屋之義務，應按系爭租約第15條
02 約定給付原告違約金云云，即無理由，不應准許。

03 (三)次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人於
04 租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應
05 保持其生產狀態，返還出租人，民法第432條第1項及第455
06 條分別定有明文。是以，承租人於租賃關係終止時負有將租
07 賃物回復原狀並返還租賃物予出租人之義務。如租賃物返還
08 時，處於低於上述應有之返還狀態者，承租人應依有關規定
09 負損害賠償之責，出租人此時固得請求損害賠償，惟不得拒
10 絕受領租賃物（最高法院76年度台上字第2121號判決意旨參
11 照）。又承租人返還租賃物時，應以合於契約之返還狀態，
12 返還於出租人，租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事
13 人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折
14 舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負
15 保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則等，而非回
16 復租賃物之原有狀態。再按動產與他人之動產附合，非毀損
17 不能分離，或分離需費過鉅者，各動產所有人，按其動產附
18 合時之價值，共有合成物。前項附合之動產，有可視為主物
19 者，該主物所有人，取得合成物之所有權，民法第812條亦
20 定有明文。查原告主張被告於系爭租約終止後之113年3月6
21 日，發現被告故意破壞系爭房屋各項附屬設備，為此認被告
22 未盡善良管理人之注意義務，依民法第432條、第455條請求
23 被告賠償回復原狀之費用（本院卷三第303頁），本院審酌
24 如下：

25 1.冷氣空調系統部分：

26 系爭空調溫度控制器、面板等相關零件經被告移除，為被告
27 所不否認（見本院卷三第289頁），亦有空調主機、溫度控
28 制器等照片可佐（見本院卷三第111、113頁），惟被告辯
29 稱：其行為不會影響空調系統內部之線路及運作，且空調主
30 機毀損之情形早已存在，須由原告進行修繕，是被告無交還
31 維修後之空調系統予原告之義務等語。惟查，原告於簽立系

01 爭租約交付系爭房屋與被告時，衡情系爭房屋內空調系統之
02 溫度控制器、馬達遮板等零件應均存在，被告始能正常使用，
03 此參系爭租約第8條約定系爭房屋係包含原告所附空調
04 可明。今被告忽略民法第812條關於附合動產之所有權歸屬
05 之規定，逕自拆毀其所增設之空調溫度控制器等相關零件
06 （見本院卷三第290頁），導致系爭房屋內空調系統（下稱
07 系爭空調系統）顯然低於應有之客觀返還狀態，則原告請求
08 被告賠償如明泰冷氣有限公司估價單（見本院卷三第309
09 頁）所列之維修項目，應屬有理。惟系爭空調系統之修復既
10 以新零件更換舊零件，自應將零件折舊部分予以扣除。依行
11 政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，空
12 調設備中央系統冷暖氣之耐用年數為8年，依定率遞減法每
13 年折舊1000分之369，但其最後一年之折舊額，加歷年折舊
14 累計額，其總和不得超過該資產成本額十分之九，系爭空調
15 系統冷卻馬達已停產，有意富冷氣工程行修繕請款單、臺灣
16 開利股份有限公司回函可考（見本院卷一第155頁，卷二第1
17 31頁），堪認其出廠日迄至兩造正式點交（詳後述）之113
18 年3月6日已逾耐用年數8年以上，其零件經折舊後之金額低
19 於成本十分之一，是其零件殘值應逕以成本十分之一計算，
20 而系爭空調系統零件部分為估價單編號1、2、3、8、10、1
21 3、16，合計費用62,600元，其中編號15零件為被告於簽訂
22 系爭租約後（105年8月16日）所新設（見本院卷三第290
23 頁），費用27,500元，餘為工資，則就原告主張之全新零件
24 修復費用扣除計至113年3月6日之折舊後（編號15零件折舊
25 計算式部分見附表一），系爭空調系統零件部分之修復費用
26 應估定為9,395元【計算式：編號15零件3,135元+其餘零件
27 （62,600元 $\times$ 1/10）=9,395元】，折舊金額共計80,705元
28 （計算式：62,600+27,500-9,395=80,705元）。從而，系爭
29 空調系統之修復費用扣除折舊後應為33,535元（計算式：費
30 用總額114,240元-折舊金額80,705元=33,535元），逾此部
31 分則無理由。

01 2.馬達安全遮板修繕、辦公室大門不鏽鋼門檻更換、辦公室門
02 鎖更換、辦公室照明設備更換部分：

03 ①查依系爭房屋105年照片（見本院卷三第79、209頁）可
04 知，系爭房屋於出租交付被告時，木門有門把、天花板有
05 燈具、大門有不鏽鋼門框；而於112年12月6日時依系爭房
06 屋之照片（見本院卷三第105、270頁），可知自動門馬達
07 上方同塊天花板顏色不一，且形狀整齊呈長條形，應係自
08 動門馬達上方原有遮蔽之遮板所致，是原告主張系爭房屋
09 於交付被告時之自動門馬達為有遮版之狀態，堪可認定。
10 再依同日系爭房屋之照片（見本院卷三第103-109、270
11 頁），可知木門已無門把、大門已無不鏽鋼門框、自動門
12 馬達已無遮板、照明燈具已拆除，被告亦不否認上開附屬
13 設備為其所拆除（見本院卷三第288-290頁），並辯稱係
14 其所裝設、改裝者，故為被告所有、被告可拆除等語，惟
15 被告所為顯然違背民法第812條關於附合動產之所有權歸
16 屬之規定，且確使系爭房屋之上開附屬設備於客觀上達到
17 難以使用之程度，低於應有之返還狀態，被告應就此負損
18 害賠償之責甚明，原告請求被告賠償此部分附屬設備之損
19 害，乃有理由。

20 ②惟系爭房屋內馬達安全遮板修繕、辦公室大門不鏽鋼門檻
21 更換、辦公室門鎖更換、辦公室照明之修復，既均以新零
22 件更換舊零件，自應將零件折舊部分予以扣除。依行政院
23 所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，房屋
24 附屬設備自動門設備及其他之耐用年數為10年，依定率遞
25 減法每年折舊1000分之206，另依營利事業所得稅查核準
26 則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法
27 者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際
28 使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月
29 計」，上開房屋附屬設備自新品安設日105年8月16日，迄
30 兩造正式點交（詳後述）之113年3月6日，已使用7年7
31 月，則參考卷附景嵐裝潢工程有限公司之工程請款單所載

各項附屬設備之金額（計算式： $3,000+4,500+6,000+4,400=62,900$ ，見本院卷三第279-1頁），扣除折舊後之修復費用估定為11,010元（見附表二之計算式）。從而，原告得請求被告賠償系爭馬達安全遮板修繕、辦公室大門不鏽鋼門檻更換、辦公室門鎖更換、辦公室照明修復之金額即為11,010元，逾此部分則無理由。

3.辦公室走道壁紙清除、辦公室壓克力及貼紙清除、辦公室自動門馬達鉸鍊更換、辦公室走道新刷防火漆部分：

系爭房屋之室內雖有壁紙、壓克力及貼紙，惟依系爭房屋112年12月6日之辦公室、走道現場照片（見本院卷三第99、101、270頁）以觀，壁紙、壓克力及貼紙並無影響承租人將之作為辦公室使用之功能，其情形應無損及系爭房屋之生產力，屬合於應有之返還狀態，堪以認定，被告自無須就清除、新刷防火漆部分負損害賠償之責。至辦公室自動門馬達鉸鍊更換部分，不因被告拆除門框及馬達遮板而受影響，自動門尚能運轉，有112年12月6日系爭房屋大門照片、自動門影片在卷可憑（見本院卷三第293-297頁），是認應無更換鉸鍊之必要，此外，原告復未舉證證明鉸鍊係遭被告於非自然使用下損壞，是原告請求被告給付此部分之費用，亦難准許。

4.承上，因被告毀壞系爭房屋之空調系統及各項附屬設備致生原告受有損害，原告得請求被告賠償回復原狀之費用共計44,545元（計算式： $33,535元+11,010元=44,545元$ ），逾此部分則無理由，應予駁回。

(四)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。而無權占有他人之物，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。另債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有明文。是清償人以消滅債務為目的，將其給付物為債權人提存於法院提存所，即生清

償之效力。經查：

1. 本件原告第1項聲明係請求被告給付原告自112年1月3日至112年9月3日止，扣除被告已預付租金後之違約金684,688元，及自112年9月3日起至返還系爭房屋之日113年3月6日止，按月給付127,503元之違約金，雖經本院否准在前（見本訴部分得心證理由(二)），惟原告就此項聲明併依不當得利之法律關係請求之（見本院卷三第416頁），是本院衡酌系爭租約業於112年11月30日經被告終止（詳後述，反訴部分得心證理由(二)2.），被告自此之後已無占用系爭房屋之正當權源，被告自112年12月1日至113年3月6日止仍占用系爭房屋即屬無法律上之原因，致原告受有未能使用系爭房屋之損害，被告應返還其利益。
2. 再被告自承其已繳納112年8月前之租金與原告，就112年9月租金經原告拒領後予以清償提存，就112年10月後之租金均未繳納，並為原告所不爭執（見本院卷一第335頁，卷三第342頁），堪認屬實。被告雖辯稱：其於112年11月30日終止系爭租約後，即未再使用系爭房屋，且112年12月6日已與原告完成系爭房屋之點交等語（見本院卷三第287、342頁），然事實上，當天原告拒絕簽立現況點交確認書，被告之法定代理人即將大門之電子號碼鎖取消，並未完成系爭房屋之點交事宜，有當天現場錄影內容可參（見本院卷三第125頁），嗣原告雖屢次對被告發予存證信函，希望迭於112年12月11日、112年12月20日與被告進行點交，然被告仍遲至113年2月22日庭期時，始當庭交付系爭房屋地下室車庫門遙控鎖、原告木質私章予原告，並於113年3月4日透過被告訴訟代理人交付系爭房屋大門之「號碼鎖密碼及說明書」，且於113年3月6日委請茂業智慧安防公司工程人員到場協助，得悉大門原密碼「7788」業經取消重行設定而無法開啟大門，迨技術員重新設定後始得進入系爭房屋，有存證信函、本院筆錄記載之當庭交付內容、竑德法律事務所113年3月1日律師函在卷可稽（見本院卷三第62、83-96、171-174頁），是

01 堪認被告最終返還系爭房屋予原告之日期應為113年3月6
02 日，至此，兩造完成點交，原告始確實取得系爭房屋之返
03 還，原告亦因此於113年3月28日之庭期當庭撤回對被告所為
04 返還系爭房屋之聲明請求，被告並無意見（見本院卷三第17
05 9、180頁）。被告雖稱其於112年12月後即無使用系爭房
06 屋，然並無其出任何證據以實其說，又兩造間之系爭租約既
07 於112年11月30日終止（詳後述，反訴部分得心證理由(二)
08 2.），則被告自112年12月1日至113年3月6日止（共計3個月
09 又6日）占用系爭房屋即受有利益，原告則受有損害，原告
10 得依不當得利之法律關係請求被告返還該段期間占有系爭房
11 屋之相當租金不當得利甚顯。參以兩造就系爭房屋租金至少
12 於112年8月16日起即已調漲成每月42,501元一節，並不爭執
13 （見本院卷二第45、46頁），是被告應返還原告之不當得利
14 金額應為135,729元（計算式：42,501元×3又6/31月=135,72
15 9元），逾此部分則無理由，應予駁回。

16 (五)復按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
21 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
22 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；但約定利率較高
23 者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，
24 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
25 項、第203條亦有明文。本件原告對被告之前揭不當得利債
26 權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，並
27 當庭增加請求權基礎，被告迄未給付，當應負遲延責任。是
28 原告請求不當得利之部分，自增加請求權基礎即被告知悉時
29 起翌日即113年7月19日（見本院卷三第415、416頁）起至清
30 償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理
31 由，應予准許，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求並無

理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利之法律關係請求被告公司給付135,729元，及113年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息；又依系爭租約、民法第432條、第455條請求被告賠償44,545元（計算式：系爭空調系統之修復費用33,535元+系爭房屋附屬設備修復費用11,010元=44,545元），三部分金額合計180,274元及相關利息，均為有理由，應予准許，逾此部分則無理由，應予駁回。而被告乙○○既簽立系爭租約、擔任系爭租約之連帶保證人，依系爭租約第16條、第17條第5款等約定及民法第272條第1項規定，即均應負連帶給付之責。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

(一)反訴原告向反訴被告承租系爭房屋，其目的主要在於經營商務中心，故依系爭契約第7條第10款約定，反訴被告需於每年5月繳納房屋稅完畢後，提供當年度完稅證明，以供反訴原告為客戶進行營業登記。豈料，反訴原告於112年6月1日以112年度坵字第28號律師函，向反訴被告索要該年份之完稅證明時，反訴被告竟以台中市○○路00號存證信函稱兩造之系爭租約已終止，其並無再提供完稅證明之義務，反訴被告已有不完全給付之情形。又系爭房屋於111年起即有嚴重之漏水現象，且其空調系統亦因超出使用年限而無法繼續使用，經反訴原告多次催告後，反訴被告始為修繕。而於112年8月30日時系爭房屋之空調系統再次故障，經反訴原告告知反訴被告後，反訴被告竟稱因系爭租約已經終止，是以反訴被告並無修繕義務而拒絕修繕，反訴原告僅能依系爭租約第10條、第14條第1項第1、4款約定，以112年10月12日112年度坵字第66號律師函於112年11月30日終止兩造間之租賃關係，並依第14條第2項約定請求如下數額：

1.裝潢剩餘價值598,118元：

系爭房屋之裝潢總成本中，「二館辦公室施工」之部分為2,

174,938元，依一般會計實務扣除十分之一之裝潢殘值217,493元（計算式： $2,174,938 \text{元} \times 0.1 = 217,493 \text{元}$ ）後，依使用期間即租用期間進行攤銷，每月之攤銷金額應為18,125元。而於兩造終止契約亦即112年11月時，反訴原告已攤銷月數為87個月，剩餘之月份為21個月，故未攤銷之費用應為380,625元（計算式： $18,125 \text{元} \times 21 \text{個月} = 380,625 \text{元}$ ），而依兩造合約終止之日計算，裝潢剩餘價值應為598,118元（計算式： $380,625 \text{元} + 217,493 \text{元} = 598,118 \text{元}$ ）。爰依系爭合約第14條第2項約定，請求反訴被告應給付反訴原告所投入之裝潢成本於終止租約日所剩餘價值之賠償。

2.10月、11月租金損失130,950元及給付予浮笛公司之違約金35,000元：

因反訴被告拒絕修繕系爭房屋空調系統，以致於反訴原告無法將系爭房屋繼續出租，而須退還承租客戶所繳納之10月、11月租金，而受有130,950元之所受損害。此外，訴外人香港商浮笛科技有限公司台灣分公司（下稱浮笛公司）因反訴原告未能提供系爭房屋供其繼續承租，故提前解約，反訴原告因而需給付35,000元之違約金予浮笛公司，故有因反訴被告之不完全給付造成反訴原告需給付違約金賠償之35,000元所受損害。爰依民法第227條規定請求反訴被告負賠償之責。

3.提前終止租約預期利益損失310,200元：

承前所述，本件反訴原告因可歸責於反訴被告之原因，而需與系爭房屋之承租人等提前終止租約，以致無法繼續收取原約定之租金，並受有預期利益之損失310,200元（計算方式詳見112年12月21日民事反訴準備一狀，本院卷二第102頁）。

4.減少112年6月、7月、8月、9月之租金51,064元：

如系爭房屋全數出租，則反訴原告收入之總金額應為99,800元（含目前未出租之F室）。此外，參照反訴原告之其他營業處所，如在正常經營之情形下，每月大約會有80,000元之

營業登記收入，是以如系爭房屋每月營業登記之收入以30,000元計，則可認為如反訴被告依約提供足以符合契約目的使用之系爭房屋，原告每月之收入約為129,800元。又依反訴原證25所列之表格可知（見本院卷三第15頁），反訴原告於112年6月至9月之租金收入為90,925元，佔預期營收金額之百分之70（計算式： $90,925/129,800=0.7$ ），是以，應可證明因反訴被告未提供符合債之本旨之租賃物供反訴原告使用，而使系爭房屋之使用價值至少減算百分之30，反訴原告應得請求減少百分之30之租金，即1個月減少12,766元（計算式：每月租金42,554元 $\times$ 30%=12,766元）之租金，於112年6月至9月間，反訴原告依民法第435條規定可請求減少之租金則為51,064元（計算式： $12,766\times 4=51,064$ ）。

5.112年6月、7月、8月、9月租金損失155,340元：

承前所述，反訴原告每月之預期正常營收約至少為129,800，因反訴被告未提供符合債之本旨之租賃物供反訴原告使用，而使反訴原告之每月收入減少為90,925元，每月應有38,835元之所失利益，則於112年6月至9月間至少有155,340元之所失利益（計算式： $38,835\times 4=155,340$ ）。

6.不能出租損失913,626元：

承前所述，反訴原告於正常營業下，正常營收約為129,800，扣除每月之租金及水電成本，每月淨利約為70,000元。而於系爭契約終止時（即112年11月），剩餘之契約時間尚有21個月，故剩餘租期之預期利益應為1,470,000元。再扣除已有計算之現有租金預期利益310,200元，則可知反訴原告應受有不能出租損失1,159,800元（計算式： $1,470,000-310,200=1,159,800$ ），而本件反訴原告僅一部請求913,626元，自屬有據。

(二)綜上所述，因反訴被告未交付完稅證明、未修繕系爭房屋，至反訴原告無法繼續就系爭租約為使用收益，而有不完全給付之情事，並受有上開損失，共計總額為2,194,298元（計算式： $598,118+130,950+35,000+310,200+51,064+15$

5,340+913,626=2,194,298)。爰依民法第227條第2項規定及系爭租約第14條第2項約定提起本件反訴等語。並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告2,194,298元，及自民事反訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：

(一)反訴原告起訴主張於112年6月1日以112年度站字第28號律師函向反訴被告索要112年5月31日前房屋稅之年度完稅證明，以為新租戶聲請設立登記之用。然反訴原告於111年10月3日以台中淡溝551號存證信函堅持原告必須於15日內修復系爭房屋老舊漏水之要求及終止系爭租約並求償，反訴原告顯已無續為承租人之意願，並違反管委會之系爭決議，反訴被告迫於無奈於111年10月6日以台中五權路郵局第143號存證信函向反訴原告終止系爭租約關係，並給予反訴原告90日期限內返還系爭房屋，系爭租約經兩造合意於111年10月6日終止，是反訴原告於112年6月1日以不再繼續生效之系爭租約向反訴被告請求索要完稅證明及賠償，實與法律規定相悖。反訴被告自得拒絕反訴原告索要房屋稅完稅證明單及冷氣空調系統故障修繕之請求。從而，反訴被告並無反訴原告主張民法第423條規定之不完全給付及致反訴原告無法再繼續經營商務中心、受有營業損失之情事。反訴原告請求反訴被告應賠償其各項損失，即無理由。

(二)又反訴原告並無法證明系爭空調系統於112年8月30日有故障之情形，縱有，亦為反訴原告未盡善良管理人注意義務所致，與反訴被告無涉，此由反訴原告更將系爭空調系統溫度控制器剪除即明；另經彙整反訴原告提出之證據統一發票，發現證據日期、發生事實有重複不實給付等相互矛盾之情形，其虛列各項證據作為反訴請求損害賠償之訴，實無依據等語，資為抗辯。

(三)並聲明：1.反訴原告之反訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第156-157頁）

02 (一)112 年9 月1 日反訴原告告訴反訴被告系爭房屋之空調系統
03 故障而有修繕必要，遭反訴被告以系爭契約已終止為由拒絕
04 修繕。

05 (二)112 年度坵字第000028號律師函、000066號律師函、臺中市
06 ○○路000000號存證信函、111 年9 月22日台中淡溝郵局第
07 533 號存證信函、111 年10月3 日台中淡溝郵局第551 號存
08 證信函、111 年9 月23日臺中市○○路○○○000 號存證信
09 函、111 年9 月26日台中五權路郵局第131 號存證信函、11
10 1 年10月6 日五權路郵局第143 號存證信函之形式真正。

11 (三)系爭大樓鋁帷幕外牆屬於大樓全體共有公共設施，管委會曾
12 於111 年9 月14日召開第23屆第四次管理委員會決議即系爭
13 決議（詳本院卷原證2）。

14 (四)兩造於105 年簽立系爭房屋租賃契約書。

15 四、得心證之理由：

16 (一)反訴原告主張反訴被告無提供完稅證明及未盡維修系爭空調
17 義務，反訴被告已有不完全給付之情形，反訴原告因此受有
18 裝潢剩餘價值違約金、租金損失、違約金損失、提前終止租
19 約預期利益損失、減少租金損失、不能出租損失，共計總額
20 為2,194,298元，應由反訴被告負賠償之責等情，雖據提出1
21 12年6月1日112年度坵字第28號律師函、台中市○○路00號
22 存證信函、統一發票、房屋租賃契約、辦公室租賃續約契約
23 書、營登租賃續約契約書、租客詢問承租之對話紀錄截圖、
24 終止協議書、對話紀錄截圖、雲峰商務中心未攤銷費用明細
25 表、LINE對話紀錄截圖、營登租賃契約書、商務中心租賃服
26 務合約書、辦公室租賃續約契約書等件為證（見本院卷一第
27 287-290、291、296-311頁、卷二第111-129、161-177頁、
28 卷三第35-55、139-157、161-164、259-263頁），惟反訴被
29 告否認有可歸責於己之不完全給付情事，並以前詞置辯，是
30 本件爭點應為：反訴原告以反訴被告有可歸責於己之不完全
31 給付為由，依系爭租約第10條、第14條第1項第1、4款約

01 定，以112年10月12日112年度竝字第66號律師函於112年11
02 月30日終止兩造間之租賃關係，有無理由？如有理由，則反
03 訴原告依不完全給付之法律關係、系爭租約第14條第2項約
04 定請求反訴被告賠償2,194,298元之損失，有無理由？說明
05 如下。

06 (二)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
07 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
08 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
09 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
10 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
11 任意推解致失其真意（最高法院96年台上字第2631號判決意
12 旨參照）。次按於債務不履行，債務人所以應負損害賠償責
13 任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債務人應證明債之
14 關係存在，債權人因債務人不履行債務（給付不能、給付遲
15 延或不完全給付）而受損害，方得請求債務人負債務不履行
16 責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由
17 所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，當不能免責
18 （見最高法院29年上字第1139號判決先例意旨參照）。

19 (三)按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
20 負擔，民法第429條第1項定有明文。依第10條約定：「房屋
21 部分滅失租賃關係存續中，因不可歸責於乙方（即反訴原告
22 公司，下同）之事由，致房屋之一部滅失乙方得按滅失之部
23 分，請求減少租金。前項情形，乙方就其存餘部分不能達租
24 賃之目的者，得終止契約。」、第14條第1項第1、4款約
25 定：「乙方終止租約：有下列情形之一者，乙方得終止租
26 約：一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方（即反訴
27 被告，下同）負責者，經乙方定相當期間催告，仍未修繕完
28 畢。四、有第10條第2項之情形者。」、第14條第2項約定：
29 「有前項第1款及第2款之情形者，甲方並應賠償乙方所投入
30 之裝潢修繕成本於終止租約日所剩餘之帳面價值，以及乙
31 方之商務中心因無法繼續對承租戶履約所需賠償乙方承租戶

之金額。」、第7條第10款約定：「乙方承租經營商務中心，甲方租賃期間每年提供房屋稅完稅繳款單影本予乙方...」、第13條第2款：「乙方違反第7條、第9條規定而為使用者，甲方得終止租約」等語（見本院卷一第22-24頁），相互參酌，可知反訴被告身為出租人，未於催告期間修繕系爭房屋、未於每年提供房屋稅完稅繳款單影本予反訴原告，反訴原告即得依約終止系爭租約，其文義並無未明之處。然就不完全給付所生之債務不履行責任歸屬，系爭租約部分條文則漏未約定區分其可歸責性，而與系爭租約第10條有「不可歸責於乙方事由」約定、第8條有「因不可歸責乙方自然或天災損害而有修繕必要時」約定（見本院卷一第23頁），不相一致，亦與民法第225條第1項、第226條第1項、第227條第1項等關於不完全給付之規定有所未合，是反訴原告既主張反訴被告有不完全給付之情形，依系爭契約第16條之約定，自應回歸民法相關法令適用以補不足，始合於兩造立約時之真意。即倘反訴被告有未盡修繕義務、未提供房屋稅完稅繳款單影本情形，反訴原告於終止系爭租約後，能否依系爭租約第14條第2項約定及民法不完全給付規定，請求反訴被告賠償，仍應視反訴被告有無可歸責於己之事由、反訴原告是否確實受有損害而定，先予敘明。

1.反訴原告主張系爭空調系統於112年8月30日再度發生故障，然反訴被告拒絕修繕，故終止系爭租約等情，雖據反訴原告提出兩造通訊軟體對話紀錄截圖為證（見本院卷二第65、66頁），然反訴被告否認系爭空調系統有故障情事，並主張若有故障應係遭反訴原告破壞所致，且系爭租約前已終止，冷氣縱有故障亦無關租約等語（見本院卷二第137頁），是反訴原告自應就系爭空調系統再次故障、且係可歸責於反訴被告所致，負舉證證明之責。

①依兩造通訊軟體對話紀錄截圖可知，系爭空調系統確實於112年8月30日曾發生故障，且反訴原告有先雇工修繕，並支出費用，有兩造該次對話紀錄中之搶修報價單可佐（見

01 本院卷二第65頁)。而兩造間之系爭租約並未因為合意而
02 於111年10月6日終止，業經本院敘述如前，反訴被告既身
03 為系爭租約出租人，於系爭租約繼續有效存在之112年9月
04 1日、拒絕修繕租賃物，違反民法第429條規定，反訴原告
05 自得依系爭租約第14條第1項第1款終止系爭租約。是反訴
06 原告因上開事由，以112年10月12日112年度竝字第66號律
07 師函向反訴被告終止兩造間之租賃關係，生終止之效力，
08 系爭租約於112年11月30日終止，堪可認定。

09 ②又依反訴原告所提出之上揭兩造通訊軟體對話內容「因天
10 氣炎熱我們請廠商緊急搶修，暫恢復運作...因設備已極
11 度老舊，也未於上次您處理時妥善修復，因此還需要尋找
12 零件更換...」等語（見本院卷二第65頁），可知系爭空
13 調系統於112年8月30日故障後已經反訴原告自行雇工搶修
14 恢復運作，反訴原告希望反訴被告尋找零件進行更換，以
15 免日後再發生空調不正常運作之情形，但兩造通訊當時並
16 無不能使用之情形。審以反訴原告並未舉證系爭空調系統
17 於反訴原告自行雇工搶修恢復運作後，有「再度」故障情
18 事；且未舉證系爭空調系統若有故障確係基於可歸責於反
19 訴被告所致，故實難要求反訴被告應就反訴原告所受之損
20 害負賠償之責。況113年3月6日系爭房屋點交時，系爭房
21 屋內之冷氣空調主機有遭故意毀損、短路燒毀之情形，冷
22 氣空調主機溫度控制器亦遭剪斷，有現場照片可佐（見本
23 院卷三第111、113、270頁），反訴原告雖否認其有破壞
24 之情，卻又稱其本可拆除取回自己所有之物等語（見本院
25 卷三第120、121、269頁），然依常情，倘依一般正常使
26 用情況，應無從發生前開顯遭人為所致之結果，且反訴原
27 告進行拆除取回後，乃增加了判定之前該物品適用狀況之
28 困難，是系爭冷氣空調若有無法正常使用之情，是否確為
29 反訴被告所致、可歸責於反訴被告，而與反訴原告無涉，
30 益加難以認定，非無疑義，反訴原告就此未盡舉證之責無
31 訛。

01 ③且查，依反訴被告所提出之112年10月13日台中五權路117
02 號存證信函（見本院卷二第139-141頁）之內容，可知反
03 訴被告並非就系爭空調修繕一事不予理會，僅係其誤認系
04 爭租約早於112年9月1日反訴原告傳訊請求修繕空調前，
05 即已終止，而要求反訴原告速點交返還系爭房屋，反訴被
06 告有此系爭租約早已終止之誤認，恐係基於反訴原告前曾
07 以台中淡溝郵局第551號存證信函催告反訴被告修繕漏水
08 牆壁，否則將依約終止租約等語之表示（見本院卷一第21
09 1、212頁），及反訴原告曾於112年1月7日委託律師發函
10 向反訴被告表示「...因而委任人依系爭租賃契約第14條
11 第1項第1款及第2項規定終止系爭租賃契約...」等語（見
12 本院卷一第428-432頁）所致，是實難僅以反訴被告於112
13 年9月1日回訊表示「...於貴公司返還房屋前，冷氣縱有
14 故障已無關租約規定...」等語（見本院卷二第66頁），
15 即遽認反訴被告有何可歸責之事由。

16 ④再查，反訴原告雖另提出其與轉承租方終止租約之終止協
17 議書為證（見本院卷二第113-127頁），欲表示其受有損
18 失等節，然依該等協議書之記載，協議日為112年9月1
19 日，反訴原告既於同日即112年9月1日下午5時47分始催告
20 反訴被告修繕，衡情如何得以預先知悉反訴被告將拒絕修
21 繕而於同日即與轉承租方終止租約？蓋反訴被告回覆之時
22 點為112年9月1日當日晚上7時20分，而依常態，當時已為
23 下班時間，反訴原告所提之前揭與轉承租方所簽立之協議
24 書，究係於反訴被告拒絕之前或後所為，實屬未明，亦均
25 顯不合事理常情，難認該等協議書之簽立與反訴原告之拒
26 絕修繕有何關聯性，無從將反訴原告該部分主張受有之損
27 失歸責於反訴被告至明。此外，反訴原告因為反訴原告拒
28 絕修繕而提出之其他受損內容，因難以認定反訴被告有何
29 歸責事由，且無從認定確與反訴原告拒絕修繕相關，亦屬
30 無理。

31 2.反訴原告又主張曾向反訴被告請求給予完稅證明，然遭反訴

01 被告以台中市○○路○○00號存證信函回稱系爭租約已經終
02 止，其並無再提供完稅證明之義務，致反訴原告因而受有損
03 害，反訴被告應予賠償反訴原告等語，反訴被告雖不否認未
04 提供111年之系爭房屋完稅證明予反訴原告，然否認反訴原
05 告受有損害，認為其無庸賠償反訴原告在卷（見本院卷二第
06 96、97頁），是反訴原告自應就其因此確實受有損害，及若
07 受有損害，該損害與反訴被告之行為具有關聯性、反訴被告
08 具可歸責性，負舉證之責。

09 ①反訴被告並不爭執其未於112年6月間提供111年間系爭房
10 屋房屋稅之完稅證明予反訴原告（見本院卷二第45頁），
11 且有竑德法律事務所112年6月1日律師函、112年6月5日台
12 中市五權路郵局存證信函在卷可按（見本院卷一第287-29
13 3頁），堪信為真。本院考以兩造間之系爭租約並未因為
14 合意而於111年10月6日終止，業經敘述如前，反訴被告既
15 身為系爭租約出租人，於系爭租約繼續有效存在之112年6
16 月間、拒絕依系爭租約第7條第10款約定提供系爭房屋之
17 房屋稅完稅繳款單影本予反訴原告，則反訴被告即有符合
18 系爭租約第13條第2款之情形，反訴原告本得依之主張終
19 止系爭租約。然反訴原告以112年10月12日112年度竑字第
20 66號律師函於112年11月30日終止兩造間租賃關係之事由
21 （見本院卷二第67-71頁），並非係反訴被告未提供系爭
22 房屋完稅證明，而係反訴被告未依限修繕系爭空調系統；
23 且系爭租約第7條第10款、第13條第2款約定，就不完全給
24 付所生之債務不履行責任歸屬，均漏未約定區分其可歸責
25 性，應依系爭租約第16條約定，回歸民法之規定適用，已
26 於前述，是反訴原告能否逕以反訴被告未提供系爭房屋完
27 稅證明，即請求反訴被告賠償，尚屬有疑，仍應視反訴被
28 告有無可歸責於己之事由、反訴原告是否確實受有損害而
29 定。

30 ②經查，112年6月之系爭房屋完稅證明，只針對112年6月之
31 後向反訴原告新承租之租客，始有使用作為申請新營利登

記證之必要性，而與已有營業登記證之舊有租客無涉，為兩造所不爭執（見本院卷二第96、97頁），是反訴原告主張因反訴被告未能交付系爭房屋完稅證明予可能之新租客，已有不完全給付之情形，致其受有裝潢剩餘價值損失、租金損失、違約金損失、提前終止租約預期利益損失等項目之損害，顯欠缺因果關係，蓋此些反訴原告所指損失項目衡情均與舊有租客相關，若反訴原告主張確實受有新租客流失、無法繼續為符合約定目的使用之損害，反訴原告亦應舉證證明。次查，反訴原告雖主張於112年6月至8月間，有11位客戶聯繫反訴原告欲承租系爭房屋，卻因無完稅證明，無法協助客戶進行登記而難以出租系爭房屋等語，惟一一細觀反訴原告與上開客戶對話截圖內容（見本院卷二第161-179頁）可知，該對話中顯示之客戶需求有的是非系爭房屋地址所在分館、有的是容納4人以下之實體辦公室、有的是5-6人的實體辦公室、有的是營業登記加實體辦公室、有的是要去參觀實體辦公室、有的是3人以下之實體辦公室、有的是1-3人的空間等、有的是獨立座位希望進駐、有的是2-3人的獨立空間，並無單獨詢問「僅需設立新的營利登記事項」、「無需實體店面」之營業類型需求；且縱有11位客戶與反訴原告聯繫，亦未要求提供系爭房屋完稅證明或均確實表達極強烈之承租意願，是實無從由反訴被告交付完稅證明之有否，全然作為最終反訴原告轉出租結果與否之認定關鍵，兩者欠缺關聯性甚顯，反訴原告既無法提出其於112年6月起至112年11月30日系爭租約終止時，確有新租客因未獲系爭房屋完稅證明而流失之證明，則即無法證明其確定受有該部分之損失，亦無法證明「無法繼續為符合約定目的而使用」之情，其請求反訴被告賠償其不能出租予「需要申請新的營利登記之新租客」之損失，即屬無理。蓋無損失發生及無賠償之責任可言，洵堪認定。

③另反訴原告於112年6月1日以112年度竝字第28號律師函向

01 反訴被告請求交付系爭房屋完稅證明（見本院卷一第287
02 頁），反訴被告則以台中五權路郵局71號存證信函，主張
03 兩造業已於前終止系爭租約，反訴原告之請求歉難照辦，
04 反訴原告應儘速返還系爭房屋等語（見本院卷一第293
05 頁），是可知反訴被告並非就系爭房屋完稅證明交付約定
06 一事不予理會，僅係其誤認系爭租約早於112年6月反訴原
07 告委請律師發函前，即已終止，而要求反訴原告速點交返
08 還系爭房屋。反訴被告有此系爭租約早已終止之誤認，恐
09 係基於反訴原告曾於112年1月7日委託律師發函向反訴被
10 告表示「...因而委任人依系爭租賃契約第14條第1項第1
11 款及第2項規定終止系爭租賃契約...」等語（見本院卷一
12 第428-432頁）所致，業於前已敘明，是反訴被告誤認系
13 爭租約早已終止，而拒絕交付系爭房屋之完稅證明，難遽
14 認係可歸責於反訴被告之事由亦明，反訴原告依不完全給
15 付之法律關係請求反訴被告賠償，既欠缺反訴被告之可歸
16 責性，則無理由。

17 五、從而，因反訴原告終止系爭租約雖有理由，系爭租約已於11
18 2年11月30日終止，然因綜觀全卷，要難認定有何可歸責於
19 反訴被告之事由，亦無從認定反訴原告因此確實受有損失，
20 是反訴原告主張依民法不完全給付規定及系爭租約約定，請
21 求反訴被告賠償其損失2,194,298元，即無理由，應予駁
22 回。

23 參、假執行部分：

24 本訴原告勝訴部分，本院所命給付之金額未逾50萬元，應依
25 職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當之擔保金額，宣告
26 被告得供擔保免為假執行。至本訴原告其餘敗訴部分，其假
27 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。又反訴原告之訴既
28 經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

29 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條
02 第2項。

03 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
04 民事第三庭 法 官 林秉暉

05 正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
09 書記官 黃舜民

10 附表一：

11 -----

12 折舊時間	金額
13 第1年折舊值	$27,500 \times 0.25 = 6,875$
14 第1年折舊後價值	$27,500 - 6,875 = 20,625$
15 第2年折舊值	$20,625 \times 0.25 = 5,156$
16 第2年折舊後價值	$20,625 - 5,156 = 15,469$
17 第3年折舊值	$15,469 \times 0.25 = 3,867$
18 第3年折舊後價值	$15,469 - 3,867 = 11,602$
19 第4年折舊值	$11,602 \times 0.25 = 2,901$
20 第4年折舊後價值	$11,602 - 2,901 = 8,701$
21 第5年折舊值	$8,701 \times 0.25 = 2,175$
22 第5年折舊後價值	$8,701 - 2,175 = 6,526$
23 第6年折舊值	$6,526 \times 0.25 = 1,632$
24 第6年折舊後價值	$6,526 - 1,632 = 4,894$
25 第7年折舊值	$4,894 \times 0.25 = 1,224$
26 第7年折舊後價值	$4,894 - 1,224 = 3,670$
27 第7年7月折舊值	$3,670 \times 0.25 \times (7/12) = 535$
28 第7年7月折舊後價值	$3,670 - 535 = 3,135$

29 說明：

30 依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，送

風機用遙控式電子溫控開關之耐用年數為8年，依定率遞減法每年折舊1000分之250，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，上開送風機用遙控式電子溫控開關自新品安設日105年8月16日，迄本件本訴原告發現毀損時即113年3月6日，已使用7年7月，則零件扣除折舊後之修復費用估定為3,135元。

附表二

折舊時間	金額
第1年折舊值	$62,900 \times 0.206 = 12,957$
第1年折舊後價值	$62,900 - 12,957 = 49,943$
第2年折舊值	$49,943 \times 0.206 = 10,288$
第2年折舊後價值	$49,943 - 10,288 = 39,655$
第3年折舊值	$39,655 \times 0.206 = 8,169$
第3年折舊後價值	$39,655 - 8,169 = 31,486$
第4年折舊值	$31,486 \times 0.206 = 6,486$
第4年折舊後價值	$31,486 - 6,486 = 25,000$
第5年折舊值	$25,000 \times 0.206 = 5,150$
第5年折舊後價值	$25,000 - 5,150 = 19,850$
第6年折舊值	$19,850 \times 0.206 = 4,089$
第6年折舊後價值	$19,850 - 4,089 = 15,761$
第7年折舊值	$15,761 \times 0.206 = 3,247$
第7年折舊後價值	$15,761 - 3,247 = 12,514$
第7年7月折舊值	$12,514 \times 0.206 \times (7/12) = 1,504$
第7年7月折舊後價值	$12,514 - 1,504 = 11,010$

