臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3093號

原　　告
即反訴被告　曾聿澤
訴訟代理人　鄭懿瀛律師(民國113年12月13日解除委任)
原　　告
即反訴被告　曾琇儀
共　　同
訴訟代理人　張繼圃律師
複　代理人　蔡忞旻律師
被　　告
即反訴原告　賴麗如

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

甲、本訴部分：

一、賴麗如應給付曾聿澤、曾琇儀新臺幣78萬4000元，及自民國113年10月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、曾聿澤、曾琇儀其餘之訴駁回。

三、第一項判決，如曾聿澤、曾琇儀以新臺幣26萬元為賴麗如供擔保，得為假執行，如賴麗如以新臺幣78萬4000元為曾聿澤、曾琇儀預供擔保，得免為假執行。

四、曾聿澤、曾琇儀其餘假執行之聲請駁回。

五、訴訟費用由曾聿澤、曾琇儀負擔百分之24，其餘部分由賴麗如負擔。

乙、反訴部分：

一、賴麗如之反訴駁回。

二、訴訟費用由賴麗如負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。經查：原告即反訴被告曾聿澤、曾琇儀起訴主張其等與被告即反訴原告賴麗如（以下均逕稱其名）間之租約業已終止，請求賴麗如返還其等預繳之租金及押金（歷次聲明如附表之本訴部分所示）。賴麗如於訴訟進行中基於同一原因事實提起反訴，主張其與曾聿澤、曾琇儀之租約未合意終止，請求曾聿澤、曾琇儀給付其租約第1年度之稅費，及第2、3年度之租金及稅費（歷次聲明如附表之反訴部分所示）。賴麗如所提反訴與本訴係源於同一原因事實關係所生之爭執，攻擊防禦方法關係密切，兩訴言詞辯論之資料亦可相互利用，且有利於當事人間紛爭之一次解決及達訴訟經濟之目的，依前揭說明，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經核如附表所示兩造之本訴、反訴歷次變更及擴張或減縮應受判決事項之聲明，均係基於同一契約效力紛爭之同一基礎事實而為主張，又依卷內證據資料亦具有共通性，自得相互援用，基於訴訟經濟及紛爭一次解決之原則，堪認二者請求之基礎事實同一，揆諸上開說明，亦應准許。

貳、本訴部分之事實及得心證理由：

一、曾聿澤、曾琇儀主張：

兩造透過仲介盧彥均居間，於民國113年5月14日簽訂租賃契約（下稱系爭租約，即A約），由曾聿澤、曾琇儀向賴麗如承租賴麗如所有門牌號碼臺中市○區○○路000號1樓之房屋（下稱系爭房屋）作為抓娃娃機店面營業使用，約定租賃期間自113年6月15日起至116年6月14日止，每月租金為新臺幣（下同）8萬元，每期繳納12個月租金，並於每期15日前支付，押金則為2個月租金即16萬元。系爭租約末頁以手寫文字記載「所得稅由承租方代扣繳。如有增加而(額)外稅費由承租方付(負)擔」之內容，並由兩造蓋用印章及按捺指印於上開文字後方。兩造於簽訂系爭租約同日，因賴麗如稅務考量，另簽訂一份每月租金為4萬元，押金為8萬元，其餘契約內容與系爭租約相同之租約（下稱B約）。曾聿澤、曾琇儀並於113年5月14日給付賴麗如自113年6月15日起至114年6月14日止之第一期租金96萬元及押金16萬元。嗣因實際出資給曾聿澤、曾琇儀承租系爭房屋之父母認簽AB約不妥，曾聿澤、曾琇儀即於113年7月21日，以LINE通訊軟體（下稱LINE）聯繫賴麗如，告知無法承租，雙方即開始協調退租事宜，賴麗如並於113年7月31日以LINE告知：曾聿澤、曾琇儀既於113年7月21日提出終止系爭租約，除原1月6日之租金外，應加計提前通知之1個月租金，並取消裝修期1個月租金之免除，再扣除1個月押金作為提前終止系爭租約之賠償，其餘租金、押金在曾聿澤、曾琇儀恢復原狀即會返還，同意後明天即可點交之內容。曾聿澤、曾琇儀隨即進行營業登記遷出、冷氣管路孔修補等退租事宜，及應賴麗如要求擬妥終止系爭租約之書面契約書（下稱終止契約書）以LINE傳送給賴麗如，賴麗如於113年8月4日回覆時，僅要求在終止契約書標題加「暨點交」等字，雙方並於113年8月5日相約在全家便利商店簽字，雖兩造在全家便利商店因AB約及契約文字用語有歧見而未簽字，仍無礙兩造已有合意終止系爭租約之

事實，況賴麗如於113年8月8日另行委託房仲業者代其再行出租系爭房屋，足見賴麗如至遲於113年8月8日亦認為系爭租約已終止，曾聿澤、曾琇儀既已完成退租事宜並與賴麗如完成點交及交還系爭房屋鑰匙、遙控器，自得請求賴麗如返還預繳之租金及押金，不料賴麗如拒不返還，爰依不當得利之法律關係，提起本訴請求賴麗如返還預繳之租金及押金總計102萬4000元。並聲明如附表之本訴部分編號5所示。

二、賴麗如抗辯：

兩造會簽訂AB約，是因為盧彥均告知曾聿澤、曾琇儀有此需求，賴麗如才配合簽訂，系爭租約第13條有約定兩造不得任意終止租約，曾聿澤、曾琇儀於113年7月21日告知要終止租約，賴麗如出於善意，於113年7月31日以LINE告知終止租約之內容，曾聿澤、曾琇儀已讀不表意見，賴麗如認其已同意，即與曾聿澤、曾琇儀於113年8月5日相約點交及簽訂終止契約書，點交時曾聿澤、曾琇儀允諾會回復原狀並繳回鑰匙、遙控器，不料到全家便利商店簽訂終止契約書時，曾聿澤、曾琇儀反悔不同意取消裝修期免除之租金，並以賴麗如要求簽訂AB約涉犯偽造文書罪對賴麗如相脅，兩造既未對終止系爭租約有合意，系爭租約仍繼續存在。賴麗如已於113年8月5日以LINE告知系爭租約繼續，曾聿澤、曾琇儀主張顯無理由，應予駁回。爰聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院於114年5月29日言詞辯論庭與兩造整理爭執與不爭執事項，經兩造同意如下：（見本院卷第422至424頁）

㈠不爭執事項：

1.賴麗如前委託各房仲出租系爭房屋，有LINE暱稱「優昊租賃曾智偉」承租人於113年5月13日向其他房仲公司就系爭房屋為斡旋確認訊息：租金8萬元（稅後8萬9688元）、押金16萬元，斡旋內容：裝潢期一個半月之內容。

2.仲介盧彥均（即盧緯綸）於113年5月13日至同年月15日間以LINE與賴麗如間有如本院卷第105至113、247頁之對話紀

錄。

3.兩造透過仲介盧彥均居間，於113年5月14日簽訂系爭租約（即A約），由曾聿澤、曾琇儀向賴麗如承租賴麗如所有之系爭房屋作為抓娃娃機店面營業使用，約定租賃期間自113年6月15日起至116年6月14日止，每月租金為8萬元，每期繳納12個月租金，並於每期15日前支付，押金則為2個月租金即16萬元。系爭租約末頁以手寫文字記載「所得稅由承租方代扣繳。如有增加而(額)外稅費由承租方付(負)擔」之內容，並由兩造蓋用印章及按捺指印於上開文字後方。

4.兩造於簽訂系爭租約同日，另簽訂一份每月租金為4萬元，押金為8萬元，其餘契約內容與系爭租約相同之租約（即B約）。

5.曾聿澤、曾琇儀於113年5月14日給付賴麗如自113年6月15日起至114年6月14日止之第一期租金96萬元及押金16萬元。

6.賴麗如於113年5月13日給付8萬元之仲介服務費予盧彥均。

7.曾琇儀於113年7月21日至同年8月5日間以LINE與賴麗如通訊，雙方有如本院卷第115、359至363頁之對話紀錄（下稱系爭LINE通訊紀錄）。

8.兩造於113年8月5日下午15時30分面談終止系爭租約事宜。

9.仲介「蔡先生」於113年8月8日在591出租網站刊登系爭房屋出租廣告。

10.曾聿澤、曾琇儀友人與仲介「蔡先生」於113年8月24日有以LINE通訊，雙方有如本院卷第307至308頁之對話紀錄。

11.曾聿澤於113年8月13日以臺中法院郵局存證號碼1774號存證信函寄送予賴麗如。

㈡爭執事項：

1.系爭租約是否業經兩造合意終止？

⑴曾聿澤、曾琇儀主張賴麗如於113年7月22日未為反對曾聿澤、曾琇儀所提終止租約之意思表示，系爭租約業已終止，有無理由？曾聿澤、曾琇儀依不當得利得請求賴麗如給付102萬4000元，有無理由？[計算式：96萬元＋16萬元－9萬

6000元（113年6月15日至同年7月21日期間租金）＝102萬4000元]

⑵若113年7月22日未終止，則系爭租約是否因賴麗如於113年8月8日委託房仲刊登出租系爭房屋廣告而終止？依此，曾聿澤、曾琇儀依不當得利得請求賴麗如給付98萬4000元，有無理由？[計算式：96萬元＋16萬元－13萬6000元（113年6月15日至同年8月7日期間租金）＝98萬4000元]

2.若系爭租約未合意終止，則：

⑴兩造所簽訂之A約、B約究為何人要求簽立？曾聿澤、曾琇儀得否以此主張賴麗如不完全給付，而依民法第226條及第256條解除或終止系爭租約？

⑵賴麗如知悉且未告知系爭房屋對面中央市場即將拆除，是否違反契約附隨義務而構成不完全給付？曾聿澤、曾琇儀得否以此主張民法第226條及第256條解除或終止系爭租約？

⑶賴麗如先位依系爭租約第3條、系爭租約末頁手寫約定，以稅費1萬1023元計算，請求曾聿澤、曾琇儀給付系爭租約第1年度之稅費13萬2276元，及第2、3年度之租金及稅費，每年各109萬2276元，有無理由？

⑷賴麗如備位依民法第153條規定，以稅費9688元計算，請求曾聿澤、曾琇儀給付系爭租約第1年度之稅費11萬6256元，及第2、3年度之租金及稅費，每年各107萬6256元，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠按契約合意終止，係契約雙方當事人，依合意訂立契約，使原有契約之效力向後歸於無效，亦即以第二次之契約終止原有之契約（第一次之契約）。依契約自由原則，契約之雙方當事人雖得再訂契約，使原屬有效之契約向將來歸於無效，惟其成立要件仍應依民法第153條之規定定之。而依該條規定，當事人對於契約必要之點必須意思一致，契約始能立。所謂必要之點通常固指契約之要素，但對於契約之常素或偶素，當事人之意思如特別注重時，該常素或偶素亦可成為必

要之點。次按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。蓋解釋意思表示，端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約尤須斟酌交易上之習慣，及當事人所欲達成之經濟上效果、合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、交易習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將當事人之目的列為最先，交易習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之。因此，解釋契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意；又解釋契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，則應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院18年上字第1727號判決、19年上字第58號判決、19年上字第453 號判決、88年度台上字第1671號判決、99年度台上字第60號判決意旨參照）。

㈡經查，兩造透過仲介盧彥均居間，於113年5月14日簽訂系爭租約（即A約），由曾聿澤、曾琇儀向賴麗如承租賴麗如所有之系爭房屋作為抓娃娃機店面營業使用，約定租賃期間自113年6月15日起至116年6月14日止，每月租金為8萬元，每期繳納12個月租金，並於每期15日前支付，押金則為2個月租金即16萬元。系爭租約末頁以手寫文字記載「所得稅由承租方代扣繳。如有增加而(額)外稅費由承租方付(負)擔」之內容，並由兩造蓋用印章及按捺指印於上開文字後方。兩造於簽訂系爭租約同日，另簽訂一份每月租金為4萬元，押金為8萬元，其餘契約內容與系爭租約相同之租約（下稱B約）。曾聿澤、曾琇儀並已於113年5月14日給付賴麗如自113年6月15日起至114年6月14日止之第一期租金96萬元及押金16萬元之事實，為兩造所不爭執（見不爭執事項3.至5.），自堪採信為真實。

㈢又依系爭租約第13條約定內容，兩造均不得任意終止系爭租約（見本院卷第29頁），故依系爭租約約定內容，原則上僅

限系爭租約第16條、第17條之情形，兩造方享有單方之終止系爭租約權利（見本院卷第29、31頁）。然參諸上開最高法院判決意旨，兩造基於私法自治之精神，非不得以合意方式終止系爭租約。是兩造於簽訂系爭租約之後，是否曾有終止系爭租約之合意成立而生系爭租約終止之效，即為本件爭執所在。

㈣查曾琇儀於113年7月21日至同年8月5日間曾以LINE與賴麗如通訊，為兩造所不爭執（見不爭執事項8.），觀諸系爭LINE通訊紀錄，曾聿澤、曾琇儀曾於113年7月21日，傳送：…篤行路的店面我們需要退租，原本承租時家中長輩要資助，可是現在家中長輩臨時抽掉資金，變成我們這邊已經沒有任何流動金可使用，所以店面我們也沒辦法再租，這幾天的房租我們會按承租的金額換算天數支付給您（見本院卷第286頁），並告知希望於113年8月15日前順利解除合約（見本院卷第287頁），足證曾聿澤、曾琇儀確有於113年7月21日對賴麗如提出終止系爭租約之要約，賴麗如收受訊息後，隨即回覆：「退租條件要談」、「退租條件參考契約書」（見本院卷第286頁），兩造隨即討論冷氣是否要由賴麗如購買保留以避免拆除造成漏水、廁所3個小便斗、側木門要回復原狀（見本院卷第286頁）、營業登記要撤銷（見本院卷第287頁）、天花板、牆壁已完成油漆，拆除後會留下痕跡之處理（見本院卷第287頁）、承租期間之水、電費應繳納（見本院卷第287至289頁）、已繳納之租金、押金如何退還（見本院卷第287頁）等退租事宜，賴麗如並於113年7月31日，告知退租條件為：以下退租條件同意，明天可點交。1.因違約取消裝修期，租金自5月15日起算。2.租約第13條不得任意終止租約，要的話至少要1個月前通知，於7月21日提出，則租金計算到8月21日。3.押金扣1個月。故租金3月又6日、押金1個月，應付4月又6日租金，共33萬6000元，餘再確定都回復原狀後可退（見本院卷第290頁，下稱系爭退租條件），觀諸上開退租條件內容，分別對應系爭租約第13條第

2項約定有：依前項約定得終止契約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方，一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金；同條第3項約定有：前項承租人應賠償之違約金，得由第4條第1項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額（見本院卷第29頁），系爭租約第4條第2項約定有：前項押金，除有第11條第4項、第13條第3項、第14條第4項及第18條第2項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金（見本院卷第27頁）。系爭租約係於113年5月14日簽訂，系爭租約第2條租賃期間則係自113年6月15日方起算，足證賴麗如確有免除曾聿澤、曾琇儀裝修期1個月租金之事實。基此，賴麗如確有依系爭租約內容訂定系爭退租條件，並對曾聿澤、曾琇儀提出以此作為終止系爭租約之條件，依民法第160條第2項規定：將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約，賴麗如上開意思表示核屬擴張曾聿澤、曾琇儀原先要約之行為，而為合意終止爭租約之新要約，此觀賴麗如於提出上開退租條件後，尚傳送：「已經是很標準、單純跟你們終止契約了。」等語（見本院卷第290頁），其理自明。而曾聿澤、曾琇儀因收受上開新要約訊息時，人在外面未能即時回覆，但對賴麗如提出上開退租條件之新要約，始終未為反對或拒絕之表示，最終並告知：跟您約8/5星期一下午15:30在上次簽約的全家碰面簽署解約事宜之內容（見本院卷第291頁），堪認曾聿澤、曾琇儀對賴麗如所提出之合意終止新要約已為承諾之表示，應認於斯時起，雙方已就合意終止系爭租約一事意思表示一致，故系爭租約應自113年7月21日已經兩造合意而終止之事實，實堪認定。

㈤賴麗如雖辯稱：兩造固有於113年8月5日相約在系爭房屋進行點交，點交後曾聿澤、曾琇儀並當場交還系爭房屋之鑰匙、遙控器，但兩造於15時30分在全家便利商店要簽訂終止

契約書時，因曾聿澤、曾琇儀反悔不同意取消裝修期免除之租金，並以賴麗如要求簽訂AB約涉犯偽造文書罪對賴麗如相脅，可見兩造未有終止系爭租約之合意，系爭租約仍為有效存在等語；曾聿澤、曾琇儀固主張：兩造僅就系爭租約終止有合意，但就上開退租條件沒有合意等語，惟查：兩造於113年7月31日，已合意使系爭租約自113年7月21日起終止，且曾聿澤、曾琇儀對其應配合回復原狀、點交及簽訂終止契約書及扣除部分租金、押金等系爭退租條件內容意思表示一致，已如前述，賴麗如並於合意終止系爭租約後，於113年8月1日傳送：麻煩先到房屋看回復原狀等，再到全家簽終止租約暨點交書等內容，曾聿澤、曾琇儀則回覆「OK」表情圖示（見本院卷第291頁），隨後兩造即以LINE溝通撤銷營業登記、終止契約書之內容草擬、修正進行溝通（見本院卷第291、292頁），再觀諸113年8月5日當天兩造在系爭房屋進行點交時之錄音譯文內容，過程中兩造確實進行系爭租約終止後將系爭房屋返還給賴麗如之退租程序，且最後曾聿澤、曾琇儀並將系爭房屋鑰匙、遙控器歸還賴麗如（見本院卷第459至484頁），曾聿澤、曾琇儀並依約繳清水電費（見本院卷第292頁），可證兩造確實已在履行系爭退租條件，益證雙方確已於113年7月31日就系爭租約自113年7月21日終止之事成立合意，賴麗如辯稱兩造未有終止系爭租約之合意及曾聿澤、曾琇儀主張未就系爭退租條件有合意等語，均不足採信。至賴麗如另主張兩造未簽訂終止契約書，且其於113年8月5日同日有傳送：今善意配合你們，不想騙術、手段、花招、欺壓一大堆，我不願終止租約了，鑰匙可再給你們。按租約第13條雙方不得任意終止租約，我可要求你們租滿3年付租金，現所餘的錢不退了（見本院卷第292頁），曾聿澤、曾琇儀亦回覆：好，我們就按照著流程走等內容，可見兩造實無終止系爭租約之合意等語，惟合意終止之法律行為，本不以要式為必要，兩造既已就系爭租約終止之意思表示一致，已如前述，應認已發生終止之效，至系爭退租條件

是否完成，為兩造於系爭租約終止後所約定之義務履行與否之問題，與系爭租約終止之效力無涉。況曾聿澤、曾琇儀於賴麗如表示不願終止系爭租約後，雖有回覆：好，我們就按照著流程走等內容（見本院卷第292頁）。惟其於113年8月6日，尚傳送：我們這邊希望能夠大事化小，小事化無，能夠將事情和平解決，若連仲介方都無法達成協議，那我們這邊就只好直接透過司法解決（見本院卷第292頁）。堪認曾聿澤、曾琇儀並未同意賴麗如撤銷合意終止系爭租約之意思表示。綜上，兩造於簽訂系爭租約後既已合意終止系爭租約，嗣曾聿澤、曾琇儀單方面希盼賴麗如不要取消裝修期免除之租金，及賴麗如事後反悔不願終止系爭租約，兩造對已終止系爭租約之合意並未再有撤銷各自之要約、承諾之意思表示一致之情形，均無從令已生終止效力之系爭租約復活生效，兩造上開主張及答辯內容自無足採。

㈥從而，兩造間之系爭租約經兩造合意，已於113年7月21日終止，且系爭房屋業已於113年8月5日完成點交，曾聿澤、曾琇儀並已完成回復原狀、撤銷營業登記、繳清水電、歸還系爭房屋鑰匙、遙控器等退租事宜，賴麗如依兩造合意之退租條件，就原告已繳付之租金、押金，扣除33萬6000元後之款項即78萬4000元（計算式：租金96萬元＋押金16萬元－33萬6000元＝78萬400元）部分，已無法律上原因持有餘款，原告請求返還上開款項自屬有據，逾此範圍之請求，則屬無憑。

㈦末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件曾聿澤、曾琇儀對賴麗如之不當得利請求權，核屬無確定期限之給付，曾聿澤、

曾琇儀請求賴麗如自起訴狀繕本送達之翌日（即113年10月31日，見本院卷第73頁之送達證書）起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，與前揭規定核無不合，應予准許。

參、反訴部分之事實及得心證理由：

一、賴麗如主張：

系爭租約既未經兩造合意終止，則其效力仍繼續存在，曾聿澤、曾琇儀未依約繳納第二期以後之租金及代繳所得稅，爰依系爭租約之法律關係，提起反訴，請求曾聿澤、曾琇儀依約給付積欠及將來預計給付之租金及代繳所得稅款，並聲明如附表之反訴部分編號6所示。

二、曾聿澤、曾琇儀抗辯：

系爭租約業已經兩造合意終止，賴麗如自不得再基於系爭租約要求曾聿澤、曾琇儀履行契約義務，賴麗如反訴之請求顯無理由，答辯聲明：㈠反訴原告之請求駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

兩造間之系爭租約業於113年7月21日終止一節，已如前述，賴麗如請求曾聿澤、曾琇儀依系爭租約給付租金、代繳所得稅，實無所憑，無從採信為真實，曾聿澤、曾琇儀所辯，既有所據，堪信為真。

肆、綜上所述，本訴部分曾聿澤、曾琇儀依不當得利之法律關係，請求賴麗如給付78萬4000元，為有理由，應予准許，其餘部分為無理由，應予駁回。反訴部分賴麗如基於系爭租約之法律關係請求如附表之反訴部分編號6所示，為無理由，應予駁回。

伍、本訴原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，本院核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於曾聿澤、曾琇儀其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

陸、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

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　7　　日

民事第一庭　　法　官　廖聖民

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　7　　日

書記官　陳鉉岱

附表：（金額幣別：新臺幣。日期紀元：民國）

兩造歷次聲明：		
編號	本訴部分	反訴部分
1	曾聿澤起訴聲明為： 1.賴麗如應給付曾聿澤247萬8330元，及自訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 2.願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第11頁）	於113年11月8日以民事答辯暨反訴狀反訴聲明為： 1.曾聿澤、曾琇儀應給付賴麗如215萬8330元，及自答辯狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 2.願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第93頁）
2	於113年11月5日以曾琇儀為共同承租人，增列曾琇儀為原告而為聲明： 1.賴麗如應給付曾聿澤、曾琇儀247萬8330元，及自訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	於113年11月14日以民事變更聲明狀變更聲明為： 1.反訴先位聲明： ⑴賴麗如不同意終止租約，曾聿澤、曾琇儀應履行租約至116年6月14日止，並每月給付賴麗如8萬9688元租金。 ⑵願供擔保，請准宣告假執行。 2.反訴備位聲明：

	2.願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第75頁）	⑴賴麗如同意曾聿澤、曾琇儀承租至114年6月30日止，曾聿澤、曾琇儀應給付賴麗如75萬4036元，及自答辯狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 ⑵願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第131頁）
3	於113年12月23日以民事言詞辯論狀變更聲明為： 1.賴麗如應給付曾聿澤、曾琇儀102萬4000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 2.願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第269頁）	於113年11月25日以民事準備狀變更聲明為： 1.反訴先位聲明： ⑴賴麗如不同意終止租約，曾聿澤、曾琇儀應履行租約至116年6月14日止，並每月給付賴麗如8萬9688元租金。 ⑵願供擔保，請准宣告假執行。 2.反訴備位聲明： ⑴賴麗如同意曾聿澤、曾琇儀承租至114年6月30日止，曾聿澤、曾琇儀應給付賴麗如75萬4036元，及自113年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 ⑵願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第161頁）
4	於114年4月14日言詞辯論庭以言詞變更聲明為： 1.賴麗如應給付曾聿澤、曾琇儀92萬8000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 2.願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第395頁）	於113年12月2日以民事變更聲明暨準備(一)狀變更聲明為： 1.反訴先位聲明： ⑴曾聿澤、曾琇儀應自113年6月15日起履行租約至116年6月14日止，並即日起給付賴麗如11萬6256元。 ⑵曾聿澤、曾琇儀應於114年6月15日前給付賴麗如107萬6256元，及115年6月15日前給付賴麗如107萬6256元。 ⑶願供擔保，請准宣告假執行。 2.反訴備位聲明：

		⑴賴麗如同意曾聿澤、曾琇儀承租至114年6月30日止，曾聿澤、曾琇儀應給付賴麗如75萬4036元，及自113年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 ⑵願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第225頁）
5	於114年5月6日以民事言詞辯論(二)暨爭點整理狀變更聲明為： 1.賴麗如應給付曾聿澤、曾琇儀102萬4000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 2.願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第403至404頁）	於114年2月4日以民事變更聲明暨準備(二)狀變更聲明為： 1.反訴先位聲明： ⑴曾聿澤、曾琇儀應給付賴麗如13萬2276元，及自113年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 ⑵曾聿澤、曾琇儀應於114年6月15日前給付賴麗如109萬2276元，及115年6月15日前給付賴麗如109萬2276元。 ⑶願供擔保，請准宣告先位聲明第一項假執行。 2.反訴備位聲明： ⑴曾聿澤、曾琇儀應給付賴麗如11萬6256元，及自113年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 ⑵曾聿澤、曾琇儀應於114年6月15日前給付賴麗如107萬6256元，及115年6月15日前給付賴麗如107萬6256元。 ⑶願供擔保，請准宣告備位聲明第一項假執行。（見本院卷第335頁）
6		於114年3月6日以民事準備(三)狀變更聲明為： 1.反訴先位聲明： ⑴曾聿澤、曾琇儀應給付賴麗如13萬2276元，及自113年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

		⑵曾聿澤、曾琇儀應於114年6月15日前給付賴麗如109萬2276元，及115年6月15日前給付賴麗如109萬2276元。 2.反訴備位聲明： ⑴曾聿澤、曾琇儀應給付賴麗如11萬6256元，及自113年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 ⑵曾聿澤、曾琇儀應於114年6月15日前給付賴麗如107萬6256元，及115年6月15日前給付賴麗如107萬6256元。（見本院卷第383、399頁）