

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中訴字第2號

原告

即反訴被告 范特喜微創文化股份有限公司

法定代理人 歐仲軒

訴訟代理人 游雅鈴律師

被告

即反訴原告 嬉開發有限公司

兼法定代理人王心虹

上二人共同

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

上列當事人間給付租金事件，本院於民國112年11月7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163萬1988元，及自民國111年11月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔百分之29，由原告負擔百分之71。

四、本判決第一項原告勝訴部分，如原告以新臺幣54萬3996元為被告等供擔保後，得假執行。但被告等如以新臺幣163萬1988元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之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、程序部分：

01 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
02 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
03 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
04 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
05 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
06 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
07 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
08 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
09 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
10 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
11 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標
12 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間
13 有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參
14 照）。查原告起訴主張依租賃契約之法律關係，請求被告給
15 付租金；被告於言詞辯論期日終結前之民國111年2月10日具
16 狀主張原告並未依租約交付合於約定使用狀態之租賃物，致
17 被告需代墊費用、受有營業損失及免租期之所失利益，請求
18 原告給付，核其反訴與本訴之標的均係基於同一基礎事實所
19 生，即有相牽連之關係，且尚不致延滯訴訟終結，又非專屬
20 他法院管轄，揆諸前揭規定，被告所提反訴於法有據，應予
21 准許。

22 二、又因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不
23 屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用
24 簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官
25 繼續審理，民事訴訟法第435條第1項定有明文。查原告提起
26 訴訟請求被告給付租金，依民事訴訟法第427條第2項第1款
27 規定應適用簡易訴訟程序審理。嗣被告提起反訴，其訴訟標
28 的金額已逾新臺幣（下同）50萬元，且非民事訴訟法第427
29 條第2項各款所定之訴訟，是應由本院裁定改依通常訴訟程
30 序，並由原法官繼續審理。

31 三、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張

或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明第一項主張「被告應連帶給付原告570萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」（本院卷一第15頁）。迭經變更聲明，於111年2月22日以書狀變更聲明第一項為「被告應連帶給付原告257萬4193元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」（本院卷二第17頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

四、再按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。原告起訴時原列鍾俊彥為法定代理人，嗣於訴訟程序進行中變更法定代理人為歐仲軒，並經原告具狀聲明承受訴訟（本院卷二第305頁），核與上開規定相符，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告方面：原告前向第三人郭心愷等人承租臺中市○○區○○○段○○○○○○○○地號土地（下稱系爭土地），興建建物（下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房地）。嗣後原告經原地主同意後，將系爭房地出租予被告，兩造並於107年3月20日簽訂之房屋租賃合約書（下稱系爭租約）。依照系爭租約第2條之約定，系爭房地之租期自原告將系爭建物使用執照交付被告之日起算，原告已於107年11月13日將系爭建物之使用執照申請書核准圖說、建物登記第一類謄本交付被告。又依系爭租約第3條第1、2項之約定：被告應於簽約時，開立面額300萬元支票交付原告，自租賃日起至第66個月止，每月租金為30萬元（含稅）；第4條約定：被告向原告承租系爭建物之前6個月期間為被告裝修期，原告同意此期間免付租金。準此，系爭房地租賃起日為107年11月13日，寬限期6個月則至108年5月13日止，被告本應自108年5

01 月14日起按月支付租金30萬元。詎被告已於系爭房地裝潢開
02 設「嬉行旅」旅館，且已使用管理迄110年10月13日，共29
03 個月，租金總額為870萬元（30萬×29），扣除被告先前所給
04 付之（自108年5月14日起至109年3月13日止之10個月）租金
05 300萬元支票後。被告於本件起訴後之110年9月、10月、11
06 月及12月均曾給付原告30萬元，以及於111年1月22日匯款27
07 0萬元（原告用以抵充109年3月14日起至109年12月13日止，
08 共9個月之租金）。從而，原告請求被告應給付自109年12月
09 14日起至110年8月31日止，共257萬4193元之積欠租金〔計
10 算式為：（31－13）×（300000/31）＋（8個月×30萬
11 元）〕，原告因此依租賃契約之法律關係提起本訴，並聲
12 明：（一）被告應連帶給付原告257萬4193元，及自起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）願
14 供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告方面：

16 （一）被告王心虹於107年3月20日代表被告嬉開發有限公司（下稱
17 嬉開發公司）與原告公司之代理人何忠義簽立系爭租約時，
18 並未提及王心虹需負擔連帶保證責任，契約內文也未見任何
19 有關保證責任之條款，系爭租約中立合約書人欄所載之「法
20 定代理人兼連帶保證人：王心虹」為原告自行繕打，被告公
21 司大小章係王心虹交由原告之代理人何忠義用印，王心虹僅
22 在合約聯絡人處簽名，無同意擔任連帶保證人之意，原告不
23 得據此主張王心虹應與嬉開發公司負連帶給付租金之責。

24 （二）系爭土地為地主郭心愷所有，原告向郭心愷承租系爭土地
25 後，以郭心愷為起造人，由原告出資興建旅館，申請建築執
26 照，000年0月間，原告因資金不足致工程停擺，原告公司之
27 副總何忠義乃遊說王心虹承租建造中之系爭建物與系爭土
28 地，並向被告表示租期可達20年，但急需被告預先給付300
29 萬元之租金，以利原告繼續完成建築工程。被告於107年3月
30 30日簽約當場即預付原告300萬元之租金，旨在供原告儘速
31 依圖說完成系爭建物，將B5類旅館建築物點交以利後續裝修

01 營運事宜。是被告乃要求原告應先完成其所發包的各項工
02 程，將建築圖說搭配平面配置圖施作完成取得使用執照後，
03 再依據使照竣工圖將現場點交給嬉開發公司進行後續裝修，
04 以利租賃期間之起算與6個月裝修免租期之計算。

05 (三)原告於107年7月25日領得使用執照時，系爭建物仍有多處與
06 圖說不符，存在有多處瑕疵之情形，兩造於107年7月30日在
07 現場進行會勘，確認房屋缺失之項目，第1點至第8點確認原
08 告應施作未施作項目為：1.浴廁馬桶、面盆及龍頭、淋浴龍
09 頭、鏡櫃、衣架、衛生紙架、熱水器、抽風機、燈具等未安
10 裝；2.無障礙廁所磁磚未修復；3.1樓樓梯下方牆面及門扇
11 未施作；4.全棟所有矽酸鈣板之牆面及天花板之AB膠未施
12 作；5.全棟窗戶、房間陽台門及燈具未施作；6.頂樓安裝水
13 塔及機房門扇；7.處理鄰房排水管；8.網路線拉設。此外，
14 兩造在第9點記載：全棟電線、水管、燈具，需經測試驗
15 收，才算點交完成；第10點記載：1F大廳地插、1F廚房門、
16 二次工程附件一，是原告應允被告要施作的二次工程部分，
17 並經原告公司副總何忠義及王心虹簽定房屋點交明細表（下
18 稱系爭點交明細表）確認，何忠義則允諾會在1個月內完成
19 缺失改善，並點交租賃物給被告。然經被告不斷催促下，原
20 告仍遲未能改善系爭建物缺失，迄至107年11月13日王心虹
21 取得竣工圖及使用執照後，現場仍有多處與圖說不符之處，
22 系爭點交明細表所列原告應負責改善完成之工項，亦有多處
23 未完成，直至000年0月間，原告始派曾培貴主任至現場施
24 作，然至000年00月間，仍有排水及消防問題未能解決，兩
25 造根本無從進行驗收點交租賃物，被告自得行使同時履行抗
26 辯權，拒絕給付租金。

27 (四)兩造於110年10月20日協商取得共識，原告公司之負責人鍾
28 俊彥手寫紙條同意從110年3月起算租金，相對要求被告先給
29 付同年9、10月份之租金共60萬元，被告也依協議給付；另
30 被告為顧及系爭租約之圓滿存續，亦於110年11月30日、12
31 月31日、111年1月31日分別給付當月份之租金，共90萬元，

並於111年1月22日支付270萬元租金予原告，是被告就原告之請求，經抵銷及同時履行抗辯後，並無遲付租金達2個月之金額，原告以110年1月22日準備書狀為終止租約之意思表示，及請求給付108年5月14日起至110年8月31日止之租金共527萬4193元，並無理由。

(五)原告未依使用執照竣工圖、平面配置圖施作之各項工程、系爭點交明細表所列應由原告施作卻未施作之工項，以及各種未改善之缺失，均由被告購置設備、雇工施作及修繕，被告自得請求原告給付下列各項代墊工程款：

1.面盆龍頭、花灑龍頭、吊物架、衛生紙架共23萬1000元。

2.馬桶、面盆共31萬5000元。

3.廁所外門、內部乾濕分離共61萬7392元。

4.走道陽台、房間陽台欄杆施作、備品室門扇施作費用總計17萬1100元。

5.旅館房間房門27扇共21萬3517元。

6.33間旅館房間廁所天花板工程款共12萬4000元。

7.水電、衛浴等工程費用共81萬6785元。

8.201廁所工程，以及1、2樓無障礙廁所緊急壓扣重新施作的泥作、木作工程，總計18萬8381元。

9.中庭截油槽通管及設置鐵蓋費用總計4萬4000元。

以上被告所代墊之工程款共272萬1175元。

(六)108年11月底，被告在旅館試營運期間，發現有糞水溢流，以及冷氣排水問題後，不斷向原告反應卻未獲置理，被告只得自行雇工修繕，並支出冷氣排水維修1萬3500元、糞管通管費用23萬4312元、消毒費用5萬6800元，共30萬4612元。

(七)被告尚有代墊原告繳納109及110年度之房屋稅共20萬7825元，以及受有自108年5至12月之營業損失162萬5736元、失去6個月免租期之損害180萬元。

(八)被告上揭各項債權經向原告公司主張抵銷後，就尚未抵銷之債權尚得請求原告給付665萬9348元（計算式為272萬1175元＋30萬4612元＋20萬7825元＋162萬5736元＋180萬元）。

01 (九)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為
02 假執行。

03 貳、反訴部分：

04 一、反訴原告（即被告）方面：

05 (一)主張：

06 反訴被告並未依系爭租約交付合於約定使用狀態之租賃物，
07 其中應由反訴被告施作卻未施作之工項，以及各種未改善之
08 缺失，均由被告購置設備、雇工施作及修繕，共代墊工程款
09 272萬1175元，以及支出冷氣排水維修費用、糞管通管費
10 用、消毒費用等共30萬4612元；代墊原告繳納109及110年度
11 房屋稅共計20萬7825元，及受有自108年5至12月之營業損失
12 162萬5736元、失去6個月免租期之損害180萬元，總計反訴
13 原告尚得向反訴被告請求665萬9348元（計算式：272萬1175
14 元+30萬4612元+20萬7825元+162萬5736元+180萬元）等
15 語。

16 (二)聲明：

17 1.反訴被告應給付反訴原告665萬9348元，及自反訴起訴狀
18 送達之翌日起，按年息百分之5計算之利息。

19 2.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、反訴被告（即原告）方面：

21 (一)抗辯：

22 反訴原告所支出代墊工程款272萬1175元，均非反訴被告租
23 賃標的之範圍，屬反訴原告為塑造其旅館風格所為之室內裝
24 潢行為，或無法證明可歸責於反訴被告，是反訴被告就反訴
25 原告此部分之請求，並無給付義務。又冷氣機係反訴原告自
26 行裝設，反訴被告就冷氣排水維修費用亦無須給付，至糞管
27 通管費用、消毒費用等支出，係於反訴原告之旅館已營運之
28 時，其因旅館營運使用，導致糞水溢流，無從證明與反訴被
29 告有關。109及110年度房屋稅共20萬7825元並非反訴被告應
30 繳納之費用。反訴原告所主張請求之108年5至12月之營業損
31 失162萬5736元，實無從證明與反訴被告所交付之租賃物有

任何之因果關係存在。反訴原告所主張失去6個月免租期之損害180萬元，亦無理由等語。

(二)聲明：

1.反訴原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造爭執及不爭執事項整理如下；

一、兩造不爭執之事項：

(一)原告前向第三人承租系爭土地，興建建物，並將系爭土地及興建中之系爭建物出租與被告。兩造於107年3月20日簽立系爭租約（本院卷一P21-29），租賃標的物為系爭土地，及系爭土地上建造中尚未辦理保存登記之系爭建物（建造執照103中都建字第03344號），系爭建物使用目的係供經營旅館使用，兩造簽訂系爭租約時，系爭建物尚未取得使用執照。租賃期間自原告將系爭建物使用執照交付被告之日起20年（系爭租約第2條），租賃期間前6個月期間為被告裝修期，免付租金；自租賃日起至前66個月租金為每月30萬元（含稅），第67個月起至合約結束止，租金為每個月37萬元（含稅）（系爭租約第3條第2項）。

(二)被告於簽立系爭租約時，簽發面額300萬元（含稅）、發票日為107年3月21日之支票1張交與原告公司，原告已提示兌現。

(三)原告於107年7月25日領得使用執照（107中都使字第1290號），兩造於107年7月30日至現場會勘，分別簽立原證18、被證18點交明細表（卷一第361-377頁，卷二第221-231頁），表內臚列系爭建物各項缺失以及原告應施作而未施作項目，並註明「全棟電線、水管、燈具，需經測試驗收，才算點交完成」等語。

(四)原告於107年11月13日將使用執照交付被告。

(五)108年6月至8月原告有派曾培貴主任於系爭建物現場施工、監工（本院111年11月8日言詞辯論筆錄第13頁證人鍾俊彥之證述，本院卷二第407頁）。

01 (六)原告員工李咨誼於108年8月21日以通訊軟體LINE，告知王心
02 虹「我這裡其實已跟公司提過我們確實有所疏失，也好不容
03 易爭取到：公司同意再吸收3個月的租金，至8/13再收取」
04 等語（本院卷二第299頁）。

05 (七)000年00月00日下午5時許，王心虹與原告當時之法定代理人
06 鍾俊彥、股東高鳳鳴、監察人陳哲文於被告公司開會，談話
07 內容如被證9錄音譯文所示（本院卷一第277-326頁，本院11
08 1年11月8日言詞辯論期日中證人鍾俊彥之證述，本院卷二第
09 405頁）。

10 (八)000年00月00日下午5時許，王心虹與原告當時之法定代理人
11 鍾俊彥進行協商，鍾俊彥當日書寫被證45、46（本院卷一第
12 467-469頁）之字條予王心虹拍攝。鍾俊彥於翌日以通訊軟
13 體LINE提供原告公司彰化銀行北台中分行帳戶，請被告公司
14 匯款110年9月、10月租金（本院卷一第471頁）。

15 (九)被告於110年10月25日給付原告110年9、10月之租金共60萬
16 元；另於110年11月30日、12月31日、111年1月31日分別給
17 付當月份租金，共90萬元，原告分別開立110年9月至111年1
18 月份之租金發票（本院卷一第479-489頁）。

19 (十)被告於111年1月12日以台中法院郵局存證號碼90號存證信函
20 通知原告，主張因兩造就租金起算日仍有爭執，且原告尚欠
21 被告代墊工程款及應賠償營利損失，因此以該等工程代墊款
22 及營利損失債權對原告請求之租金主張抵銷。原告於111年1
23 月13日收受存證信函（本院卷一第85-92頁）。

24 (十一)原告委任律師於111年1月12日以台中法院郵局82號存證信函
25 主張：被告自108年5月14日起至110年8月31日止之原應付租
26 金827萬4193元，經扣除被告預付之300萬元租金，剩餘527
27 萬4193元租金未付，催告被告應於文到3日內給付，否則將
28 終止系爭租約。被告公司於111年1月19日收受該存證信函
29 （本院卷一第97-105頁）。

30 (十二)原告於111年1月22日以民事準備書一狀為終止系爭租約之意
31 思表示，被告公司訴訟代理人於同日收送該書狀。

01 (三)被告公司於111年1月22日以民事答辯(一)狀及臺中法院郵局19
02 8號存證信函為同時履行抗辯，拒絕給付租金之意思表示，
03 原告公司之訴訟代理人於111年1月22日收受民事答辯(一)狀，
04 原告公司於111年1月24日收受存證信函（本院卷二第471-47
05 7頁）。

06 (四)被告公司於111年1月22日給付原告公司270萬元租金（本院
07 卷一第93頁）。

08 (五)被告公司於111年2月起迄今，按月給付原告公司30萬元租金
09 （本院卷二第479、480頁）。

10 (六)原告公司未安裝面盆龍頭、花灑龍頭、馬桶32個、面盆32
11 個、廁所外門、房間房門27扇、未施作中庭截油槽通管及設
12 置鐵蓋、未施作陽台欄杆。

13 (七)系爭租約第6條第2項約定房屋稅由建物所有權人負擔，建物
14 所有權人與原告公司之租約，約定租期自103年起算15年，
15 租期至118年，另約定房屋稅由原告公司負擔（本院111年11
16 月8日言詞辯論期日中證人張英玫之證述，本院卷二第398
17 頁）。

18 (八)被告已繳納系爭建物109、110年度房屋稅總計20萬7825元
19 （本院卷一第537-583頁）。

20 二、爭執事項：

21 (一)本訴部分：

22 1.原告主張：兩造系爭租約之起始日為107年11月13日，寬
23 限期6個月至108年5月13日止，被告應自108年5月14日按
24 月給付原告每月租金30萬元，有無理由（本院卷二第18
25 頁）？

26 2.被告抗辯：原告公司未驗收點交系爭建物與被告公司，無
27 從起算租期，有無理由？

28 3.被告抗辯：兩造已於110年10月20日重新協議，約定被告
29 公司自109年3月1日起始須給付租金，有無理由？

30 4.被告抗辯：原告未交付合於約定使用、收益狀態之租賃標
31 的物，故被告得行使同時履行抗辯，拒絕給付租金，有無

理由？若有理由者，被告得拒絕給付租金之期間為何？

5.原告主張：被告已將系爭建物裝潢開設「嬉行旅」旅館，且自108年5月14日起至110年10月13日，已使用管理29個月，租金總額為870萬元，扣除被告先前所給付之300萬元支票票款（屬108年5月14日起至109年3月13日止共10個月租金），以及被告於110年9至12月各給付原告30萬元，共4個月合計120萬元；被告於111年1月22日匯款270萬元，原告抵沖109年3月14日至12月13日之9個月租金後，請求被告給付自109年12月14日起至110年8月31日止，共257萬4193元之租金（本院卷二第18頁），有無理由？

6.原告主張王心虹應負連帶債務責任有無理由？

(二)反訴部分：

1.被告即反訴原告主張其支付：(1)面盆龍頭、花灑龍頭吊物架衛生紙架共23萬1000元；(2)馬桶、面盆共31萬5000元；(3)廁所外門、內部乾濕分離共61萬7392元；(4)走道陽台、房間陽台欄杆施作、備品室門扇施作費用合計17萬1100元；(5)旅館房間房門27扇共21萬3517元；(6)33間旅館房間廁所天花板工程款共12萬4000元等，是否可採？原告即反訴被告抗辯：其並無提供之義務，是否可採？

2.被告即反訴原告主張其支付：(1)水電、衛浴等工程費用合計81萬6785元；(2)201廁所工程，以及一、二樓無障礙廁所緊急壓扣重新施作的泥作、木作工程合計18萬8381元；(3)中庭截油槽通管及設置鐵蓋費用合計4萬4000元，(4)代墊冷氣排水維修、糞管通管、消毒費用共30萬4612元，是否可採？原告即反訴被告抗辯：無法歸責於原告即反訴被告之原因所致，係被告即反訴原告因經營旅館需求改裝所致，是否可採？

3.被告公司即反訴原告主張：依民法第430條租賃關係、第172條、第176條第1項無因管理、第179條不當得利為請求權基礎，對原告公司有下列代墊工程款債權共272萬1175元（即：(1)面盆龍頭、花灑龍頭吊物架衛生紙架共23萬10

00元；(2)馬桶、面盆共31萬5000元；(3)廁所外門、內部乾濕分離共61萬7392元；(4)走道陽台、房間陽台欄杆施作、備品室門扇施作費用合計17萬1100元；(5)旅館房間房門27扇共21萬3517元；(6)33間旅館房間廁所天花板工程款共12萬4000元；(7)水電、衛浴等工程費用合計81萬6785元；(8)201廁所工程，以及一、二樓無障礙廁所緊急壓扣重新施作的泥作、木作工程合計18萬8381元；(9)中庭截油槽通管及設置鐵蓋費用合計4萬4000元，有無理由？

4.被告公司即反訴原告主張：依民法第430條、第179條規定，對原告公司有代墊冷氣排水維修、糞管通管、消毒費用債權共30萬4612元，有無理由？

5.被告公司即反訴原告主張：依民法第172條、第176條第1項、第427條規定，對原告公司有代墊房屋稅債權共即20萬7825元，有無理由？

6.被告公司即反訴原告主張：其受有自108年5至12月之營業損失162萬5736元，有無理由？

7.被告公司即反訴原告主張：被告公司依民法第184條第1項前後段原告公司失去6個月免租期之損害180萬元，有無理由？

8.被告公司即反訴原告主張：被告公司上揭各項債權經向原告公司主張抵銷後，倘有未經抵銷者，就其尚未抵銷之債權反訴請求原告公司給付665萬9348元，有無理由？

肆、本院之判斷：

一、本訴部分：

(一)就原告主張：兩造系爭租約之起始日為107年11月13日，寬限期6個月至108年5月13日止，被告應自108年5月14日按月給付原告每月租金30萬元；被告則抗辯：原告公司未驗收點交系爭建物與被告公司，無從起算租期，有無理由部分：

1.原告此部分主張，提出系爭租約及王心虹所簽收之點收單為證（本院卷一第21-29、37頁）。被告雖不爭執於107年11月13日已取得系爭建物之使用執照（本院卷一第133

頁)；惟就原告所主張被告應自108年5月14日起按月支付租金30萬元，則予以否認，並以前詞加以置辯。

2.經查：兩造於107年7月30日至現場會勘，並簽立系爭點交明細表（本院卷一第361-377頁，本院卷二第221-231頁），表內臚列系爭建物之各項缺失，以及原告應施作而未施作項目，並註明：全棟電線、水管、燈具，需經測試驗收，才算點交完成等語。而據被告所提出之現場施工照片所示，被告至少於108年1月5日即於系爭建物中施作陽台欄杆工程（本院卷一第411頁照片3），且被告亦自承其於107年11月13日向原告取得系爭建物之使用執照後，即得進行後續旅館室內裝修工程（本院卷一第161頁），益徵原告所主張：…被告於000年0月間即將系爭建物施作圍籬等情應堪採信（本院卷二第20頁）。且對照此期間適為兩造所約定之寬限期內，被告亦不否認正就系爭房地購置設備、雇工施作及修繕，並曾於110年10月20日與原告協議租金給付日期等情觀之，堪認原告業已交付租賃物與被告，被告亦開始使用系爭房地，在此情形下，被告辯稱原告尚未點交系爭房地與被告，實難認有據，自無可採。故原告主張：被告應自108年5月14日按月給付原告每月租金30萬元之請求，堪認有據，應予准許。

(二)就被告抗辯：兩造已於110年10月20日重新協議，約定被告公司自109年3月1日起始須給付租金，有無理由部分：被告雖提出鍾俊彥於110年10月20日手寫、由王心虹拍攝之字條為證（本院卷一第467-469頁）。然此為原告所否認。經查：王心虹雖以上開字條之內容，經鍾俊彥回稱已跟董事會報告，並提出原告公司匯款帳號提供給王心虹，顯見110年10月20日的協議內容已經原告公司董事會通過承認等語（本院卷一第471-473頁）。然上開字條，除了有手寫圖表「3/1-10/1」、「 $20 \times 30 = 600 - 300 = 300$ 」、「房屋稅由范特喜、租期2020年2038、租金維持30萬/月、先匯2021/9 2021/10租金」、及鍾俊彥手寫註記「分期、心虹的提議」等字

樣外，並無任何原告公司表示同意之記載，故兩造是否確有達成合意之情形，仍無法加以印證，是被告此部分抗辯，自難認有據，應無可採。

(三)就被告抗辯：原告未交付合於約定使用、收益狀態之租賃標的物，故被告得行使同時履行抗辯，拒絕給付租金，有無理由部分：

經查：就兩造訂立系爭租約，約定系爭租約之起始日為107年11月13日，寬限期6個月至108年5月13日止，為被告之裝修期間，被告於此期間得免付租金；兩造於107年7月30日至現場會勘，簽立系爭點交明細表（本院卷一第361-377頁，本院卷二第221-231頁），記載系爭建物之各項缺失以及原告應施作而未施作項目；且於兩造所約定寬限期內，被告已開始於系爭建物中施作工程，並為系爭房地購置設備、雇工施作及修繕等情，已如前述，顯見縱使原告所交付之系爭建物仍有未臻完備之處，然因整體結構並未影響被告後續裝修及經營旅館之用；且被告並已實際取得系爭建物之占有使用，為旅館營業僱工進行裝潢等行為，且於裝修完成後接續已作為旅館營業使用迄今等情觀之，被告所稱：原告未交付合於約定使用收益狀態之租賃標的物予被告，無從計算起租期開始之抗辯，實難認有據，自無可採。

(四)就原告主張：被告已將系爭建物裝潢開設「嬉行旅」旅館，且自108年5月14日起至110年10月13日，已使用管理29個月，租金總額為870萬元，扣除被告先前所給付之300萬元支票票款（屬108年5月14日起至109年3月13日止共10個月租金），以及被告於110年9至12月各給付原告30萬元，共4個月合計120萬元；被告於111年1月22日匯款270萬元，原告抵沖109年3月14日至12月13日之9個月租金後，請求被告給付自109年12月14日起至110年8月31日止，共257萬4193元之租金（本院卷二第18頁），有無理由部分：

被告於簽立系爭租約時，簽發面額300萬元（含稅）、發票日為107年3月21日之支票1張交與原告，原告已提示兌現；

01 被告另於110年10月25日給付原告110年9、10月之租金共60
02 萬元；於110年11月30日、12月31日、111年1月31日分別給
03 付當月份租金，共90萬元，經原告分別開立110年9月至111
04 年1月份之租金發票等事實，有原告之轉帳傳票登錄資料、
05 網銀交易明細截圖、租金發票在卷可證（本院卷一第31
06 頁）；且為兩造所不爭執，此部分事實，應堪認定。而被告
07 應自108年5月14日按月給付原告每月租金30萬元，已如前
08 述，則原告主張之金額，經扣除被告先前所給付之300萬元
09 支票票款（屬108年5月14日起至109年3月13日止共10個月租
10 金），以及被告於110年9至111年1月各給付原告30萬元（被
11 告於111年1月31日有給付原告30萬元之當月份租金，原告此
12 部分漏未提出，惟為兩造所不爭執，並有網銀交易明細、租
13 金發票為證，且非原告請求租金之範圍），共5個月合計150
14 萬元；被告於111年1月22日匯款270萬元，原告抵沖109年3
15 月14日至12月13日之9個月租金後，是原告請求被告應給付
16 自109年12月14日起至110年8月31日止，共257萬4194元之租
17 金 { 計算式為 $(31-13) \times (30 \text{ 萬} / 31) + (8 \text{ 個月} \times 30 \text{ 萬}$
18 元)，元以下四捨五入 }，核屬有據，應予准許。

19 (五)就原告主張王心虹應負連帶債務責任有無理由部分：

20 1.依照系爭租約之整體形式及內容觀之，王心虹為被告公司
21 之法定代理人，系爭租約上確實記載有王心虹為連帶保證
22 人之文字，王心虹仍在其上簽名，自無法事後解為其僅係
23 聯絡人之性質，而應認係兼具連帶保證人及聯絡人之身分
24 才是。況且系爭租約所涉及之標的及金額非輕，租期亦長
25 達20年以上之久，若王心虹僅欲擔任承租人之聯絡人，則
26 於簽約當時，自得請求予以更正，然王心虹並未以此為
27 之，事後卻辯稱其無擔任連帶保證人之意，難認有據，應
28 無可採。

29 2.王心虹既為被告公司之連帶保證人，則原告請求被告應連
30 帶給付所積欠之257萬4194元之租金，自屬有據，應予准
31 許。

01 二、反訴部分：

02 (一)就被告即反訴原告主張其支付：1.面盆龍頭、花灑龍頭吊物
03 架衛生紙架共23萬1000元；2.馬桶、面盆共31萬5000元；3.
04 廁所外門、內部乾濕分離共61萬7392元；4.走道陽台、房間
05 陽台欄杆施作、備品室門扇施作費用合計17萬1100元；5.旅
06 館房間房門27扇共21萬3517元；6.33間旅館房間廁所天花板
07 工程款共12萬4000元等，是否可採？原告即反訴被告抗辯：
08 其並無提供之義務，有無理由部分：

09 1.反訴原告此部分主張，雖提出相關工程之統一發票、出貨
10 單、LINE對話截圖、請款單、合約書、收據等為證（本院
11 卷一第491-531頁）。然此為反訴被告所否認，並以前詞
12 加以置辯。

13 2.經查：兩造於107年7月30日在工地現場進行會勘確認房屋
14 之缺失項目，記載原告應施作未施作項目，以及原告應允
15 被告要施作之二次工程部分為：(1)浴廁馬桶、面盆及龍
16 頭、淋浴龍頭、鏡櫃、衣架、衛生紙架、熱水器、抽風
17 機、燈具未安裝；(2)無障礙廁所磁磚未修復；(3)一樓樓梯
18 下方牆面及門扇未施作；(4)全棟所有矽酸鈣板之牆面及天
19 花板的AB膠未施作；(5)全棟窗戶、房間陽台門及燈具未施
20 作；(6)頂樓安裝水塔及機房門扇；(7)處理鄰房排水管；(8)
21 網路線拉設；(9)全棟電線、水管、燈具，需經測試驗收，
22 才算點交完成；(10)1F大廳地插、1F廚房門、二次工程附件
23 一，此有系爭點交明細表（本院卷一第361-377頁，本院
24 卷二第221-231頁）在卷足稽。兩造既已就反訴被告所應
25 施作未施作之項目簽定系爭點交明細表，則反訴原告所得
26 請求之項目，即應以系爭點交明細表所載之項目為限。至
27 於上揭其餘項目之主張及請求，未見反訴原告舉證證明反
28 訴被告有應負責完成或支付費用之義務存在。是就反訴原
29 告所主張之；(1)面盆龍頭、花灑龍頭吊物架衛生紙架共23
30 萬1000元；(2)馬桶、面盆共31萬5000元等，共計54萬6000
31 元之請求，應認有據，堪予准許。至於原告其餘部分之主

張及請求，實難認有據，不應許可。

(二)就被告即反訴原告主張其支付：1.水電、衛浴等工程費用合計81萬6785元；2.201廁所工程，以及一、二樓無障礙廁所緊急壓扣重新施作的泥作、木作工程合計18萬8381元；3.中庭截油槽通管及設置鐵蓋費用合計4萬4000元，4.代墊冷氣排水維修、糞管通管、消毒費用共30萬4612元，應由反訴被告負擔，是否可採？又原告即反訴被告抗辯：此無法歸責於原告即反訴被告之原因所致，係被告即反訴原告因經營旅館需求改裝所致，有無理由部分：

經查：兩造系爭租約第16條第2款第4點之約定：1樓、2樓各一間無障礙廁所之請照設備用具由反訴被告提供。準此以言，反訴被告應有提供租賃物1、2樓各1間無障礙廁所之設備用具，以符合兩造之約定。是反訴原告主張：201廁所工程，以及1、2樓無障礙廁所緊急壓扣重新施作的泥作、木作工程合計18萬8381元之請求，核屬有據，應予准許。至於反訴原告其餘部分之主張及請求，衡情與系爭契約第16條之約定不符，亦非系爭點交明細表所列之項目，尚難認應屬反訴被告應負擔之部分，所為請求尚嫌無據，不應准許。

(三)就反訴原告主張：依民法第172條、第176條第1項、第427條規定，對反訴被告有代墊房屋稅債權共20萬7825元，反訴被告應給付反訴原告，有無理由部分：

依照系爭租約第6條第2項約定：租賃標的物及其上建物、地上物之一切稅捐，除地價稅及房屋稅由標的物所有權人負擔外，其餘概由反訴被告負擔。對照證人張英玫於本院111年1月8日言詞辯論期日中明確具結證稱：依反訴被告與地主間之契約約定，系爭建物之房屋稅由反訴被告負擔等語觀之（本院卷二第397頁），均無法認定系爭建物之房屋稅應由反訴被告加以負擔。反訴原告雖抗辯：反訴原告向地主索取房屋稅單用以申報領取相關之紓困補助等語。然反訴原告是否提出房屋稅單另向政府申請紓困補助，與系爭建物之房屋稅繳納歸屬無涉，反訴被告既係系爭建物之起造人，並與系

01 爭土地之地主約定應負擔系爭建物之房屋稅，則反訴原告已
02 代反訴被告繳納系爭建物之房屋稅捐即109及110年之房屋稅
03 款共20萬7825元，自得依民法第172條、第176條第1項、第4
04 27條等規定，請求反訴被告清償給付。

05 (四)就反訴原告主張：其受有自108年5至12月之營業損失162萬5
06 736元，請求反訴被告應賠償給付，有無理由部分：

07 反訴原告固以其於107年11月13日取得使用執照後，即得進
08 行後續旅館室內裝修工程，並在6個月裝修期即108年5月
09 前，正式營運；然因原告所交付之租賃物相關工程未能確實
10 完工，致反訴原告迄至108年12月底方能正式營運，而受有
11 6.5個月的營業損失162萬5736元等語。然查：反訴原告既自
12 承於107年11月13日取得使用執照後，即得進行後續旅館室
13 內裝修工程，而於6個月裝修期即108年5月前，應可安排其
14 相關裝修進度；況且由反訴原告所主張之施作項目觀之，並
15 非全部屬於反訴被告所應施作之項目；再者，旅館之開業準
16 備，除軟、硬體之設備均需齊備外，尚包括旅館人員訓練及
17 營業證照之許可等，亦均需完備，方得為之，在此情形下，
18 本件是否得以反訴被告所交付之租賃物有反訴原告所稱未施
19 作之項目，即謂反訴原告遲延開幕營運而受有營業損失，實
20 屬有疑。遑論。反訴原告早於107年11月13日取得使用執照
21 後，即得進行後續旅館室內裝修工程，並逕自於108年裝修
22 完成後即已開始旅館營運迄今，反訴原告並未舉證證明係因
23 反訴被告有拖延施工之進行，導致反訴原告遲延旅館之營
24 運，進而造成損失之情事存在，且兩者間具有相當因果關係
25 存在，是反訴原告此部分之主張，難認有據，自不應准許。

26 (五)就反訴原告主張：其依民法第184條第1項前後段失去6個月
27 免租期之損害180萬元，反訴被告應給付反訴原告，有無理
28 由部分：

29 反訴原告既不否認於107年11月13日取得使用執照後，即進
30 行後續旅館室內裝修工程，並有6個月裝修期之優惠，已如
31 前述。而本件並未見反訴被告有於6個月裝修期即108年5月

前，向反訴原告收取任何租金之情事，則反訴原告主張其受有失去6個月免租期之損失180萬元，實難認有據，自不應准許。

(六)就反訴原告主張：反訴原告上揭各項債權經向反訴被告主張抵銷後，倘有未經抵銷者，就其尚未抵銷之債權，反訴原告請求反訴被告給付665萬9348元，有無理由部分：

經查：依照上揭所述，反訴原告得向反訴被告請求之總金額應為94萬2206元（即面盆龍頭、花灑龍頭吊物架衛生紙架共23萬1000元＋馬桶、面盆共31萬5000元＋201廁所工程，以及1、2樓無障礙廁所緊急壓扣重新施作的泥作、木作工程合計18萬8381元＋請求代墊之109及110年之房屋稅款共20萬7825元），與原告（即反訴被告）得向被告（即反訴原告）所得請求之257萬4194元租金相互抵銷之結果，顯然已有不足，自無所稱有尚未抵銷之債權，得對反訴被告請求之情形存在，是反訴原告主張於兩造債權相互抵銷後，另請求反訴被告給付665萬9348元，自屬無據，不應准許。

三、綜上所述，本訴部分：原告依租賃契約之法律關係得向被告請求給付257萬4194元。反訴部分：反訴原告（即被告）依租賃契約、無因管理、不當得利、侵權行為等法律關係，得向反訴被告（即原告）請求94萬2206元。又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。此為民法第334條第1項前段定有明文。從而，經被告行使抵銷權後，原告得向被告請求連帶給付之金額應為163萬1988元（即257萬4194元－94萬2206元）。是原告依租賃契約之法律關係，請求被告連帶給付163萬1988元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月5日（本院卷一第61頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。至原告逾此部分之請求，即無理由，不應准許。而反訴原告依租賃契約、無因管理、不當得利、侵權行為等法律關係請求反訴被告給付665萬9348元，及自反訴起訴狀送達之翌日起，按週年利率百分

01 之5計算之利息，為無理由，應予駁回。另兩造均陳明願供
02 擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執行，就原告勝訴部
03 分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至
04 於原告及反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，
05 應併予駁回。

06 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 陸、依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第2項、第390條第2
09 項、第392條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日

11 臺灣臺中地方法院民事庭

12 法 官 楊忠城

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
15 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日

19 書記官 巫惠穎