

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第322號

上訴人

即被上訴人 貫登服務股份有限公司

法定代理人 劉又瑋

訴訟代理人 劉上銘律師

劉依萍律師

被上訴人即

上訴人 林羣竣

訴訟代理人 江銘栗律師

上列當事人間請求租賃權移轉事件，兩造對於中華民國111年5月4日臺灣臺中地方法院109年度訴字第560號第一審判決各自提起上訴，上訴人並為訴之追加，本院於112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

貫登服務股份有限公司之上訴及追加之訴均駁回。

林羣竣之上訴駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。追加之訴訴訟費用由貫登服務股份有限公司負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、上訴人即被上訴人貫登服務股份有限公司(下稱貫登公司)就原審判決其敗訴部分全部聲明不服，原上訴聲明第二項為「上開廢棄部分，被上訴人即上訴人林羣竣(下稱林羣竣)應再給付貫登公司新臺幣(下同)251萬3374元，及其中①44萬元自民國108年1月1日起算、②60,774元自起訴狀繕本送達翌日起算、③10萬元自107年11月26日起算、④46萬元自107年11月29日起算、⑤145萬2600元自準備二狀繕本送達翌日起算，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」，嗣就上開編號③部分撤回上訴、編號④金額減縮為14萬元，總金額減縮為209萬3374元(見本院卷一第25、189

頁，卷二第437-438頁），上訴聲明第二項減縮如後述，核係減縮上訴聲明，減縮部分非本院審理範圍，以下不贅述，合先敘明。

貳、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查貫登公司就不動產B之如附表編號1②所示修繕管理費用60,774元，原依民法第227條第1項準用第226條第1項規定請求，於本院時追加依民法第179條規定請求（見本院卷一第197頁）；另就不動產B主張如認一部解除契約無理由時所請求之損害賠償101萬2600元部分，原依民法第227條第1項準用第226條第1項規定請求，於本院時追加依系爭契約第8條請求（見本院卷二第415-417頁），核原訴及追加之訴，均是本於兩造於107年11月23日簽訂「承租權利義務移轉協議書」（下稱系爭契約）所衍生之返還修繕管理費用及賠償將來租金收益所失利益之損害等所生之爭執，基礎事實同一，合於規定，應予准許。

乙、訴訟要旨：

壹、貫登公司主張：林羣竣前向訴外人嚴盛森承租臺中市○○區○○段000000000○號、屋齡約28年、門牌號碼臺中市○○區○○○道0段0巷00弄00號2樓後半部至7樓（含頂樓及增建部分）之鋼筋混凝土造建物（下稱不動產A），約定租期至112年12月31日。林羣竣另就訴外人林○○所有臺中市○○區○○段000000000○號、屋齡約29年、門牌號碼臺中市○○區○○路00巷00號全棟（含頂樓、1樓機車道及地下停車場，但不含1樓前半部部分）之鋼筋混凝土造建物（下稱不動產B），具有管理權至109年6月30日止。不動產A及不動產B均位於東海大學學區，皆作租賃住宅之用。兩造於107年11月23日簽訂系爭契約，約定林羣竣自108年1月1日起，應將其承租不動產A之權利義務以及對不動產B之管理權移轉予伊，並應協助伊與嚴盛森、林○○簽訂不動產租賃契約，另應將向分租房客收取之押金及溢收租金全收移轉予

伊，伊則應支付林羣竣對價250萬元。惟：

一、關於不動產 A 部分：林羣竣未依系爭契約第4條約定，將如附表一所示溢收租金69萬6034元及押金25萬4000元，共計95萬0034元移轉予伊。爰依系爭契約第4條約定，請求溢收租金69萬6034元及押金25萬3208元（其餘押金請求拋棄），共計94萬9242元。

二、關於不動產 B 部分：林羣竣未依約協助伊與訴外人林○○簽訂租賃契約，且因林羣竣未繳納租金予林○○，林○○已於000年0月間收回不動產 B 之管理權，林羣竣就不動產 B 部分因可歸責於林羣竣事由而為不完全給付。因系爭契約就不動產 A、不動產 B 部分之給付並非不可分，伊依系爭契約第8條及民法第227條第1項、第226條第1項及第256條規定，以原審民事準備二狀（見原審卷一第119頁），就不動產 B 部分為一部解除契約之意思表示，並請求如附表二編號1所示。若認伊不得一部解除契約，則請求如附表二編號2所示。

三、據上，伊得請求林羣竣給付合計260萬2616元（計算式：不動產 A 之94萬9242元＋不動產 B 如附表二編號1①14萬元＋②60,774元＋③145萬2600元＝260萬2616元）。【原審判決認定貫登公司請求關於不動產 A 之94萬9242元部分為有理由，復認林羣竣得以伊未給付之價金44萬元相互抵銷，而判令林羣竣給付50萬9242元本息，駁回貫登公司其餘209萬3374元本息之請求（計算式：2,602,616－509,242＝2,093,374）。兩造就前開敗訴部分均聲明不服，分別提起上訴】並上訴聲明：(一)原判決關於駁回貫登公司後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，林羣竣應再給付貫登公司209萬3374元，及其中44萬元自108年1月1日起算、60,774元自起訴狀繕本送達翌日起算、14萬元自107年11月29日起算、145萬2600元自準備二狀繕本送達翌日起算，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。另對林羣竣之上

01 訴則答辯聲明：上訴駁回。

02 貳、林羣竣則以：(一)就不動產 A 部分，伊僅積欠押金17萬2000元
03 及溢收租金12萬9238元，共計30萬1238元（詳如附表一林羣
04 竣不爭執部分）。原證11係由貫登公司所製作，僅為兩造就
05 結算討論過程之擬稿文件，手寫部分係貫登公司事後備註，
06 未經伊同意，否認該書證之真正，自不得作為結算溢收租金
07 及押金之依據，故兩造尚未結算完成，未達成結算協議，貫
08 登公司依系爭契約第4條請求返還押金及溢收租金共計94萬9
09 242元並無理由。如認貫登公司請求有理由，因此部分應給
10 付金額尚待本件判決確定，故法定遲延利息起算日應自本判
11 決確定之日起算。另伊得依系爭契約請求貫登公司給付未付
12 價金44萬元，爰主張抵銷。(二)就不動產 B 部分，伊已於108
13 年1月1日將不動產 B 交由貫登公司管理，貫登公司係因接手
14 管理才進行修繕，且系爭契約並無就不動產 A 及不動產 B 之
15 權利義務移轉為不同比例之約定，貫登公司已自承係因其要
16 求租賃期延長，致無法與林○○就不動產 B 部分訂立租賃契
17 約，非可歸責於伊，證人林○○證稱伊欠繳1年份租金云
18 云，並不實在，伊既已依約於108年1月1日起將不動產 B 交
19 由貫登公司管理，貫登公司不得就不動產 B 為一部解除契
20 約，如附表二所示各項請求均無理由等語，資為抗辯。並上
21 訴聲明：(一)原判決不利於林羣竣之部分及假執行均廢棄。(二)
22 上廢棄部分，貫登公司原審之訴及假執行之聲請均駁回。另
23 就貫登公司之上訴及追加之訴，則答辯聲明：(一)上訴及追加
24 之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
25 行。

26 參、本院會同兩造整理並簡化爭點，兩造不爭執事項如下（見本
27 院卷二第324頁，並就下列二、三依職權調整次序）：

28 一、林羣竣前向訴外人嚴盛森承租不動產 A，約定租期至112年1
29 2月31日。

30 二、兩造於107年11月23日簽訂原審卷一第31-37頁之系爭契約，
31 且貫登公司已給付林羣竣共206萬元，餘款44萬元尚未給

01 付。

02 三、兩造簽訂系爭契約，關於不動產B是以【林羣竣前就訴外人
03 林○○所有不動產B，具有管理權至109年6月30日止】為前
04 提。

05 四、貫登公司未能與訴外人即不動產B之所有權人林○○簽訂租
06 賃契約。

07 五、林羣竣對於不動產A部分尚未依系爭契約給付溢收租金及押
08 金共計30萬1238元（見本院卷二第299-317頁）。

09 肆、本院之判斷：

10 一、貫登公司主張兩造於107年11月23日簽訂系爭契約，約定林
11 羣竣自108年1月1日起，應將其承租不動產A之權利義務以
12 及對不動產B之管理權移轉予伊，並應協助伊與嚴盛森、林
13 ○○簽訂不動產租賃契約，另應將向分租房客收取之押金及
14 溢收租金全收移轉予伊，伊則應支付林羣竣對價250萬元等
15 情，為林羣竣所不爭執（見兩造不爭執事項一、二、三），
16 並有系爭契約附卷可稽（見原審卷一第31-37頁），堪信實
17 在。

18 二、關於林羣竣就不動產A之溢收租金及押金部分：

19 （一）貫登公司主張林羣竣未依約將不動產A如附表一所示溢收租
20 金69萬6034元及押金25萬4000元，共計95萬0034元移轉予伊
21 等語，林羣竣對於其尚積欠貫登公司溢收租金12萬9238元及
22 押金17萬2000元，共計30萬1238元，並不爭執，超過30萬12
23 38元部分均予否認，並以前詞置辯。故本件關於不動產A部
24 分之爭點在於：林羣竣應依約交付之溢付租金及押金金額各
25 為何？

26 （二）經查，系爭契約第4條約定：「甲方（按指林羣竣）…應將
27 其向分租房客收取之押金及溢收租金全數移轉予乙方（按指
28 貫登公司），日後若乙方與分租房客對甲方收取之數額發生
29 爭議時，甲方願意全權負擔賠償責任。」（見原審卷一第33
30 頁）。而貫登公司主張林羣竣有向分租房客收取如附表一所
31 示林羣竣不爭執部分之押金17萬2000元及溢收租金12萬9238

01 元，共計30萬1238元等情，為林羣竣所不爭執（見兩造不爭
02 執事項五），堪信符實。基此，貫登公司依系爭契約第4條
03 約定，請求林羣竣給付上開溢收租金及押金共計30萬1238
04 元，洵屬有據，應予准許。

05 (三)貫登公司主張林羣竣依約另應轉交如附表一有標示「△」部
06 分之其餘押金及溢收租金部分（不含編號13、16、23、36已
07 為林羣竣不爭執部分），雖為林羣竣所否認，然查，貫登公
08 司此部分主張，業據提出與所述相符之如附表一「證據」欄
09 所示之書證為憑。林羣竣雖否認原證11之書證真正，但經本
10 院依當事人法定代理人、當事人訊問程序，訊問貫登公司之
11 法定代理人劉又瑋及林羣竣，劉又瑋係陳稱：原證11之書證
12 除「林羣竣」之簽名外，其餘均是貫登公司員工以電腦繕打
13 或手寫等語（見本院卷一第351頁），林羣竣亦稱：是劉又
14 瑋拿出原證11之書證給伊，當時只有電腦打字部分，無手寫
15 部分之內容，伊後來有向貫登公司陳姓員工拷貝原證11之檔
16 案，經伊比對後，原證11電腦打字部分應該沒有錯誤等語
17 （見本院卷一第352頁），可知兩造對於原證11之書證係由
18 貫登公司製作，其中電腦打字部分內容經林羣竣核對後並無
19 錯誤等節，均不爭執，自堪採信。基此，原證11之書證（含
20 電腦打字及手寫部分）既是由貫登公司所製作，已為林羣竣
21 當庭所不爭執，當具形式上之證據力，林羣竣猶爭執該書證
22 之真正，自無可採。

23 (四)林羣竣又抗辯：原證11電腦打字部分只是確認是由何房客承
24 租、租賃期間、押金金額、每月租金，沒有涉及伊有無溢收
25 租金或押金；另伊簽名時並無手寫部分之內容，未經伊同意
26 云云。惟查，林羣竣自陳：例如以房間號碼64-210為例，原
27 證11「租金實收明細」欄記載「107-7」24,000元，「107
28 -12」沒有金額，只是在確認我有於107年7月收取24,000
29 元，107年12月沒有收取租金等語（見本院卷一第353頁），
30 再佐以原證11「租金實收明細」欄並非每月欄位均有以電腦
31 打字方式記載金額，堪認有以電腦打字方式記載金額者，確

01 係林羣竣已收取之租金。另就原證11手寫部分，貫登公司法
02 定代理人劉又瑋陳稱：會有原證11這份文件，是因為兩造簽
03 立系爭契約後，要交接108年1月1日之前與之後房客資料、
04 租金及押金之收取歸屬，依其行業慣例，交接後可能會有前
05 手溢收租金或押金情況，因為房客租約期間可能橫跨兩造契
06 約108年1月1日期間。因為交接時，林羣竣應該交付房客合
07 約及收款單據嚴重缺漏，也未依約整理成書面資料，我造員
08 工與林羣竣那邊的員工核對房客費用歸屬時，依林羣竣提供
09 的房客資料、收據以及後續我造自行查訪結果製作出原證1
10 1，來與林羣竣做確認等語（見本院卷一第350-352頁）；林
11 羣竣亦自承：兩造簽約前，我就房客部分有整理excel檔，
12 兩造簽約後，我在交付房客租約及收據給貫登公司時，我有
13 將我excel電子檔一併交給貫登公司陳先生，但因為我的檔
14 案沒有更新到最新情況，與實際租賃情形有落差，所以我才
15 將全部房客租約及收據交給貫登公司，請他們作核對及確
16 認。本件除了原審判決附表「被告自認」欄之押金外，其餘
17 部分因為我已經把房客資料都交給對造，我沒有去計算，目
18 前還不清楚等語（見同卷第353-354頁）。由此可知，林羣
19 竣所提供予貫登公司之房客租約、收據及excel檔案，確實
20 並不完整，亦與現況有所出入。而貫登公司確實有向各租客
21 查證及確認現況乙節，則有貫登公司與房客間之訊息截圖即
22 原證12、13、15、19、20、21附卷可稽；再參以原證11電腦
23 打字部分列有「107/07/01電費抄表」欄，詳載每房於107年
24 7月1日之電費度數，則貫登公司有逐一確認各房承租情形，
25 更徵有據。另如附表一編號2、21之房客均有於000年00月間
26 預付108年度之租金至林羣竣帳戶，惟原證11之「租金實收
27 明細」卻未記載，故由貫登公司人員以手寫方式記載在第二
28 欄；另如附表一編號20之房客實際繳租金額與原證11「租金
29 實收明細」欄記載之金額不符，而與原證11第二欄手寫金額
30 吻合（均詳後述）；參以原證11之第二欄並非每個欄位均有
31 手寫填載金額，經比對「租金實收明細」欄之電腦打字紀錄

01 後，可知僅是針對原證11「租金實收明細」欄之「107-1
02 1」、「107-12」有以電腦打字記載金額之房客，以及年繳
03 型房客，有在第二欄位登載手寫金額，再酌以林羣竣因所交
04 付之房客資料不完整，係請貫登公司自行確認，已如前述，
05 則貫登公司主張原證11第二欄手寫部分，係其公司人員逐一
06 向各該房客確認繳納租金情形而為填載，即有所憑，堪予採
07 信。

08 (五)另衡諸一般房屋租賃實務，關於押金均是於租屋之初即繳
09 納，待退租時再予退還，林羣竣亦自承；原證11所載房客押
10 金都是我收取的等語（見本院卷一第354頁）；另關於租
11 金，不論是月繳或半年繳，均係以預付為常態。經查：

12 1、編號1：依原證11電腦打字部分所示，於107年6月及107年12
13 月分別記載有租金28,000元，核與原證7-1、上證3-1之套房
14 租賃契約書記載每半年租金為28,000元相符。則貫登公司主
15 張該房客於107年12月有繳納租金28,000元予林羣竣，是108
16 年1月1日至108年6月30日之租金等語，洵屬有據。

17 2、編號2：林羣竣就其有收取押金7,000元部分，於原審已自認
18 （見原審卷二第167頁），於本院時復陳稱：原證11所載房
19 客之押金都是伊收取的等語（見本院卷一第354頁），核與
20 原證7-2、上證3-2之套房租賃契約書記載每半年租金為28,0
21 00元、押金7,000元相符，足見林羣竣前開自認與事實相
22 符，其嗣後又翻異前詞加以爭執，即無可採。另陳柏寧於10
23 7年12月17日確有匯款租金28,000元至林羣竣帳戶乙節，亦
24 有上證3-2之訊息截圖及林羣竣帳戶明細（房客帳戶末5碼19
25 051）可憑，並由貫登公司經查證後，如實紀錄在原證11第
26 二欄，則貫登公司主張林羣竣有收取陳柏寧108年1月1日至1
27 08年6月30日之租金28,000元等情，堪信可採。

28 3、編號5：依原證7-3、上證3-5之套房租賃契約書記載每半年
29 租金為28,000元，原證11電腦打字部分則於107年6月及107
30 年11月分別記載有租金28,000元、26,600元，並經貫登公司
31 向該房客查證後，於第二欄以手寫登載「26,600」，則貫登

01 公司主張林羣竣於000年00月間向該房客收取26,600元，是1
02 08年1月1日至108年6月30日之租金語，即有所本。

03 4、編號6：依上證3-6之套房租賃契約書記載押金7,000元，林
04 羣竣復自承有收取該筆押金，即堪採信。林羣竣嗣後又空言
05 否認有收受該筆押金，要無足取。

06 5、編號7：依原證7-4、上證3-7之套房租賃契約書記載每半年
07 租金為28,000元，原證11電腦打字部分則於107年6月及107
08 年11月分別記載有租金28,000元、26,600元，並經貫登公司
09 向該房客查證後，於第二欄以手寫登載「26,600」，則貫登
10 公司主張林羣竣有於107年11月份向該房客收取26,600元，
11 是108年1月1日至108年6月30日之租金等語，洵屬有據。

12 6、編號8：依原證20、上證3-8之套房租賃契約書約定，租期自
13 107年7月1日至108年6月30日，租金係月租型、每月4,800
14 元，押金7,000元。而原證11電腦打字部分則記載該房客自1
15 07年6月起至107年12月止，每月均有繳納4,800元，足見該
16 房客已居住半年之久，林羣竣亦自承有收受該筆押金，貫登
17 公司主張林羣竣應轉交該筆押金，即屬有據。又原證11所載
18 107年6月繳納之4,800元，應認係繳納107年7月份之租金，
19 依此類推，貫登公司主張林羣竣有於000年00月間向該房客
20 收取108年1月份之租金4,800元等語，亦有所憑。

21 7、編號10：依原證21、上證3-10之套房租賃契約書約定，租金
22 係半年繳，每半年租金為30,000元，原證11電腦打字部分則
23 記載於107年6月已繳納租金30,000元，則該房客既已預繳半
24 年租金，林羣竣理應有收受該筆押金，則貫登公司主張林羣
25 竣應轉交該筆押金，洵屬有據。林羣竣嗣後空言否認有收受
26 該筆押金，並不可採。

27 8、編號11：依原證13、上證3-11之套房租賃契約書記載租期自
28 106年9月1日至108年6月30日，租金係年繳，每年租金為50,
29 000元，押金為7,000元，原證11電腦打字部分則記載於107
30 年6月已繳納租金50,000元，則該房客既已長久承租，並於1
31 07年6月預繳1年之租金，林羣竣復自承有收受該筆押金，故

貫登公司主張林羣竣應轉交該筆押金，及該房客已交付予林羣竣之租金有包括108年1月1日至108年6月30日之租金25,000元等情，確屬有據。

9、編號13：依原證7-8、上證3-13之套房租賃契約書約定押金7,000元，林羣竣亦自承有收受該筆押金，復未能舉證證明僅收受4,000元，則貫登公司主張林羣竣有收取此房客押金7,000元乙情，堪信符實。

□、編號15：依原證14、上證3-15之套房租賃契約書記載租期自107年7月1日至108年6月30日，租金係半年繳，每半年租金為30,000元，押金為7,000元，原證11電腦打字部分則記載於107年6月及107年11月分別記載有租金30,000元、28,500元，足見該房客已將全部租金繳納完畢，林羣竣復自承有收受該筆押金；另經貫登公司向該房客查證後，於原證11第二欄以手寫登載「28,500」，則貫登公司主張林羣竣有向該房客收取押金7,000元及於107年11月份收取28,500元是108年1月1日至108年6月30日之租金等語，即有所憑。

□、編號16：原證11就此房客之押金雖記載7,000元，但依原證7-11、上證3-16之套房租賃契約書第4條則記載押金9,000元，林羣竣復自承原證7-11套房租賃契約書係伊提供給貫登公司等語（見本院卷一第352頁），林羣竣又未能舉證證明其僅向該房客收受押金7,000元，自當以書面契約內容較符實情。故貫登公司主張林羣竣應移交之押金為9,000元等語，堪予採信。

□、編號17：依上證3-17之套房租賃契約書記載租期自107年7月1日至108年6月30日，租金係半年租型，每半年租金為30,000元，原證11電腦打字部分於107年6月及107年11月分別記載有租金30,000元、28,500元，並經貫登公司向該房客查證後，於原證11第二欄以手寫登載「28,500」，則貫登公司主張林羣竣於107年11月份有向該房客收取28,500元，是108年1月1日至108年6月30日之租金等語，確有根據。

□、編號18：依原證7-13、上證3-18之套房租賃契約書約定，租

期自107年8月1日至108年7月31日，租金係月租型、每月4,500元。而原證11電腦打字部分則記載該房客自107年7月起至107年12月止，每月均有繳納4,500元，足見原證11所載107年7月繳納之4,500元，應認係繳納107年8月份之租金，依此類推，貫登公司主張林羣竣於000年00月間向房客收取之4,500元是108年1月份之租金等語，即有所憑。

□、編號19：依原證16、上證3-19之套房租賃契約書約定，租期自107年7月1日至108年6月30日，租金係半年繳、每半年30,000元，押金7,000元。該房客確實已107年7月1日預付半年期租金30,000元，有原證16之收據可憑（見原審卷一第383頁），林羣竣亦自承有收受該筆押金，貫登公司主張林羣竣應轉交該筆押金，即屬有據。另經貫登公司向該房客查證後，於原證11第二欄以手寫登載「30,000」，並參前述，林羣竣多有於107年11月或12月間即向房客預收下半年（即108年1月1日至6月30日）租金之情形，則貫登公司主張林羣竣另有向該房客預收108年1月1日至108年6月30日之半年份租金30,000元，應認有據，堪予採信。

□、編號20：依原證7-15、上證3-20之套房租賃契約書約定，租期自107年6月25日至108年6月24日，租金係半年繳、每半年30,000元。而原證11電腦打字部分記載該房客於107年6月、107年12月分別繳納半年期租金30,000元，並有107年12月15日之收據可憑（見原審卷一第209頁），但經貫登公司向該房客查證後，於原證11第二欄以手寫登載「28,000」，亦即該房客就後半年度實際繳納之租金為28,000元，而非30,000元，由此亦可證明原證11第二欄手寫部分，確實係貫登公司向各房客查證明之實際情形無訛。基此，貫登公司主張林羣竣已向該房客預收108年1月1日至108年6月24日之半年份租金28,000元等情，應可認定。

□、編號21：依原證17、上證3-21之套房租賃契約書約定，租期自107年7月1日至108年6月25日，租金係半年繳、每半年28,000元，押金7,000元。而原證11電腦打字部分記載該房客於

01 107年6月繳納半年期租金28,000元，復於107年12月8日匯款
02 租金28,000元至林羣竣帳戶乙節，亦有原證17之訊息截圖及
03 林羣竣帳戶明細（房客帳戶末3碼為375）可憑，可知該房客
04 已繳完全部租金，林羣竣亦自承有收取該房客之押金。故貫
05 登公司主張林羣竣有收取該房客押金7,000元及108年1月1日
06 至108年6月24日之租金28,000元等語，堪信為真。

07 □、編號23：依原證7-17、上證3-23之套房租賃契約書約定，租
08 期自107年7月15日至108年7月15日，租金係半年繳、每半年
09 28,000元，押金7,000元。林羣竣自承有收受該筆押金，證
10 人黃○○於本院時雖先結證稱：伊退租時，應該有收到退還
11 的押金等語，後又改稱：退租時是否取回押金沒有印象等語
12 （見本院卷二第244頁），惟衡以證人黃○○承租期間至108
13 年7月15日，則於林羣竣依系爭契約，於108年1月1日將不動
14 產A移交由貫登公司管理時，證人黃○○之租期尚未屆滿，
15 自不可能由林羣竣退還押金，林羣竣自應依約將押金移交予
16 貫登公司，貫登公司主張林羣竣應將該筆押金移交予貫登公
17 司等情，洵屬有據。另經貫登公司向該房客查證後，原證11
18 第二欄在該編號以手寫登載「28,000」，林羣竣並就其中之
19 2,148元不爭執，故貫登公司主張林羣竣有收取該房客押金
20 7,000元及108年1月15日至108年7月15日之租金28,000元等
21 語，應信實在。

22 □、編號24：依原證23、上證3-24之套房租賃契約書記載押金7,
23 000元、租金為半年繳，半年租金為30,000元。而原證11電
24 腦打字部分記載該房客於107年6月、8月、12月分別繳納租
25 金各15,000元，足見該房客已居住半年之久，林羣竣亦自承
26 有收受該房客之押金，故貫登公司主張林羣竣應轉交該筆押
27 金等語，確屬有據。

28 □、編號25、26：依原證7-18、7-19、上證3-25、3-26之套房租
29 賃契約書記載，每半年租金均為28,000元，原證11電腦打字
30 部分則於107年6月及107年12月分別記載有租金28,000元、2
31 8,000元，並經貫登公司向該2房客查證後，於第二欄均以手

01 寫登載「28,000」，則貫登公司主張林羣竣有於000年00月
02 間向該2房客收取各28,000元，均為108年度之租金等語，應
03 認可採。

04 □、編號27：依原證7-20、上證3-27之套房租賃契約書記載每半
05 年租金為28,000元，原證11電腦打字部分則於107年6月及10
06 7年11月分別記載有租金28,000元、26,600元，並經貫登公
07 司向該房客查證後，於原證11第二欄以手寫登載「26,60
08 0」，則貫登公司主張林羣竣有於000年00月間向該房客收取
09 26,600元，為108年度之租金等語，堪予採信。

10 □、編號28：依原證7-21、上證3-28之套房租賃契約書記載租期
11 自106年7月1日至108年6月25日，租金為季交，每季為15,00
12 0元，原證11電腦打字部分則於107年6月及9月分別記載有租
13 金各15,000元，再參酌證人楊○○於106年間承租同一房間
14 時，係於106年12月29日繳交107年1月至3月之租金，業經證
15 人楊○○於本院結證綦詳（見本院卷二第248頁），並有林
16 羣竣移交予貫登公司之收據為憑（見原審卷一第243頁），
17 則經貫登公司向該房客查證後，既於原證11第二欄以手寫登
18 載「15,000」，則貫登公司主張林羣竣有向證人楊○○收取
19 108年度租金15,000元，應信符實。

20 □、編號29：依原證18、上證3-29之套房租賃契約書約定，租期
21 自107年6月1日至108年5月31日，租金係半年繳、每半年30,
22 000元，押金7,000元。原證11電腦打字部分則於107年6月及
23 107年12月分別記載有租金30,000元、30,000元，並經貫登
24 公司向該房客查證後，於原證11第二欄均以手寫登載「30,0
25 00」，足見該房客已將租期之租金全部繳交完畢，林羣竣亦
26 自承有收取押金，故貫登公司主張林羣竣有收取押金7,000
27 元及108年度之租金25,000元等情，應認可採。

28 □、編號30：依原證7-23、上證3-30之套房租賃契約書約定，租
29 期自107年7月1日至108年6月31日，租金係半年繳、每半年2
30 4,000元。原證11電腦打字部分則於107年6月及107年12月分
31 別記載有租金24,000元、43,200元，經貫登公司向該房客查

證後，於原證11第二欄亦手寫登載「43,200」，足見該房客已將租期之租金全部繳交完畢，貫登公司依上開租約所約定之租金，主張林羣竣有收取該房客108年度之租金24,000元等語，即有所憑。

□、編號31、32：依附表一各該編號「證據」欄所示套房租賃契約書記載，租期均為1年，租金為半年繳，每半年租金分別為25,000元、26,000元，原證11電腦打字部分則於107年6月記載前開租金金額，於107年11月則分別記載租金23,750元、24,700元，並經貫登公司向該2房客查證後，於原證11第二欄分別以手寫登載「23,750」、「24,700」，則貫登公司主張林羣竣有於000年00月間向該2房客分別收取108年度之租金23,750元、24,700元等情，應信不虛。

□、編號33、34：依附表一各該編號「證據」欄所示套房租賃契約書記載，租期均為1年，租金為半年繳，每半年租金分別為30,000元、28,000元，原證11電腦打字部分則於107年6月及107年12月分別記載前開租金金額，且經貫登公司向該2房客查證後，於原證11第二欄分別以手寫登載「30,000」、「28,000」，則貫登公司主張林羣竣有於000年00月間向該2房客分別收取108年度之租金30,000元、28,000元等情，堪可認定。

□、編號35：依原證24、上證3-35之套房租賃契約書記載租期為106年6月25日至108年6月24日，押金7,000元、租金為半年繳，半年租金為28,000元。而原證11電腦打字部分記載該房客於107年6月繳納租金28,000元，足見該房客已繳交半年份之租金，林羣竣理當於出租之初即有收取該房客之押金。故貫登公司主張林羣竣應轉交該筆押金，即屬有據。

□、編號36：依原證7-28、上證3-36所示套房租賃契約書記載，租期自107年9月13日至108年9月12日，租金係年繳、每年55,000元。原證11電腦打字部分則於107年9月記載有租金55,000元，經貫登公司向該房客查證後，於原證11第二欄亦手寫登載「55,00」，足見該房客已將租期之租金全部繳交完

01 畢，林羣竣復對108年度之租金為36,995元乙節並不爭執，
02 則貫登公司依108年1月1日至同年9月12日所占1年租期之比
03 例，算得該期間之租金為38,425元（計算式： $55,000 \times 255 / 3$
04 $65 = 38,425$ ，元以下四捨五入），洵屬有據，應可憑採。

05 （六）據上，貫登公司主張林羣竣有收取如附表一所示溢收租金69
06 萬6034元及押金25萬4000元，共計95萬0034元，且林羣竣未
07 能舉證證明有依約移交之事實，則貫登公司依系爭契約第4
08 條約定，請求林羣竣給付95萬0034元中之94萬9242元（即押
09 25萬3208元、溢收租金69萬6034元），均屬有據，洵堪認
10 定。至林羣竣另抗辯：依系爭契約第4條須經雙方結算金額
11 無誤經林羣竣同意後，貫登公司方得請求，本件尚未經結
12 算，貫登公司尚不得請求云云，則與系爭契約第4條約定不
13 合，所辯並不可採。

14 （七）又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
15 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
16 項前段定有明文。查貫登公司依系爭契約，尚有餘款44萬元
17 未為給付（見兩造不爭執事項二），且貫登公司對不動產B
18 主張一部解除系爭契約並不可採（理由詳後述），則林羣竣
19 主張其對貫登公司得依系爭契約請求價金餘款44萬元，並主
20 張抵銷等語，即屬有據。而經相互抵銷後，貫登公司依系爭
21 契約第4條約定，請求林羣竣給付之押金及溢付租金為50萬9
22 242元（計算式： $949,242 - 440,000 = 509,242$ ），為有理由，
23 逾此部分之請求，則為無理由。

24 三、關於貫登公司得否就不動產B部分為一部解除契約及請求損
25 害賠償部分：

26 （一）貫登公司主張林羣竣就不動產B部分，未依約協助伊與訴外
27 人林○○簽訂租賃契約，且因林羣竣未繳納租金予林○○，
28 林○○已於000年0月間收回不動產B之管理權，林羣竣就不
29 動產B部分因可歸責於林羣竣事由而為不完全給付。因系爭
30 契約就不動產A、不動產B部分之給付並非不可分，伊依系
31 爭契約第8條及民法第227條第1項、第226條第1項及第256條

規定，以原審民事準備二狀（見原審卷一第119頁），就不動產B部分為一部解除契約之意思表示，並請求如附表二編號1所示；若認伊不得一部解除契約，則請求如附表二編號2所示云云，林羣竣則以其無任何可歸責之違約情事，貫登公司係因其要求租賃期延長，致無法與林○○就不動產B部分訂立租賃契約，且系爭契約並無就不動產A及不動產B之權利義務移轉為不同比例之約定，貫登公司不得一部解除契約或請求損害賠償等語置辯。可知兩造關於不動產B部分之爭議在於：(一)林羣竣有無可歸責之不完全給付情事？(二)貫登公司得否就不動產B為一部解除契約？(三)貫登公司得否請求如附表二之損害賠償？

(二)關於林羣竣是否有可歸責之不完全給付情事部分：

- 1、查系爭契約第2條約定：「甲方（指林羣竣）應終止其與嚴盛森之不動產租賃契約，並協助乙方（指貫登公司）分別與嚴盛森及林○○簽訂不動產租賃契約。」，第8條約定：「甲方（指林羣竣）保證其有管理不動產B之權利，若後續有任何第三人向乙方（指貫登公司）主張管理權或甲方無法終止其與嚴盛森之不動產租賃契約或乙方無法與嚴盛森或林○○簽訂不動產租賃契約，乙方得解除本協議書，甲方願無條件退還乙方其已支付之費用，並賠償乙方因此所受之損害。」（見原審卷一第35頁）。由上開約款可知，林羣竣就不動產B部分，依約僅負有如下義務：(1)保證其有管理不動產B之權利；(2)協助貫登公司與林○○簽訂不動產租賃契約。由於林羣竣並非不動產B部分之所有權人，對於不動產B所有權人是否願意與貫登公司簽訂不動產租賃契約乙事，林羣竣雖有依約協助之義務，但顯然無決定權，惟兩造所約定之管理權變動，須徵得出租人即不動產B所有權人林○○之同意，若貫登公司未能與林○○順利締結新租賃契約，貫登公司即無法取得不動產B之管理權，此為兩造於簽立系爭契約時即已知之甚明，故於系爭契約第8條方會約定貫登公司如無法與林○○簽訂不動產租賃契約，即得解除系爭契約

01 並賠償損害，以平衡兩造之權義。

02 2、次查，林羣竣對於不動產B部分確實有管理權，且於兩造簽
03 立系爭契約後，林羣竣亦有協助貫登公司與林○○洽商簽訂
04 不動產租賃契約等情，為兩造所不爭執，復經證人林○○於
05 本院結證稱：「不動產B是我和我父親共有，出租的事原本
06 是我父親在處理，我父親原本將不動產B出租給他人，並且
07 有簽立書面契約，但那個人後來跑掉，林羣竣就出來，我聽
08 說林羣竣是跟幾個朋友合夥，跑掉的人是他們那群的其中一
09 人，那個人跑掉後，林羣竣就和我父母接洽原本租約的事，
10 沒有重新約定租約，仍然是照著原本的租約進行，…林羣竣
11 後來於108年有來找我，跟我說承租的不動產B權利要轉給
12 別人即劉先生，當時原本的租約期限到何時我沒有印象了，
13 林羣竣是帶著劉先生來找我，但因為對於後續租賃的條件沒
14 有談攏，所以我們就沒有將不動產B租給劉先生。」等語
15 （見本院卷一第216頁），堪信實在。基此，林羣竣顯然業
16 已依系爭契約第2條、第8條之約定，就其有管理權之不動產
17 B，協助貫登公司與屋主即林○○洽商另訂不動產租賃契約
18 事宜，並無違約情事。至貫登公司未能就不動產B與林○○
19 順利締結租賃契約，雖為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項
20 四），但究其原因，乃係貫登公司與林○○就租賃契約內容
21 意思無法達成合致，而非有可歸責於林羣竣事由所致，則堪
22 認定。故證人林○○雖結證稱：「當時因為林羣竣也已經沒
23 有按時繳納租金，原本約定於每年1月繳納當年1至6月租
24 金，7月繳納7至12月租金，林羣竣已經沒有繳納1年份的租
25 金了，所以在與劉先生就租賃條件沒有談攏後，我們就收回
26 不動產B，向林羣竣取回不動產B的全部鑰匙，林羣竣也有
27 將全部鑰匙交還給我們」等語（見本院卷一第216-217
28 頁），且貫登公司主張林○○於000年0月間即收回不動產B
29 之管理權乙節，亦為林羣竣所不爭執，但由兩造與林○○就
30 洽訂新約之交涉過程及林○○收回不動產B管理權之時程觀
31 之，可知貫登公司與林○○未能順利締結新租賃契約在先，

01 林○○收回不動產B管理權則發生在後，而依上開說明，貫
02 登公司本即知悉其若未能與林○○簽訂新租賃契約，即無法
03 取得不動產B之管理權，僅得依系爭契約第8條約定，行使
04 契約解除權，自難認林羣竣有何可歸責之不完全給付情事。

05 (三)關於貫登公司得否一部解除契約部分：

06 貫登公司雖主張系爭契約就不動產A、不動產B並非不可
07 分，故得就不動產B為一部解除契約，應依10比3之比例，
08 拆分價金250萬元云云，但為林羣竣所否認，且綜觀系爭契
09 約內容（見原審卷一第31-37頁），第3條就價金部分僅約定
10 「乙方應支付甲方新台幣250萬元，作為受讓承租不動產A
11 之權利義務以及不動產B之管理權之對價。」，並約定分三
12 期支付10%、70%、20%，並未區分不動產A、不動產B部分
13 之價金比例或具體金額，此由貫登公司於原審係主張以3比2
14 比例拆分價金，於本院時則改稱應依10比3比例拆分價金，
15 主張前後不一，亦可證之。另系爭契約第8條亦未就貫登公
16 司如僅就不動產A或不動產B未能與屋主締結新租賃契約之
17 情形，明確約定貫登公司得單就該部分為一部解約，則貫登
18 公司主張其得依系爭契約第8條約定，就不動產B部分為一
19 部解約，並自行拆算該部分價金為58萬元，伊已為之給付20
20 6萬元，其中192萬元是給付不動產A部分之價金，14萬元是
21 給付不動產B部分之價金云云，洵屬無據，委不可採。

22 (四)關於貫登公司得否請求賠償部分：

23 1、貫登公司請求如附表二編號1所示損害，係以林羣竣有不
24 完全給付情事，其得一部解除契約為前提。惟查，兩造簽立系
25 爭契約後，林羣竣確有協助貫登公司與林○○洽商簽立不動
26 產B租賃契約事真，但因貫登公司與林○○間就租約條件無
27 法達成共識，以致無法順利簽訂新租約，並非林羣竣有可歸
28 責之不完全給付事由，且兩造於締約前即就此等結果有所預
29 約，並於系爭契約第8條約定係由貫登公司取得契約解除
30 權，惟貫登公司不得僅就不動產B為一部解除契約等情，業
31 經本院審認如前，則貫登公司本於不動產B部分已一部解除

之主張，依民法第259條、第227條第1項準用第226條第1項規定，請求林羣竣賠償如附表一編號1所示損害，即屬無據。貫登公司雖另依民法第179條規定，請求林羣竣返還如附表二編號1、②所示修繕管理費用60,774元云云，但林羣竣抗辯稱其確有於108年1月1日將不動產B交由貫登公司管理等語，為貫登公司所不爭執，加以林羣竣亦非不動產B之所有權人，則貫登公司本於自己管理之必要，而對不動產B進行修繕管理並支出60,774元，顯非將利益施加於林羣竣，林羣竣亦未受有利益，核與不當得利之要件即屬有間，此部分請求亦無足取。又系爭契約第8條後段雖約定「乙方得解除本協議書，甲方願無條件退還乙方其已支付之費用，並賠償乙方因此所受之損害。」，貫登公司並依系爭契約第8條約定，請求林羣竣賠償如附表二編號1、③所示預期待收取之轉租租金損害云云，但民法關於債務不履行之損害賠償，是以債務人有可歸責事由為要件（參民法第226條第1項、第227條、第230條），林羣竣既無可歸責之不完全給付事由，自毋庸負損害賠償責任，貫登公司此部分請求，亦無理由。

2、貫登公司另請求如附表二編號2所示損害，亦是以林羣竣有不完全給付情事為前提。則同前所述，林羣竣既無可歸責之不完全給付事由，當毋庸負損害賠償責任，貫登公司此部分請求，同無理由。

四、綜上所述，貫登公司依系爭契約第4條約定，請求林羣竣給付押金及溢收租金共計50萬9242元，及自108年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而，原審就上開不應准許部分（不含附表二編號1、②及編號2於本院追加請求權部分），駁回貫登公司之請求（即駁回209萬3374元本息）及假執行之聲請，及就上開應准許部分（即判命林羣竣應給付50萬9242元本息），為林羣竣敗訴之判決，並為供擔保得、免假執行之諭知，均無不合。貫登公司、林羣竣就其上開敗訴部分分別上訴，均指摘原判決不利己之部分不

當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁回。另貫登公司於本院就如附表二編號1、②追加依民法第179條規定、就同表編號2追加依系爭契約第8條約定而為請求部分，亦為無理由，應併予駁回。

伍、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。

陸、據上論結，本件貫登公司之上訴及追加之訴、林羣竣之上訴均為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
民事第三庭 審判長法官 許旭聖
法 官 林筱涵
法 官 莊嘉蕙

正本係照原本作成。

貫登公司得上訴。

林羣竣不得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 林育萱

中 華 民 國 112 年 10 月 6 日

附表一：不動產A部分

（標示「△」為林羣竣有爭執部分，未標示「△」為林羣竣所不爭執）

編號	房號、姓名	押金	溢收租金（未註明者均指108/1/1~108/6/30）	證據

1	301洪家葭	7,000元	△28,000元	原證7-1、原證11 上證3-1
2	302陳柏寧	△7,000元	△28,000元	原證7-2、原證11、原 證12、林羣竣銀行帳戶 明細（見本院卷一第32 7頁）、上證3-2
3	303劉政濤	7,000元		原證7-29、原證11、上 證3-3
4	305黃民暉	7,000元		原證7-30、原證11、上 證3-4
5	306黃筱煊	7,000元	△26,600元	原證7-3、原證11、上 證3-5
6	307楊旻修	△7,000元		原證11、原證19、上證 3-6
7	308廖宜揚	7,000元	△26,600元	原證7-4、原證11、上 證3-7
8	309潘益璋	△7,000元	△4,800元 (108/1/1~108/1/31)	原證11、原證20、上證 3-8
9	310宋黛萱	7,000元	30,000元	原證7-5、原證11、上 證3-9
10	401王冠傑	△7,000元		原證11、原證21、上證 3-10
11	402駱附淞	△7,000元	△25,000元	原證11、原證13、上證 3-11
12	403塗偉業	7,000元	13,531元 (108/1/1~108/3/27)	原證7-7、上證3-12
13	405溫嘉滙	△7,000元 (林羣竣對有4,000元 不爭執)	13,531元 (108/1/1~108/3/27)	原證7-8、原證11、上 證3-13
14	407張庭維	7,000元	4,667元	
15	408林家羽	△7,000元	△28,500元	原證11、原證14、上證 3-15
16	409何展平	△9,000元 (僅請求8,208元,其 餘拋棄) (林羣竣對7,000元不 爭執)	28,330元	原證7-11、原證11、原 證15、上證3-16
17	410陳昱安	7,000元	△28,500元 (108/1/1~108/6/25)	原證7-12、原證11、上 證3-17
18	504洪敏琦	7,000元	△4,500元 (108/1/1~108/1/31)	原證7-13、原證11、上 證3-18

19	505朱子軒	△7,000元	△30,000元	原證11、原證16、上證3-19
20	506江俊誼	7,000元	△28,000元 (108/1/1~108/6/24)	原證7-15、原證11、上證3-20
21	509相辰	△7,000元	△28,000元 (108/1/1~108/6/25)	原證11、原證17、上證3-21、林羣竣銀帳戶明細(本院卷一第327頁)
22	601劉展良	7,000元		原證11、原證22、上證3-22
23	605黃○○	7,000元	△28,000元 (108/1/15~108/7/15) (林羣竣對有2,184元不爭執)	原證7-17、原證11、上證3-23
24	606林冠廷	△7,000元		原證11、原證23、上證3-24
25	607鄭姿婷	7,000元	△28,000元	原證7-18、原證11、上證3-25
26	608陳郁蓉	7,000元	△28,000元 (108/1/31~108/7/30)	原證7-19、原證11、上證3-26
27	609郭文欣	7,000元	△26,600元 (108/1/1~108/6/25)	原證7-20、原證11、上證3-27
28	610楊○○	7,000元	△15,000元 (108/1/1~108/3/31)	原證7-21、原證11、上證3-28
29	701陳瑋峻	△7,000元	△25,000元 (108/1/1~108/5/31)	原證11、原證18、上證3-29
30	702姚竣之	7,000元	△24,000元	原證7-23、原證11、上證3-30
31	703張簡書伶	7,000元	△23,750元	原證7-24、原證11、上證3-31
32	704王新豪	7,000元	△24,700元	原證7-25、原證11、上證3-32
33	706許軒銘	7,000元	△30,000元	原證7-26、原證11、上證3-33
34	707王盛玄	7,000元	△28,000元 (108/1/1~108/6/24)	原證7-27、原證11、上證3-34
35	708林哲弘	△7,000元		原證11、原證24、上證3-35
36	709邱雅婷	7,000元	△38,425元 (108/1/1~108/9/12) (林羣竣對36,995元不爭執)	原證7-28、原證11、上證3-36

01

	合計	254,000元 (僅請求253,208元， 其餘請求拋棄)	696,034元	總計：950,034元 (僅請求949,242元)
	林羣竣不爭執 金額合計	172,000元	129,238元	總計：301,238元

02

附表二：不動產B部分

03

編號	請求項目	貫登公司之主張	請求權基礎
1 【如認 一部解 約有理 由】	① 不動產B之價金 14萬元	依不動產估價技術規則第122條所列之契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素估計，系爭契約標的不動產A、不動產B，得以10比3之比例，拆分契約價金，分別為192萬元、58萬元（計算式：250萬元 $\times$ 10/13=192萬元、250萬元 $\times$ 3/13=58萬元，萬以下四捨五入）。伊已給付系爭契約價金206萬元，嗣因林羣竣就不動產B有不完全給付，才未給付餘款。故經扣除不動產A之價款192萬元，就不動產B所支付之價金14萬元，伊自得依右開請求權請求林羣竣返還。	民法第259條
	② 修繕管理費用 60,774元	伊為管理不動產B，支出修繕管理費用60,774元，而後不動產B之管理權因可歸責於林羣竣之事由，遭林羣竣收回，屬不可補正之情形，致伊僅得依法解除系爭契約關於不動產B部分，而受有支出上開修繕管理費用之損害，林羣竣則受有不當得利。爰依右開請求權，擇一請求林羣竣賠償損害或返還不當得利。	民法第227條第1項準用第226條第1項，並於本院時追加民法第179條（擇一請求）
	③ 預期得收取之轉 租租金損害 145萬2600元	伊原本自108年1月1日至109年6月30日，預期得收取租金共計226萬2600元（計算式：每半年期可收取租75萬4200元 $\times$ 3期=2,262,600），卻因可歸責於林羣竣事由，致伊依法解除契約，則扣除貫登公司毋庸給付林○○之租金共計81萬元，伊受有損害共計145萬2600元。爰依右開請求權，請求林羣竣賠償損害。	民法第227條第1項用第226條第1項、系爭契約第8條約定
2	未能預期收取轉 租租金之損害	伊原本自108年1月1日至109年6月30日，預期得收取租金共計226萬2600元，經扣	民法第227條第1項準用第2

(續上頁)

01

【如認 一部解 約無理 由】	101萬2600元	除貫登公司毋庸給付林○○之租金共計81萬元，及伊尚未給付之契約價金44萬元，伊受有損害共計101萬2600元。爰依右開請求權，請求林羣竣賠償損害。	26條第1項，並於本院追加系爭契約第8條
-------------------------	-----------	---	----------------------