

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1981號

原告

即反訴被告 貳貳生技股份有限公司

法定代理人 吳洪鐸

訴訟代理人 姜智揚律師

複代理人 蕭郁寬律師

被告

即反訴原告 謝志成

被告 黃淑仁

謝志俐

謝志伶

上四人共同

訴訟代理人 林慶苗律師

複代理人 謝宗哲律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣207萬6,760元，及自民國110年2月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣70萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣207萬6,760元為原告預供擔保，得免為假執行。

四、反訴被告應給付反訴原告新臺幣150萬元，及自民國111年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、反訴原告其餘之訴駁回。

01 六、反訴訴訟費用由反訴被告負擔五分之三，餘由反訴原告負  
02 擔。

03 七、本判決反訴原告勝訴部分，於反訴原告以新臺幣50萬元為反  
04 訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣150萬  
05 元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

06 八、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 甲、程序方面

09 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  
10 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如  
11 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連  
12 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明  
13 文。查原告起訴主張被告違反出租人義務，並未提供合於約  
14 定使用之租賃物，經催告不為補正，應返還已付租金、押租  
15 金，並負債務不履行之賠償責任；被告謝志成（下逕稱姓  
16 名）則主張原告違反承租人保管義務，違法擅為拆除工程致  
17 租賃物毀損，且未將租賃物回復原狀，應賠償回復原狀之修  
18 繕工程費用。核兩造本、反訴請求，均係基於兩造間同一租  
19 賃契約及租賃標的所為爭執，事實上關係密切，攻擊防禦方  
20 法亦具共通性，且尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管  
21 轄，並得行同種訴訟程序，依首開規定，應予准許。

22 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
23 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
24 查原告起訴原聲明：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）20  
25 7萬6,760元本息（見本院卷一第10頁），嗣於民國110年6月  
26 18日以民事變更訴之聲明暨準備二狀變更聲明為：被告應給  
27 付207萬6,760元本息（本院卷一第395頁），核屬更正其法  
28 律上陳述，亦應准許。

29 三、末查，謝志成雖於111年4月1日以其已承受其他共有人即被  
30 告黃淑仁、謝志俐、謝志伶（下合稱黃淑仁等3人）就本件  
31 租賃物即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號地下室及

01 同區大安路1段126巷9號地下室（下合稱系爭租賃物）所有  
02 權應有部分為由，向本院聲明承受訴訟（見本院卷二第41  
03 頁），且原告復於準備程序中對於謝志成上開承當訴訟之行  
04 為表示無意見（見本院卷二第349頁），惟審諸原告所提起  
05 之本訴法律關係為兩造間就系爭租賃物簽訂之租賃合約（下  
06 稱系爭租約）及基此所生之債務不履行法律關係，尚不因系  
07 爭租賃物所有權嗣後移轉他人而生承受訴訟之必要，且黃淑  
08 仁等3人復未將其等基於系爭租約所生之權利義務讓與謝志  
09 成，亦難認有承當訴訟之情。是謝志成所為承受訴訟之聲  
10 明，於法未合，不應准許。

## 11 乙、實體方面

### 12 壹、本訴部分

13 一、原告主張：伊前透過房屋仲介向被告承租稱系爭租賃物，供  
14 伊為營業、辦公處所使用。雙方於109年9月10日就系爭租賃  
15 物簽訂系爭租約，約定每月租金合計為14萬6,760元，租賃  
16 期間自109年11月10日起至112年11月9日止共3年，於起租日  
17 前給予2個月免租金裝修期，伊並已給付押租金42萬元予謝  
18 志成。伊為申請室內裝修許可將系爭租賃物改為辦公室使  
19 用，經向臺北市建築管理工程處（下稱建管處）調取上開申  
20 請之必要文件即系爭租賃物之竣工平面圖，始知系爭租賃物  
21 使用執照卷內並無竣工圖說，且因系爭租賃物曾變更室內現  
22 況，依法即須委請開業建築師簽證符合法規之現況圖（下稱  
23 簽證現況圖）替代，始能合法取得系爭租賃物之室內裝修許  
24 可證。被告依約既負有交付合於系爭租約目的即供伊營業、  
25 辦公使用之租賃物之義務，自應交付伊簽證現況圖使伊以合  
26 法申請室內裝修許可，進而為租賃目的使用。伊屢次催請被  
27 告提出簽證現況圖無果，如係不能補正，應屬可歸責於被告  
28 事由之給付不能；如得補正，被告經伊催請提出後經相當期  
29 間仍不提出，已陷於給付遲延，伊復於109年10月28日寄發  
30 台北敦南郵局949號存證信函（下稱949號函）表示解約，並  
31 以本件起訴狀送達再次為解除系爭租約之意思表示，被告應

01 返還已收取之押租金42萬元，並賠償伊因系爭租約已支出之  
02 裝潢費用114萬元、仲介服務費7萬元及約定懲罰性違約金14  
03 萬6,760元。爰依系爭租約之法律關係，及如給付不能，依  
04 民法第226條第1項、第256條、第259條第2款、第5款、第17  
05 9條規定；如給付遲延，依同法第227條第1項、第231條第1  
06 項、第254條、第259條第2款、第5款、第179條規定，提起  
07 本件訴訟等語。並聲明：被告應給付伊207萬6,760元本息；  
08 願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：系爭租賃物前為被告所共有，領有67使字第0704  
10 號使用執照（下稱67年使照），曾於72年6月18日經臺北市  
11 工務局北市工建字第64719號核准變更使用執照（下稱72年  
12 變使照），並於102年3月26日獲發臺北市建築師公會簡裝  
13 （登）字第C0000000號室內裝修施工許可證（下稱102年裝修  
14 許可證）。伊於簽訂系爭租約前即已提供72年變使照申請書  
15 及核准函予原告，並向建管處確認67年使照卷宗內並無67年  
16 竣工平面圖（下稱67年圖說）及72年變更使用執照圖（下稱  
17 72年圖說，與67年圖說下合稱系爭圖說），原告如須裝修系  
18 爭租賃物，依建築物室內裝修管理辦法（下稱裝修辦法）第  
19 23條第1項規定，仍得自行委請建築師出具簽證現況圖替代  
20 系爭圖說以合法申請室內裝修許可，是系爭租約並無給付不  
21 能之情，原告於未申請室內裝修許可前即自行認定上情無法  
22 補正，顯係藉詞毀約。且系爭租賃物以現況交付為準，伊已  
23 提出合於約定使用、收益之系爭租賃物，就系爭租賃物申請  
24 裝修許可之相關事項，伊並無契約義務。縱認伊有提出簽證  
25 現況圖之義務，惟原告未曾定期催告伊提出，原告逕為解除  
26 系爭租約不合法，不得請求返還押租金42萬元。原告未提出  
27 裝潢拆除工作項目及單價資料，不得僅憑乙紙發票即認有支  
28 出裝潢費用144萬元。仲介服務費並非系爭租約成立之必要  
29 費用。伊已提供合於營業使用之系爭租賃物予原告，並未違  
30 反系爭租約而須負擔懲罰性違約金14萬6,760元等語。並聲  
31 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供

擔保請准宣告免予假執行。

三、經查，兩造於109年9月10日就系爭租賃物簽訂系爭租約，原告已交付押租金42萬元；建管處於同年10月7日發給建築執照無圖申明單，記載：「查謝信景君（按即被告之父）申請複印067使字第0704號使用執照圖說（掛號號碼：000-00000事宜），經調閱上開執照檔案結果無下列圖說，僅此申明：  
■067使0704變使執照圖（72北市工建第64719號）」；兩造於同年月10日曾偕同房仲、原告委任設計師召開協調會（下稱系爭協調會）；原告於同年月28日寄發949號函，被告於翌日收受等情，有系爭租約、被告109年9月25日同意書、黃淑仁等3人授權書、建管處無圖申明單、系爭協調會錄音檔暨譯文、949號函暨回執在卷為證（見本院卷一第17-35、51-60、257-289、411頁；外置證物袋），且為兩造所不爭執（見本院卷二第355-356、361-365頁），應堪信為真實。

#### 四、得心證之理由

原告主張被告未交付合於約定使用收益之系爭租賃物，未提出系爭圖說或簽證現況圖供其請領室內裝修許可證，經催告無果後解除系爭租約，被告應返還押租金並負擔損害賠償責任等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點及本院判斷分述如下：

- （一）被告未盡系爭租約之附隨義務即協力輔助原告取得系爭圖說或得以替代系爭圖說之簽證現況圖，以申請系爭租賃物之室內裝修許可，經原告定期催告而未補正，原告依債務不履行之關於給付遲延之規定解除系爭租約，應屬適法：
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。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害

01 賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權。又  
02 契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義  
03 務與從給付義務）外，尚應盡其附隨義務，以輔助債權人  
04 實現契約訂立之目的，倘債務人未盡此項附隨義務，債權  
05 人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利（最高  
06 法院98年度台上字第222號判決意旨參照）。

07 2. 經查，原告向被告承租系爭租賃物之目的係作為營業、辦  
08 公使用，此觀系爭租約第4條第1項：「本房屋僅供營業之  
09 用」、第10條：「甲方（按即出租人）同意下述公司營業  
10 登記於本租賃標的物，且同意此公司人員於租賃標的物內  
11 營業、辦公」等約定（見本院卷一第20、23、25、29頁）  
12 即明。而系爭租賃物先前係作為髮廊使用，此為被告所自  
13 陳，復參諸系爭租約第2條約定：「甲方（按即出租人）  
14 同意給予乙方（按即原告）於合約期間（109年9月10日起  
15 至109年11月9日午夜零時止）為免租金之裝修期」等情  
16 （見本院卷一第19、25頁），足見兩造於簽約時即知悉原  
17 告將變更系爭租賃物使用目的，改為營業辦公使用，被告  
18 亦承諾將提供2個月免租金裝修期間以供原告裝修。基  
19 此，為使原告得合法進場裝修以實現其營業辦公使用之租  
20 賃目的，被告自應負有協力提供得據以合法申請系爭租賃  
21 物室內裝修許可之相關文件以輔助原告實現租賃目的。依  
22 首揭說明，倘被告未盡此附隨義務，原告即得依債務不履  
23 行之規定行使權利。是被告辯稱其以現況交付系爭租賃物  
24 即已盡出租人義務等語，顯未慮及上情，所辯自非可採。

25 3. 次查，原告於簽訂系爭租約後，為申請室內裝修許可證，  
26 乃於109年9月及10月間二次向建管處調取系爭圖說，惟建  
27 管處出具無圖申明單表示67年使照卷宗內並無系爭圖說等  
28 情，有兩造對話紀錄及無圖申明單在卷可查（見本院卷一  
29 第45、411頁）。則按裝修辦法第23條第1項第3款規定：  
30 「申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件：三、前次  
31 核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之

01 平面圖。但經直轄市、縣（市）主管建築機關查明檔案資  
02 料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實  
03 者，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代之」，  
04 系爭租賃物尚得以簽證現況圖替代系爭圖說申請室內裝修  
05 許可，此亦有臺北市建築師公會111年5月27日(111)(十  
06 七)鑑字第1329號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）表  
07 示：「系爭地下室（按即系爭租賃物）得依附條件之允許  
08 以『一般事務所』之類組申請室內裝修許可，符合系爭原  
09 告原規劃於系爭地下室設立辦公室之需求」、「（系爭地  
10 下室其於建築主管機關之存檔資料目前已付闕如）……參  
11 照建築物室內裝修管理辦法第23條第1項第3款相關規定，  
12 系爭地下室得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代  
13 之」、「鑑定結果：……（系爭租賃物）之範圍均得透過  
14 委請開業建築師辦理變更使用執照併同室內裝修許可之方  
15 式申請合法裝修、辦理合法竣工，且取得合法商業登記」  
16 等語（見系爭鑑定報告第8-9、16頁）明確。是被告所交  
17 付之系爭租賃物雖有佚失系爭圖說，致原告無法依前述裝  
18 修辦法第23條第1項第3款本文規定提出系爭圖說向建管單  
19 位申請室內裝修之瑕疵，惟此瑕疵得以出具簽證現況圖補  
20 正，是原告主張其得依民法債務不履行之給付遲延相關規  
21 定行使權利，自屬有據；至其同時所為給付不能相關規定  
22 之主張，因上述瑕疵得以補正，即非可採。

- 23 4. 再查，原告於系爭租約簽訂後之免租金裝修期間內，曾於  
24 109年9月20日向謝志成索取申請系爭圖說所需之屋主資  
25 料，經向建管處申請系爭圖說無果後，復於同年10月20日  
26 系爭協調會中請求被告應於當週五（即同年月23日）提出  
27 系爭圖說以申請室內裝修許可證，此有雙方對話訊息、無  
28 圖申明單、系爭協調會錄音檔暨譯文在卷可稽（見本院卷  
29 一第45-49、261、277-278、283、411頁），且謝志成亦  
30 於該日向原告表示：「要重新畫圖，按現況補圖」、「我  
31 要聘請工程師幫我做圖」、「補圖後你就可以動工了，我

01 已經在找委任建築師」等語，有雙方對話訊息為憑（見本  
02 院卷一第317頁），足見原告於109年10月20日已定期催告  
03 被告履行其附隨義務即提供得令原告合法申請室內裝修許  
04 可證之必要資料無誤。被告辯稱原告未曾催告其補正提出  
05 簽證現況圖等語，尚非可採。衡諸此時已距原告首次申請  
06 系爭圖說約1個月，且系爭租約免租金裝修期間甚將屆滿  
07 （即109年9月10日起至109年11月9日），堪認原告所定上  
08 開補正期限尚屬相當，而被告並未於期限內補正提出系爭  
09 圖說或簽證現況圖，則原告於109年10月28日以949號函向  
10 被告為解除契約之意思表示，自屬適法。至被告辯稱系爭  
11 租約應僅得以終止方式消滅其契約關係等語，惟斯時系爭  
12 租約租期尚未開始（即109年11月10日），難謂有所謂繼  
13 續性契約已開始履行，如使其溯及消滅徒增法律關係之複  
14 雜之情，系爭租約尚非不得解除，則其所辯，亦非可採。

- 15 5. 從而，系爭租約因被告未於催告期限內履行其附隨義務而  
16 經原告合法解除乙節，已堪認定。

17 （二）關於原告得請求之損害賠償範圍：

18 按可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
19 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲  
20 延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；無法律上  
21 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法  
22 律上原因，而其後不存在者，亦同，民法第227條第1項、  
23 第231條第1項、第179條分別定有明文。又系爭租約第6條  
24 第1項約定：「（違反合約）任一方若違反合約約定，需  
25 賠償對方等同一個月租金之懲罰性違約金」（見本院卷一  
26 第21、27頁）。查系爭租約係因可歸責於被告未履行附隨  
27 義務之事由致給付遲延而於租期開始前經原告解除，已如  
28 前述，原告自得依上開規定向被告為請求：

- 29 1. 查系爭租約既經解除，被告受領押租金42萬元即無法律上  
30 原因，自應予返還。原告請求被告依民法第179條規定返  
31 還上開押租金，為有理由。至原告另以同法第259條第2款

規定所為之請求，即無庸審究。

2. 原告主張其為簽訂系爭租約而支出仲介服務費7萬元，並因系爭租約與辰緯設計有限公司簽訂設計工程契約而於109年9月10日簽發票據支付簽約款144萬元等情，業據其提出仲介服務費單據、前開工程契約暨簽約款發票為證（見本院卷一第37-44、61頁），已堪認定。被告空言否認上開費用之必要性或實際支出與否，已非可採。被告再辯稱原告於取得室內裝修許可前即擅作工程，應自行負擔工程費用等語，然該筆144萬元費用實為工程契約簽約款（見本院卷一第39頁），原告於簽約後3日內即應付款，與該工程是否已開始進行、是否合法進行尚無關聯，是被告此部分所辯，亦非可採。是原告此部分請求，均屬有據。

3. 又系爭租約係因可歸責於被告之事由嗣遭原告解除，揆諸前述系爭租約第6條第1項約定，被告自應如數給付懲罰性違約金即1個月租金14萬6,760元。被告辯稱其已盡出租人義務而無違約情事，即與本院認定未合，並非可採。

4. 從而，本件原告得請求被告給付合計為207萬6,760元【計算式：押租金42萬元+已支出裝潢費用144萬元+仲介服務費7萬元+懲罰性違約金14萬6,760元）。

（三）原告上開得向被告請求之金額，為無確定期限之給付，而本件起訴狀繕本已於110年1月25日寄存於被告所在地之警察機關（見本院卷一第69-75頁），則原告請求加計自起訴狀繕本送達（寄存送達經10日而於同年2月4日生送達效力）之翌日即同年2月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法債務不履行之給付遲延法律關係及不當得利規定，請求被告給付207萬6,760元，及自110年2月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與

規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

## 貳、反訴部分

一、反訴原告即謝志成主張：伊已按系爭租約約定交付合於營業使用之系爭租賃物予反訴被告（下稱原告），原告竟於未合法申請室內裝修許可並取得伊同意之下，自行僱工拆除系爭租賃物原有裝潢，且未將系爭租賃物回復至堪用狀態返還予伊，致伊受有須自行回復原狀之工程費用損害，此部分損害金額得以原告裝潢系爭租賃物工程費用之半數估算即240萬元為妥。又原告自109年11月10日起至110年3月1日止，扣除已支付首月租金14萬元，累積已到期租金為37萬3,333元【計算式：14萬元×（2月+20/30月），元以下四捨五入】，扣除押租金28萬元後，尚欠租金9萬3,333元。爰依系爭租約第5條第2項、民法第432條第2項前段、第227條第1項、第184條第1項前段、第2項規定提起反訴。並聲明：原告應給付伊249萬3,333元本息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告則以：系爭租約目的既係供伊營業使用，謝志成除應現實交付系爭租賃物外，亦負有令伊能申請室內裝修許可而得以合法裝潢施工之義務，以達系爭租賃物可為營業使用之狀態。經伊催告請求後，謝志成未能交付系爭圖說或提供簽證現況圖使伊能合法申請室內裝修，難謂其已盡保持租賃物合於約定使用收益狀態之出租人義務。伊經謝志成同意後進行系爭租賃物之拆除工程，回覆至類似毛胚屋狀態，可直接進行裝修，並未毀損系爭租賃物，自無違反承租之保管義務。況謝志成嗣已將系爭租賃物出租予他人使用，益徵伊前所為拆除工程並未不利於謝志成等語。並聲明：謝志成之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

## 三、得心證之理由

謝志成主張原告未將系爭租賃物回復至約定堪用狀態返還，並應給付所欠租金等語，為原告所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點及本院判斷分述如下：

01 (一) 謝志成得請求原告賠償回復原狀之工程費用，惟其數額不  
02 能證明，本院酌以150萬元為適當：

03 1. 查系爭租約第5條第2項約定：「(租客義務) 甲方(按即  
04 出租人) 交付房屋予乙方時(按即原告)，乙方已確認租  
05 賃附屬設備為堪用後，租賃契約終止後返還房屋時須將設  
06 備維持堪用狀態返還甲方(屋況及提供設備如設備點交清  
07 單所示)。固定物及甲方提供之設備若非自然損害時則由  
08 乙方修復或負全部賠償責任」(見本院卷一第21、27  
09 頁)。系爭租約租期雖尚未開始，然原告已於免租金裝修  
10 期進場施工乙節，為兩造所不爭執。系爭租賃物既已交付  
11 原告，則原告於系爭租約經解除消滅後，自應依上開約定  
12 將系爭租賃物維持約定之堪用狀態予以返還，否則即應負  
13 約定賠償責任。

14 2. 經查，系爭租賃物經交付原告後，原告有拆除廁所隔間  
15 牆、警報器、消防設備、天花板及隔間牆，現況為天花  
16 板、牆面及地坪未裝修，管線外露等情，有現場照片及本  
17 院111年5月3日勘驗筆錄在卷可查(見本院卷一第127-131  
18 頁；本院卷二第271頁；系爭鑑定報告附件六)，觀諸系  
19 爭租賃物現況為毫無裝修、管線外露之情形，原告顯然未  
20 依前述約定將系爭租賃物以「堪用狀態」返還。是謝志成  
21 主張系爭租賃物經原告進場拆除原有裝潢後，因未為後續  
22 裝潢工程，致其另須支出必要修復工程費用等語，自屬可  
23 採。是謝志成請求原告應負系爭租約第5條第2項之賠償責  
24 任，即非無據(其另以民法第184條第1項前段、第2項、  
25 第227條第1項、第432條第2項前段規定所為之請求，即無  
26 庸審究)。原告此部分徒以謝志成未盡其出租人義務，協  
27 助排除申請室內裝修許可之障礙等語為辯，顯與謝志成此  
28 部分主張並無關連，蓋謝志成是否已盡其契約附隨義務，  
29 與原告於契約關係消滅後所應負之上開返還義務仍屬二  
30 事，是原告辯稱其未違反契約義務，自非可採。

31 3. 復按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有

01 重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數  
02 額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。查原告未將系爭  
03 租賃物回復至堪用狀態予以返還，依上開系爭租約約定應  
04 負損害賠償責任，已如前述，是謝志成主張其受有代為將  
05 系爭租賃物回復原狀之工程費用支出損害等語，自堪憑  
06 採。惟謝志成就其上開損害數額，僅提出祐詮營造有限公  
07 司出具之系爭租賃物現況回復工程報價單乙紙為據（見本  
08 院卷二第371-372頁），尚不能證明其回復至約定「堪用  
09 狀態」之必要數額。本院爰審酌原告原就系爭租賃物預計  
10 支出裝潢設計工程費用總價為480萬元（見本院卷一第38  
11 頁），原告已支出其中30%即144萬元，而前開現況回復  
12 工程報價為624萬7,680元（見本院卷二第372頁），且雙  
13 方約定之返還標準為「堪用狀態」等情況，認謝志成此部  
14 分所受之工程費用損害以150萬元為適當；逾此範圍之請  
15 求，即非有據。

16 （二）謝志成請求原告給付積欠租金9萬3,333元，為無理由：

17 謝志成雖主張原告尚應給付自109年11月10日起至110年3  
18 月1日期間之租金，扣除已付48萬元押租金後，尚欠9萬3,  
19 333元等語。惟系爭租約業於租期開始前即為原告合法解  
20 除，本院業已認定如前，謝志成自無前揭租金債權得以請  
21 求，其此部分主張自非可取。

22 （三）謝志成上開得向原告請求之150萬元損害，為無確定期限  
23 之給付，謝志成請求加計自反訴狀繕本送達翌日起（即自  
24 111年8月2日起，見本院卷二第348頁準備程序筆錄）至清  
25 償日止，按週年利率5%計算之利息，核與民法第203條、  
26 第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，應予准許。

27 四、綜上所述，謝志成依系爭租約第5條第2項約定，請求原告給  
28 付150萬元，及自111年8月2日起至清償日止，按週年利率  
29 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，  
30 為無理由，應予駁回。

31 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核謝

志成勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額  
宣告之；至謝志成敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，  
應併予駁回。

參、本件本、反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提  
之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐  
一論駁，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：本訴部分為民事訴訟法第78條、第85  
條第1項前段；反訴部分為同法第79條。

中 華 民 國 112 年 6 月 15 日

民事第二庭 審判長法官 林鈺琅

法官 林怡君

法官 郭子彰

以上正本係照原本作成。

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  
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 16 日

書記官 李云馨