

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4507號

原告 金奇偉

訴訟代理人 吳欣陽律師

被告 李欣蔚

訴訟代理人 葉恕宏律師

梁均廷律師

被告 黃俊浩

香港商匯泓不動產投資顧問有限公司

法定代理人 吳懿倫

訴訟代理人 陳逸鴻律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年10月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告李欣蔚應給付原告新臺幣肆拾伍萬元，及自民國一百一十年
十二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告李欣蔚負擔百分之四十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告李欣蔚如以新臺幣肆拾伍萬元為
原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告黃俊浩未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）原告經由被告黃俊浩即被告香港商匯泓不動產投資顧問有

01 限公司台灣分公司（下稱匯泓公司）之房屋仲介介紹，於
02 民國110年5月17日與被告李欣蔚簽訂房屋租賃契約（下稱
03 系爭租約），承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000
04 巷00號房屋之全部（下稱系爭房屋），租期自110年8月1
05 日起至115年7月31日止，每年租金新臺幣（下同）1,500,
06 000元，即每月租金125,000元（計算式：1,500,000÷12=1
07 25,000），原告預期可長期租用系爭房屋，於訂立系爭租
08 約時向被告李欣蔚表明將花百萬元裝修系爭房屋，為此約
09 定租期開始前2個月即110年6月1日至110年7月31日為免租
10 金裝潢期，租約期滿時由被告李欣蔚享有裝修利益，原告
11 無需回復原狀逕以系爭房屋現況返還被告李欣蔚。

12 （二）原告於110年6月4日預付半年租金750,000元予被告李欣
13 蔚，卻於裝潢期間查修管線之際，驚覺系爭房屋業經訴外
14 人樂揚公司向本院聲請假處分，並經本院以110年度全字
15 第18號裁定准許，於110年2月1日受假處分登記，於110年
16 3月18日經本院110年度司執全字第55號以揭示方式查封，
17 並通知地政機關為查封登記。換言之，系爭房屋隨時可能
18 遭拍賣、除去租約、解除承租人占有，詎被告李欣蔚於簽
19 訂系爭租約時刻意隱瞞上開交易上重要事項，並於系爭租
20 約中聲明系爭房屋無查封登記，惡意隱匿或為不實說明誤
21 導原告使原告預付半年租金750,000元，並支出裝潢費用3
22 00,000元（匯款予第三人即裝修業者羅禾峻）。原告如知
23 此情事，依據一般社會交易觀念，即不可能與被告李欣蔚
24 締結長達5年之租約及花費鉅額資金進行裝修，原告自得
25 依民法第88條、第92條第1項，撤銷錯誤之意思表示，並
26 依民法第179條規定請求被告李欣蔚返還租金，並依民法
27 第245條之1規定請求被告李欣蔚賠償原告所支出之裝潢費
28 用。

29 （三）被告李欣蔚對於系爭房屋未盡照顧義務，原告於開始裝修
30 後發現1樓後方及4樓均有雨天造成屋內嚴重漏水之情形，
31 難以居住，如需整修又需花費費用，且需緊急另請工班處

理，勢必延誤工期。且系爭房屋之前房客實際上與被告李欣蔚可能存在不定期租賃契約，現場亦留有不知是否為前房客之物品，致原告無法完全進駐使用全部空間，迄起訴時仍未完全搬離，原告無從在有限之工班檔期完成裝潢，原告自得依民法第225條、第254條之規定解除系爭契約，並依民法第259條、第260條規定請求被告李欣蔚回復原狀，返還原告已給付之前揭750,000元租金，及賠償原告已支出之300,000元裝修費用之損害。

（四）又被告李欣蔚前揭隱匿資訊之行為，因上開資訊為重大交易資訊，對於承租人是否承租、租期長短等意思決定形成均有影響，出租人依誠信原則自有揭露義務，被告李欣蔚前揭行為為消極詐欺，且侵害原告之意思決定自由權及財產權，而受有1,050,000元之損害，且因原告締約時已告知被告李欣蔚將花費百萬元進行裝修，被告李欣蔚前揭行為與原告所受損害間即有相當因果關係存在，被告李欣蔚應依民法第184條第1項前段、後段負損害賠償責任。

（五）兩造於系爭租約第8條第7項約定：「如房客因台灣居住地法生不可抗力因素，如戰爭，天災，因人身安全需要搬離，則可無條件解約」。我國於110年5月19日由中央流行疫情指揮中心宣布全國疫情警戒第三級，臺北市於110年5月15日提升為疫情警戒第三級，疫情使民眾之生命健康造成危險，其嚴重程度不亞於其他自然災害、事變或政府措施，膺認其屬不可抗力因素，符合兩造約定無條件解約事由，原告遂於110年6月8日發存證信函予被告李欣蔚表示解除或終止系爭租約，同時請求被告李欣蔚返還原告預付之租金750,000元。

（六）兩造固於系爭租約第8條第1項約定：「本契約租賃期間屆滿前甲乙雙方得終止租約。如一方欲提前終止租約，須賠償他方壹個月租金做為違約金」。本件原告係依民法第225條、第254條規定解除契約，或依系爭租約第8條第7項約定無條件解約，由此被告李欣蔚不得依前揭約定請求原告

給付違約金。另因系爭租約尚處於2個月裝修期，租賃期間依系爭租約第2條第1項約定，自裝修日第1天2個月後開始起算，故本件租賃關係解消時，租賃期間尚未起算，故無租賃期間未滿之情形，而無系爭租約第8條第1項、第6項之約定之適用。

(七) 退步言之，縱認原告不得撤銷意思表示或解除契約，依上開約定亦得任意終止系爭租約；系爭租約租期自110年8月1日開始，原告於110年6月8日已表明終止系爭租約，租期尚未起算、原告尚未享有系爭租約之利益，加之被告等刻意隱瞞系爭房屋遭查封登記，違反誠信原則，且上開違約金之性質為損害賠償額預定之違約金，而非懲罰性違約金，被告李欣蔚不得在損害賠償之外另請求違約金，縱兩造約定終止租約違約金，應將違約金酌減至零。

(八) 又被告黃俊浩未善盡民法第567條第2項調查義務確認系爭房屋無查封登記，具有過失，致原告支出費用而受有損害自屬對原告之侵權行為，應負損害賠償責任，再依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第188條第1項之規定，被告黃俊浩之所屬業者被告匯泓公司，應連帶賠償原告預付半年租金750,000元及支出裝潢費用300,000元，共計1,050,000元（計算式：750,000+300,000=1,050,000元）之損害等情。

(九) 如法院認定被告李欣蔚、黃俊浩應依民法第185條對原告連帶負損害賠償責任，則被告3人應依原告先位聲明對原告連帶負損害賠償責任。如法院認被告李欣蔚、黃俊浩間未構成連帶責任，因被告李欣蔚、黃俊浩及匯泓公司間各自可能對原告構成債務不履行或侵權行為損害賠償責任，故被告等人間構成不真正連帶責任。又原告主張前揭請求權基礎，請求法院擇一為勝訴判決等情。

(十) 爰依民法第225條、第254條、第259條、第260條、第179條、第456條、第245條之1第1項第1款、第3款、第184條第1項前段、後段、第185條、第188條之規定及系爭租約

之法律關係提起本件訴訟等語，並為先位聲明：1、被告應連帶給付原告1,050,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。另為備位聲明：1、被告李欣蔚應給付原告1,050,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、被告黃俊浩、匯泓公司應連帶給付原告1,050,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3、前二項所之給付，其中被告任一人如為給付，其餘被告於該給付範圍內，同免給付義務。4、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告李欣蔚部分：

- 1、被告李欣蔚出租系爭房屋予原告之法律行為合法且有效，系爭房屋於假處分期間不得為移轉所有權、設定負擔等物權處分行為，惟成立租賃契約為債權行為，不受假處分之限制，且被告李欣蔚積極作為以保全系爭房屋免於受強制執行，絕無原告所稱系爭房屋將遭拍賣之事，並未妨礙原告享有之租賃占有權源，原告不得以被告李欣蔚隱匿交易上重大事項為由撤銷其意思表示。
- 2、原告不得依系爭租約第8條第7項「如房客因台灣居住地發生不可抗力因素，如戰爭，天災，因人身安全需要搬離，則可無條件解約」解除契約，該約定之不可抗力因素僅限於戰爭、天災、人身安全等租約列舉事項，我國於110年5月19日由中央流行疫情指揮中心宣布全國疫情警戒第三級，惟系爭房屋之裝修可於室內人數低於5人且全員配戴口罩之條件下繼續進行，且原告係於疫情警戒第三級發布後近1個月方表示終止系爭租約，顯然係藉詞不欲承租。
- 3、原告不得依民法第245條之1第1項第1款、第3款請求損害賠償，此規定之前提要件為契約未成立，系爭租約既已成立，自不適用締約前過失責任之規定。

01 4、原告不得依民法第184條第1項前段、後段請求侵權行為損
02 害賠償，被告李欣蔚交付原告之系爭房屋使用收益及占有
03 權源無任何瑕疵，不因系爭房屋經查封登記而減損原告之
04 權利，且原告自行裝修房屋為偶然事實，其支出裝潢費用
05 予被告行為無相當因果關係。

06 5、原告不得請求酌減系爭租約第8條第2項之違約金，系爭房
07 屋總地坪面積為329.17平方公尺，占地甚廣、租金高昂、
08 招租不易，故系爭租約第8條第6項約定「如房客於租賃期
09 間未滿前提前解約，雙方合議租客賠償屋主兩個月租金，
10 共新台幣30萬元」，是原告應賠償相當於重新招租期間兩
11 個月租金損害之違約金，且被告於110年6月9日收受原告
12 之存證信函，系爭租約之效力於30日後即110年7月9日終
13 止，原告應依系爭租約第8條第1項、第6項，分別賠償被
14 告李欣蔚相當於1個月租金之懲罰性違約金及相當於2個月
15 租金之賠償總額預定違約金，共計450,000元。

16 6、被告李欣蔚得以系爭租約回復原狀之費用主張抵銷抗辯，
17 租賃契約終止後，承租人應將租賃物以合於契約應有之狀
18 態返還予出租人，兩造於系爭租約第5條第4項約定「乙方
19 應於租約終止時將房屋回復原狀並遷讓交還」原告係因系
20 爭租約方得裝潢系爭房屋而有使用系爭房屋之事實，故系
21 爭契約之租期應涵蓋兩造約定之2個月免租裝潢期，原告
22 遷離系爭房屋時徒留斑駁水泥牆面、木工散落系爭房屋各
23 處、天花板管線裸露垂地可見、棄置物品於系爭房屋之
24 外，被告李欣蔚委託設計師評估修繕費用，包含施工前
25 置、石材泥作、木作、油漆、雜項、水電工程等，報價51
26 9,650元，應自原告預付租金750,000元予以抵銷。

27 7、被告李欣蔚以前詞置辯，並聲明：（1）原告之訴及假執
28 行之聲請均駁回。（2）如受不利判決，願供擔保請准免
29 予宣告假執行。

30 （二）被告匯泓公司部分：

31 1、被告匯泓公司不曾與原告有何居間法律關係，被告黃俊浩

01 於系爭租約110年5月17日締約時，已非被告匯泓公司之員
02 工，被告黃俊浩就系爭租約之行為，與被告匯泓公司無
03 關。

04 2、被告匯泓公司否認對原告有何侵權行為，亦否認被告黃俊
05 浩對原告有何侵權行為及被告黃俊浩為被告匯泓公司員工
06 之事實。且原告亦未說明被告匯泓公司對其有何侵權行
07 為、何種權利受侵害，及系爭房屋之使用收益權限未受限
08 制狀況下，租金、裝修費用何以為損害，及查封登記與支
09 付租金、裝修費用間相當因果關係為何。

10 3、系爭租約並未約定系爭房屋不得受假處分查封之約定，原
11 告此部分主張與事實不符。且縱系爭房屋遭假處分，亦不
12 影原告依系爭租約對系爭房屋使用收益之權利，事實上亦
13 無任何人要求原告不得裝修或要求原告回復原狀。且縱系
14 爭房屋遭假處分，亦非必然進入終局執行而易主，原告主
15 張其可能遭受租金及裝修損害等節，均屬臆測，而非現實
16 已發生之損害。

17 4、原告主張裝修合約之當事人，為訴外人史孜俐而非原告，
18 史孜俐並非系爭租約之當事人，則史孜俐與他人簽立工程
19 估算書顯與系爭租約無關，原告自不得請求被告等人賠
20 償。

21 5、被告匯泓公司以前詞置辯，並聲明：原告之訴及假執行之
22 聲請均駁回。

23 （三）被告黃俊浩未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作
24 何聲明或陳述。

25 三、兩造不爭執之事實：

26 （一）原告經被告黃俊浩介紹，於110年5月17日與被告李欣蔚簽
27 訂「房屋租賃契約書」（即被證五，即系爭租約），約定
28 由被告李欣蔚出租其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路
29 0段000巷00號房屋之全部（即系爭房屋），兩造對於被證
30 五之形式真正不爭執。

31 （二）原告於110年6月4日匯出半年份租金共750,000元予被告李

欣蔚。

(三) 原告於110年5月18日匯出300,000元予羅禾峻。

(四) 系爭房屋已經訴外人樂揚建設股份有限公司(下稱樂揚公司)向本院聲請假處分並以110年度全字第18號裁定准許，並於110年2月1日受假處分登記，且於110年3月18日經本院110年度司執全字第55號以揭示方式查封，並通知地政機關為查封登記。

(五) 我國於110年5月19日由中央流行疫情指揮中心宣布全國疫情警戒第三級，另臺北市業於110年5月15日提升為疫情警戒第三級。

(六) 原告於110年6月8日發存證信函予被告李欣蔚表明欲解除或終止系爭租約，同時請求被告李欣蔚返還預付租金750,000元。

四、得心證之理由：

本件兩造爭執之點在於：(一)原告請求被告李欣蔚給付1,050,000元，是否有理由？(二)被告李欣蔚抗辯原告應給付違約金，及其回復原狀所需金額為抵銷抗辯，是否有理由？(三)原告請求被告黃俊浩、匯泓公司負連帶賠償責任，是否有理由？(四)若被告3人均須就前揭行為負契約責任或侵權行為損害賠償責任，則損害賠償範圍為何？茲分述如下：

(一) 原告請求被告李欣蔚給付1,050,000元，是否有理由？

原告主張被告李欣蔚應返還其所給付之750,000元租金及支出之300,000元裝潢費用等節，乃為被告否認，經查：

1、原告主張遭被告李欣蔚隱瞞系爭房屋遭查封登記而為錯誤之意思表示，及遭被告李欣蔚詐欺，而撤銷意思表示部分：

(1) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項本文定有明文。次按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但其錯誤或不知

01 事情，非由表意人自己之過失者為限。因被詐欺或被脅
02 迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺
03 係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者
04 為限，始得撤銷之，民法第88條第1項、第92條定有明
05 文。詐欺乃故意欺騙他人使其陷於錯誤並進而為意思表
06 示，脅迫乃故意預告危害使他人心中生恐怖而為意思表
07 示，因受詐欺或脅迫而為之意思表示，乃不自由的意思
08 表示，被詐欺或脅迫之表意人得撤銷其意思表示。當事
09 人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其
10 被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年
11 度台上字第2948號判決意旨參照）。

12 (2) 原告主張被告李欣蔚隱瞞系爭房屋因受假處分裁定及查
13 封之強制執行，故其意思表示內容有錯誤而得撤銷。然
14 查，系爭房屋固因樂揚公司對被告李欣蔚聲請假處分裁
15 定及強制執行而查封，惟觀諸上開假處分裁定之內容，
16 僅限制被告李欣蔚不得以系爭房屋為標的而為物權之處
17 分行為，亦未限制被告李欣蔚就系爭房屋為債權行為及
18 使用收益，進而更不影響原告為承租人對系爭房屋使用
19 收益之權利（見本院卷第114頁）。更況上開假處分僅
20 為保全處分，而非終局確定判決，難認原告有將因假處
21 分之強制執行程序而被迫遷離系爭房屋而無從使用收益
22 之可能，原告亦無因此受有若何損害，是自難認原告有
23 何意思表示錯誤之情況。且依原告所舉證據，亦難認被
24 告李欣蔚有何詐欺之行為而使原告陷於錯誤進而為意思
25 表示之情事。原告自無從依民法第88條第1項、第92條
26 之規定而撤銷締結系爭租約之意思表示及依同法第179
27 條之規定請求被告李欣蔚返還750,000元之租金。

28 2、原告主張依民法第225條、第254條解除契約部分：

29 (1) 按因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人
30 免給付義務；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事
31 人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得

01 解除其契約，民法第225條、第254條定有明文。

02 (2) 原告固主張其得依民法第225條、第254條規定解除契
03 約，然依其主張被告李欣蔚並未告知系爭房屋遭假處分
04 強制執行查封乙節，並未使原告對系爭房屋無法使用收
05 益，被告李欣蔚並無若何給付不能或給付遲延情事。則
06 原告自無從依上開規定解除契約。

07 3、原告主張被告李欣蔚應負締約上過失損害賠償責任部
08 分：

09 (1) 按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有顯
10 然違反誠實及信用方法者，對於非因過失而信契約能成
11 立致受損害之他方當事人，負賠償責任，民法第245條
12 之1第1項第3款定有明文。此條規定係指基於當事人間
13 在準備或商議訂立契約階段而建立之特別信賴關係，遭
14 一方以違反誠實及信用之方法予以背棄為原因時，他方
15 得請求損害賠償。是以，該締約上過失責任屬於法定債
16 之關係，非因契約或侵權行為致民事責任，該規定係以
17 適用於「契約未成立時」為要件，且因一方於締結契約
18 之際，因以違反誠實及信用之方法，有可歸責之事由，
19 致他方信賴可順利締結契約之目的不能達成，因此發生
20 未曾預期的損害，始由應負責任之一方負損害賠償責
21 任。

22 (2) 原告主張被告李欣蔚在締約階段，故意隱匿系爭房屋遭
23 查封登記此一對締約有重要關係之事項，而致原告受有
24 損害，應負損害賠償責任乙節，揆諸前揭解釋，因系爭
25 租約業已成立，本件情形自無民法第245條之1規定之適
26 用。縱原告主張學理上認為締約上過失情形應擴張解釋
27 於當事人違反說明義務致訂立不利他人契約之案件，然
28 因本件系爭房屋受假處分強制執行乙節，被告李欣蔚是
29 否有民法第245條之1第1項各款情形之一，亦未舉證以
30 實其說，且原告亦難認因此受有若何損害。原告據此主
31 張被告李欣蔚應就原告給付之租金及裝修費用支出負損

01 害賠償責任，亦無理由。

02 4、原告依民法第184條第1項前段、後段請求被告李欣蔚負損
03 害賠償責任部分：

04 (1) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠
05 償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人
06 者亦同，民法第184條第1項前段、後段定有明文。次
07 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
08 責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。民事訴訟
09 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若
10 原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
11 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
12 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917
13 號判決意旨參照）。又按依民法第一百八十四條第一
14 項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失
15 不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法
16 性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且
17 主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之
18 成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第32
19 8號判決意旨參照）。

20 (2) 原告固主張被告李欣蔚因隱瞞系爭房屋遭假處分強制
21 執行而查封之事實，而屬詐欺之侵權行為，而使其受
22 有支出租金及裝修費用之損害云云。然被告李欣蔚固
23 未告知原告上情，然前揭情形難認係詐欺行為等節，
24 業經本院認定如前。原告別無另舉證證明被告李欣蔚
25 有何其他故意不法侵害其權利，或有何故意以背於善
26 良風俗之方法侵害原告之權利或造成其純粹經濟上損
27 失之情事，原告猶執前詞請求被告李欣蔚就其給付之
28 租金及裝修費用負損害賠償責任，即無理由。

29 5、原告主張依系爭租約約定終止契約部分：

30 (1) 按系爭租約第8條第7項約定：「如房客因臺灣居住地
31 發生不可抗力因素，如戰爭、天災，因人身安全需要

01 搬離，則可無條件解約」。原告固主張因於系爭契約
02 締結後，我國之Covid-19疫情升溫，中央流行疫情指
03 揮中心於110年5月15日宣布臺北市進入疫情第三級警
04 戒，於110年5月19日宣布全國進入疫情第三級警戒，
05 故原告為維護人身安全得依前揭約定無條件解除契約
06 併請求返還租金云云。然查，細觀前揭約定之文義，
07 其例示為如發生戰爭或天災此等可能立即對人身、財
08 產安全發生危害，而原告必須搬離臺灣之情形。惟我
09 國於110年時發生之Covid-19疫情第三級警戒，縱當時
10 我國Covid-19疫苗尚未普及，人民有極高度可能確
11 診，然中央流行疫情指揮中心亦僅要求人外出時全程
12 配戴口罩、避免不必要之移動、活動或聚會、停止室
13 內5人、室外10人以上家庭聚會及社交聚會，然社會機
14 能仍維持運轉，職場及工作處所並未因此停擺，政府
15 機關更繼續運行，從未停止上班，難認其程度已與前
16 揭例示之戰爭或天災相當。則原告自不得依此約定片
17 面無條件解除系爭租約。

18 (2) 按系爭租約第8條第1項約定：「本契約租賃期限屆滿
19 前甲乙雙方（按：甲方為被告李欣蔚、乙方為原告）
20 得終止租約。如一方欲提前終止租約，需賠償他方壹
21 個月租金作為違約金；並且欲提前終止租約之一方應
22 於三十日前以書面（或通訊軟體訊息）通知他方，未
23 於通知限期內告知他方需另補足他方壹個月租金金
24 額。乙方產生之違約金得由擔保金中扣抵（甲方已預
25 收之租金及未到期支票應返還予乙方）」。則依前揭
26 約定，原告本得隨時於系爭租約115年7月31日之租期
27 屆滿前終止契約，則原告既已於110年6月8日委由原告
28 訴訟代理人發存證信函予被告李欣蔚表明欲終止系爭
29 租約，被告李欣蔚自承於110年6月9日收受上開存證信
30 函，即生終止系爭契約之效果。

31 6、綜上，原告既已依系爭租約第8條第1項約定終止系爭租

約，原告應得依前揭約定請求被告李欣蔚返還預收之租金（惟被告李欣蔚得對原告為抵銷抗辯，詳後述）；惟依原告主張之前揭請求權基礎，原告不得請求其支出裝修費用部分之損害賠償。

（二）被告李欣蔚抗辯原告應給付違約金，及其回復原狀所需金額為抵銷抗辯，是否有理由？

1、按系爭租約第8條第1項約定：「本契約租賃期限屆滿前甲乙雙方（按：甲方為被告李欣蔚、乙方為原告）得終止租約。如一方欲提前終止租約，需賠償他方壹個月租金作為違約金；並且欲提前終止租約之一方應於三十日前以書面（或通訊軟體訊息）通知他方，未於通知限期內告知他方需另補足他方壹個月租金金額。乙方產生之違約金得由擔保金中扣抵（甲方已預收之租金及未到期支票應返還予乙方）」；第6條約定：「如房客於租賃期間未滿前提前解約，雙方合議（按：原文如此）租客賠償屋主兩個月租金，共新臺幣30萬元。」

2、本件原告係依系爭租約第8條第1項約定終止系爭租約，已如前述。被告抗辯稱：原告提前終止系爭租約，應依系爭租約第8條第1項、第6項之約定，分別給付相當於1個月租金之懲罰性違約金及相當於2個月租金之損害賠償總額預定違約金，共計45萬元，並為抵銷之抗辯等語。惟按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項定有明文。而觀諸前揭違約金之約定，均無明示為懲罰性違約金，應認均屬損害賠償額預定之違約金。又前揭2約定之內容，既均係約定承租人即原告提前終止系爭租約時，應給付若干金額之損害賠償額預定之違約金，其內容有所矛盾。而契約解釋有漏洞時，應本於文義出發，而探求客觀上當事人於

01 締約時之真意為何，以免有失公平，此自為法院解釋契約
02 應遵循之方法。而觀諸前揭約定之內容，系爭租約第8條
03 第6項之內容，應堪認係兩造間基於系爭房屋之特性及價
04 值，而另行約定較高之違約金，而與系爭租約第8條第5項
05 即出租人違約提前終止契約時亦應給付300,000元違約金
06 相互對照，堪認其應有取代系爭租約第8條第1項約定之效
07 果。又原告與被告李欣蔚約定之違約金金額，其文字為
08 「相當於2個月租金」及「300,000元」，與系爭房屋月租
09 金應為125,000元，而有所矛盾。然因原告與被告李欣蔚
10 既明文約定金額，自應從之，而認為原告與被告李欣蔚約
11 定之違約金金額應為300,000元。故本件被告李欣蔚僅得
12 對原告請求300,000元之違約金。

13 3、另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
14 法第252條定有明文。原告固主張縱認其需給付違約金予
15 被告李欣蔚，本件因系爭房屋尚在裝潢免租期而原告未受
16 有居住之利益，被告李欣蔚尚且收受750,000元租金之利
17 益，違約金過高而應予酌減云云。然查，被告李欣蔚既於
18 系爭租約成立後即已交付系爭房屋予原告占有，並由原告
19 開始裝潢使用，被告李欣蔚自斯時起即無從對系爭房屋使
20 用收益，更於系爭租約中給予原告裝潢其免租金之優惠，
21 自不能認為原告此時並無受有利益，原告前揭主張，並非
22 可採。是本院審酌系爭租約之約定內容，締約及終止系爭
23 租約時之情狀等一切情事，認前揭違約金之金額約定並未
24 過高，原告猶執前詞主張酌減，自無理由。

25 4、又按系爭租約第5條第5項約定：「房屋有改裝設施之必
26 要，乙方應取得甲方之書面同意後，始得自行裝設，但不
27 得損害原有建築之結構安全。前項情形乙方返還房屋時，
28 現狀返還」。則原告既經被告李欣蔚同意裝修系爭房屋，
29 依前揭約定，原告終止系爭租約後返還系爭房屋，即應依
30 現狀返還，而無回復原狀之義務。則被告就其支出回復原
31 狀費用為抵銷抗辯，即屬無據。

01 5、綜上，原告原得請求被告李欣蔚返還已給付租金750,000
02 元，然被告李欣蔚得向原告請求300,000元之違約金並為
03 抵銷抗辯，故原告僅得對被告李欣蔚請求450,000元。

04 (三) 原告請求被告黃俊浩、匯泓公司負連帶賠償責任，是否有
05 理由？

06 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用
08 人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前
09 段、第188條第1項定有明文。末按經紀業因經紀人員執行
10 仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該
11 經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理
12 條例第26條第2項亦有明文。

13 2、原告主張被告黃俊浩故意隱匿系爭房屋經查封登記知識
14 時，而致原告誤信其5年租期不受影響，而致原告之意思
15 自主權及財產權受侵害，被告黃俊浩及匯泓公司應負連帶
16 損害賠償責任云云。縱認系爭租約第1條明示系爭房屋未
17 受查封之意旨，然解釋上應認上開約定係為保障承租人即
18 原告使用收益之權利，將不受法院強制執行時除去而有所
19 保障。然上開假處分僅屬保全處分，而非終局之執行名義
20 強制執行，並不影響原告就系爭房屋之使用收益，已如前
21 述，則解釋上即難認被告黃俊浩有何隱匿或未盡調查義務
22 之故意過失，且因原告亦未證明被告黃俊浩與被告匯泓公
23 司於系爭租約締結時仍存在僱傭關係，是被告匯泓公司亦
24 無需依民法第188條第1項負僱用人之責任。原告此部分之
25 主張，應屬無據。

26 五、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。
27 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
28 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
29 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
30 之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2
31 項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦定有明文。本件原告對被告李欣蔚之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告李欣蔚迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自110年12月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，據以請求被告李欣蔚給付450,000元，及自110年12月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、假執行之宣告：本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另被告李欣蔚就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 11 月 25 日
民事第三庭 法 官 陳裕涵

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 111 年 11 月 25 日
書記官 林怡玟