

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3195號

原告即反訴

被告 空間髮型設計

法定代理人 鄧博仁

訴訟代理人 趙子翔律師

許景翔律師

被告即反訴

原告 謝志成

訴訟代理人 林慶苗律師

複代理人 陳柏翰律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年3月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣肆拾捌萬壹仟貳佰元及自民國一
百一十二年十月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之四十五，餘由反訴原告負
擔。

本判決第二項得假執行。但反訴被告如以新臺幣肆拾捌萬壹仟貳
佰元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、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

01 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
02 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
03 文。查原告起訴主張向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○
04 路○段000巷0號地下室及臺北市○○區○○路○段00巷0號
05 地下室（下合稱系爭租賃物），被告違反出租人義務，並未
06 提供合於約定使用之租賃物，經催告不為補正，應返還已付
07 租金、押租金，並負債務不履行之賠償責任；被告則主張原
08 告提前解除租賃契約不合法，應給付租金、違約金並負損害
09 賠償之責。核兩造本、反訴請求，均係基於兩造間同一租賃
10 契約及租賃標的所為爭執，事實上關係密切，攻擊防禦方法
11 亦具共通性，且尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管
12 轄，並得行同種訴訟程序，依首開規定，應予准許。

13 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
14 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
15 條第1項第3款定有明文。原告原起訴聲明：1.被告應給付
16 原告新臺幣（下同）283萬8,561元及自起訴狀繕本送達翌日
17 起，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假
18 執行等語（見本院卷第11頁），嗣迭經變更，最後確認減縮
19 請求金額為269萬2,411元等語（見本院卷第403頁）；而反
20 訴原告提起反訴時聲明請求：(一)反訴被告應給付反訴原告82
21 萬800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
22 利率5%計算之利息。(二)反訴被告應於111年8月26日起至點
23 交遷讓返還系爭租賃物止，按日給付反訴原告1萬800元，及
24 各按應為給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
25 之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行等語（見本院卷第14
26 9頁），嗣於112年10月25日確認變更聲明為：(一)反訴被告應
27 給付反訴原告108萬1,200元，及自111年9月16日起至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假
29 執行等語（見本院卷第372頁），核原告及反訴原告所為訴
30 之聲明變更，均屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，合於前
31 開規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分

一、原告主張：

(一)原告於000年00月間因有經營美容美髮業之需求，透過訴外人致信不動產管理顧問有限公司之仲介向被告承租系爭租賃物，被告於簽約向原告說明系爭租賃物地下室空間均可供使用，系爭租賃物已辦理變更使用執照，地下室防空避難室可使用之面積已辦理變更為店舖63.25平方公尺、一般零售業197.82平方公尺、一般自由業事務所86.09平方公尺，共347.16平方公尺，並提出72年6月18日臺北市政府工務局函文（下稱系爭72年變更使用執照）供參。雙方分別於110年12月25日及111年1月13日就系爭租賃物二個地址分別簽訂房屋租賃契約（下合稱系爭租約），約定租賃期間自111年1月1日起至115年12月31日止，用途為經營美容美髮業，前三個月免租金，原告並於110年12月25日支付保證金30萬元及預付第一個月租金10萬8,000元，共計40萬8,000元予被告。

(二)詎原告於施工裝修之過程，經設計師告知系爭租賃物之原始竣工圖遺失，導致原告無法立即申請室內裝修許可，另系爭72年變更使用執照已過期，需要重新申請變更使用執照才可經營美容美髮業，且系爭租賃物實際上可使用經營美容美髮業之面積僅有約94.55平方公尺（約28坪），與被告簽約時所保證之347.16平方公尺（約105坪）相去甚遠，可使用之面積完全無法符合原告原所預期設計規劃作為開店之空間，被告刻意隱瞞系爭72年變更使用執照已過期、面積不符，甚且與系爭租賃物之前租客有訴訟進行中，致原告於不知情之情況下簽訂系爭租約，被告所提供之系爭租賃物未能符合雙方所約定之使用、收益狀態，違反民法第423條出租人之給付義務，構成不完全給付，原告自得類推適用民法第256條之規定終止系爭租約。原告於111年3月28日以存證信函催告被告限期處理使系爭租賃物符合兩造所約定之狀態，被告並未置理，原告復於111月4日20日寄發存證信函予被告，解除

兩造間之系爭租約並請被告返還原告所交付之保證金及預付租金共40萬8,000元及協商後續損害賠償事宜，仍未獲被告回應，爰以不完全給付債務不履行損害賠償、不當得利之法律關係請求被告賠償原告因此所受損害即已給付之保證金及預付租金40萬8,000元、裝潢設計施工費用187萬9,802元、安裝拆遷冷氣機器及工資費用計34萬1,664元、仲介費及系爭租約公證費6萬2,945元，合計269萬2,411元等語。並聲明：1.被告應給付原告269萬2,411元及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽訂系爭租約時，約定為現況交屋，被告並提供系爭72年變更使用執照供原告審查，租賃標的物狀況與被告所述並無差異，被告已依約提出合於約定使用、收益之租賃物，被告提出系爭72年變更使用執照以說明核准面積有347.16平方公尺（約105坪）可得營業使用，並非保證原告日後一定有相同面積可得營業使用，仍視原告之裝潢設計能否經主管機關核准其變更使用執照之申請而定，如原告裝潢設計核准範圍有所增減，仍符合系爭租約約定，任一方不得執以作為違約條件。姑不論使用執照並無期限問題，系爭租賃物能否重新申請變更使用執照，端視原告裝修是否符合法令，被告自始至終未被告知裝修計劃，非屬被告本可控制之範圍，不可歸責於被告，且按建築物室內裝修管理辦法第23條第3款規定，縱使原始竣工圖已被建管處遺失，原告仍得以前次申請建築執照之平面圖、或聘請專業建築師簽證符合規定之現況圖替代，來申請裝修許可，是原告以面積不符、使用執照已到期或原始竣工圖遺失，致其無法申請室內裝修許可為由解除契約，皆不合法。又原告解約既不合法，其請求被告給付各項賠償，自無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

01 一、反訴原告(下稱被告)主張：反訴被告(下稱原告)於111年4月
02 20日以存證信函解除系爭租約不合法，系爭租約應於兩造合
03 意簽訂協議書約定點交之日即111年9月8日為終止，則自111
04 年1月1日起至111年9月8日止，並扣除111年1月1日起至111
05 年3月31日之免租金裝潢搬遷期，原告應給付租金共56萬5,2
06 00元予反訴原告，又本件屬可歸責於原告之事由而提前解
07 約，依系爭租約第12條第3項約定，原告應賠償2個月租金即
08 21萬6,000元作為損害賠償。另被告所有安裝於系爭租賃物
09 內之水冷式中央空調系統，含冷卻水塔，水冷冰水主機及10
10 台室內冷氣機，已遭原告拆除，價值為30萬元，原告於系爭
11 租約終止後應負有將原有設備回復原狀，經催告仍未回復，
12 應屬回復不能，應給付回復原狀費用30萬元，並以系爭租約
13 之保證金扣抵。縱認原告於111年4月20日以存證信函解除契
14 約合法，原告於111年9月8日方將系爭租賃物返還予被告，
15 依系爭租約第7條第3項約定，原告應自遷讓日止，按日給付
16 每日租金3倍即1萬800元之違約金，自111年4月20日至111年
17 9月7日共140日，原告應給付違約金151萬2,000元，被告亦
18 得以此對原告之本訴請求主張抵銷等語置辯。為此，爰依系
19 爭租約約定，訴請原告給付等語。並聲明：(一)原告應給付被
20 告108萬1,200元，及自111年9月16日起至清償日止，按週年
21 利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、原告則以：被告聲稱原告係將原現場遺留之水冷式空調拆遷
23 而致其受有30萬元之損害，與事實不符，應由被告舉證證明
24 之。原告至遲於111年4月30日將系爭租賃物返還予被告管理
25 使用，被告向原告請求違約金並無理由，縱認原告應負違約
26 賠償之責，被告主張之違約金顯屬過高，應予酌減等語置
27 辯。並聲明：(一)被告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利
28 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 參、兩造不爭執事項：

30 一、兩造就系爭租賃物分別於110年12月25日及111年1月13日簽
31 訂房屋租賃契約（即系爭租約）。

01 二、系爭租約租賃期間均為自111年1月1日起至115年12月31日
02 止，並約定自111年1月1日起至111年3月31日為免租金裝潢
03 搬遷期。

04 三、原告已於簽約時給付被告保證金30萬元及預付第一個月租金
05 10萬8,000元，共計40萬8,000元。

06 四、被告提出72年6月18日臺北市政府工務局函文（原證2，即72
07 年變更使用執照），該函文主旨載明：「…地下室申請變更
08 用途為防空避難室臨時使用為一般零售業（197.82m²）及自
09 由業事務所（36.09m²）原核准店鋪（63.25m²）變電室位置變
10 更餘同原核准。」。

11 五、原告於111年3月28日寄發存證信函（汐止厚德存證號碼：00
12 0028），被告於111年3月29日收受。被告以111年4月7日存證
13 信函（臺北光武郵局存證號碼：000154號）回覆，原告於11
14 1年4月8日收受。原告另於111年4月20日寄發存證信函（台
15 北永吉存證號碼：000063），主張解除兩造間之租賃契約關
16 係，被告於111年4月21日收受。

17 肆、本件爭點：

18 一、本訴部分：

19 (一)被告交付之系爭租賃物是否合於系爭租約所約定使用、收益
20 之狀態？

21 (二)原告於111年4月20日以存證信函解除或終止系爭租約是否
22 法？

23 (三)原告以不完全給付債務不履行損害賠償、不當得利之法律關
24 係請求被告賠償原告因此所受損害即已給付之保證金及預付
25 租金40萬8,000元、裝潢設計施工費用187萬9,802元、安裝
26 拆遷冷氣機器及工資費用計34萬1,664元、仲介費及系爭租
27 約公證費6萬2,945元，合計269萬2,411元，有無理由？

28 二、反訴部分：

29 (一)反訴原告請求反訴被告給付租金56萬5,200元、租金損害賠
30 償21萬6,000元，有無理由？

31 (二)反訴原告請求反訴被告賠償冷氣機回復原狀損害30萬元，有

01 無理由？

02 伍、得心證之理由：

03 一、本訴部分：

04 (一)被告交付之系爭租賃物是否合於系爭租約所約定使用、收益
05 之狀態？

06 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，
07 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
08 態；民法第423條定有明文。所謂合於約定使用、收益之狀
09 態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
10 知，為其認定之標準（最高法院103年度台上字第2122號裁
11 定參照）。而合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃
12 物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人
13 能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台
14 上字第333號判決參照）。故租賃物是否合於約定使用、收
15 益之狀態，除探尋契約當事人之主觀認知外，並應判斷客觀
16 上是否合於約定使用、收益之狀態。兩造簽立系爭租約係約
17 定由被告出租系爭租賃物予原告作為美容美髮用途，則被告
18 所提供之租賃物僅需客觀上合於原告得經營美容美髮業使
19 用、收益即足。

20 2.原告主張主張被告於簽訂系爭租約時即知悉其經營美容美髮
21 業之建物面積需50坪以上，自應提供合乎目的使用之建物，
22 然被告提供之系爭租賃物面積不符、使用執照過期、原始竣
23 工圖遺失，致原告無法申請室內裝修許可，未能提供合於約
24 定使用之租賃物，已構成不完全給付云云。然查：

25 (1)被告於簽約前業已提出系爭72年變更使用執照供原告評估，
26 故原告知悉系爭租賃物部分係作為防空避難室使用，可預見
27 其得營業範圍已部分受到限制，且系爭租約並未明文約定原
28 告經營美容美髮業具體面積多寡或被告應使系爭租賃物全部
29 面積347.16平方公尺皆可經營美容美髮業，自無從以實際得
30 營業範圍面積與系爭租賃物全部面積不符，即謂被告有不
31 完全給付之情事，仍應視具體狀況判斷是否無從達成系爭租約

之目的。

(2)原告雖提出原證16、17營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表（預查）主張營業面積僅有94.55平方公尺，且不得經營美容美髮業（見本院卷第201至203頁），惟：

①經本院函詢臺北市都市發展局（下稱臺北市都發局）系爭租賃物目前是否可經營美容美髮業、可經營面積、系爭72年變更使用執照使用期限，臺北市都發局以111年10月14日北市都築字第1113079278號函回覆，說明系爭租賃物，符合臺北市土地使用管制自治條例第5條規定第26組美容美髮之附條件使用，系爭72年變更使用執照的核准內容，經營美容美髮服務業與原核准店鋪，同屬G-3類組，均可依本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法，免辦理變更使用執照。該核准變更內容之空間用途類組若未再辦理變更使用當可持續使用（見本院卷第177至184頁），可知系爭租賃物確可經營美容美髮業，且並無原告主張使用執照過期之情形。

②經本院再次函詢臺北市都發局上開土地使用分區管制與建築管理規定查詢表（預查）所指何意？臺北市都發局以112年4月18日北市都築字第1123022910號函回覆，說明當時申請人（即原告）僅申請「臺北市○○區○○路○段00巷0號地下室」一個營業地址，依該地址建築改良物勘測成果表「（店鋪）地下室為94.55平方公尺、（防空避難室）地下室為129.18平方公尺，合計223.73平方公尺，故涉及「都市計畫法」部分，本局審查結果為「符合」，審查意見為「1. 僅限地下室一樓使用，不得佔用其他樓層，樓地板面積限於94.55平方公尺以下。2. 不得占用防空避難室。」；申請人申請商業登記預先審查案號000000000000之「營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢案件明細表」，當時申請人申請「臺北市○○區○○路○段00巷0號地下室」及「大安路一段126巷9號地下室」兩個營業地址。涉及「都市計畫法」部分，本局審查「不符合」之原因係為申請人將第二個營業地

址「大安路一段126巷9號地下」，寫於備註，備註內容不清，且應檢附之建物謄本資料不齊全，無法協助審查，故審查結果為：「不符合」，補齊資料後即可核准。另涉及「建築法部分，建管處審查「不符合」之原因，依本市建築管理工程處112年3月22日上開函說明（略以）函：「…查係因場所送件時未檢附3個月內之建築物登記謄本，補齊資料即可核准。…」；且該址若要使用全部面積經營美容美髮服務業（無包廂無扇門），符合本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法規定，免再辦理變更使用執照等語（見本院卷第285至293頁），顯見上開土地使用分區管制與建築管理規定查詢表（預查）結果係可歸責於原告申請查詢時查詢標的未完整或檢附資料不完全，待補齊資料即可核准，原告以可歸責於己之事由，主張被告有不完全給付，自非可採。

(3)又按建築物室內裝修管理辦法第23條第3款規定：「申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件：三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。但經直轄市、縣市主管建築機關查明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代之。」，可知縱使原始竣工圖已被建管處遺失，原告仍得以前次申請建築執照之平面圖、或聘請專業建築師簽證符合規定之現況圖替代，來申請裝修許可。況現行系爭租賃物之租客於申請裝修許可時，已自行向建管處申請取得系爭租賃物前次申請建築執照之平面圖，並以該平面圖成功申請到系爭租賃物之室內裝修許可，業據被告提出資料為證（見本院卷第447至453頁），足徵系爭租賃物並無原告所指無法申請室內裝修許可之瑕疵，原告徒憑系爭租賃物原始竣工圖遺失為由，指摘被告被告提供之系爭租賃物未合於約定使用收益，難認可採。

3.綜上，系爭租約所約定之使用、收益狀態為被告提供系爭租賃物作為原告美容美髮用途使用，其餘事項並未於兩造簽訂

之系爭租約明定，並非兩造共同主觀之認知，且綜觀兩造所簽訂之系爭租約並未明文約定被告保證系爭租賃物全部面積347.16平方公尺皆可經營美容美髮業、被告需配合辦理變更使用執照或申請室內裝修許可，而系爭72年變更使用執照並無過期、系爭租賃物得經營美容美髮業等情，業經臺北市都發局說明確認，客觀上業已合於原告得經營美容美髮業使用、收益之目的，縱原始竣工圖佚失，亦得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代為補正，是被告提供系爭租賃物業已合於約定使用、收益之狀態，係依債之本旨給付系爭租賃物，不構成不完全給付，應堪認定。

(二)原告於111年4月20日以存證信函解除或終止系爭租約是否合法？

被告提供之系爭租賃物業客觀上業已合於原告得經營美容美髮業使用、收益之目的，即符合系爭租約約定之本旨，並無不完全給付之情事，已如前述，則原告以被告違反民法第423條出租人義務，構成不完全給付為由，類推適用民法第256條規定終止系爭租約，自非適法。又依系爭租約第12條第3款約定：「乙方（即原告）若因故提前解約時，應於兩個月前告知甲方（即被告）…」，原告於111年4月20日以存證信函通知即期解約，亦不符合上開契約應於2個月前提出之約定，是原告主張其已於111年4月20日以存證信函解除或終止，均非合法。

(三)原告以不完全給付債務不履行損害賠償、不當得利之法律關係請求被告賠償原告因此所受損害即已給付之保證金及預付租金40萬8,000元、裝潢設計施工費用187萬9,802元、安裝拆遷冷氣機器及工資費用計34萬1,664元、仲介費及系爭租約公證費6萬2,945元，合計269萬2,411元，有無理由？

1. 按押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，然租賃關係既已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，其請求出租人返還押租金，自為法之所許。惟押租金之主要目的在於擔保承租人履

行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨可參）。又系爭租約第4條第2項約定：「乙方（即原告）交付甲方（即被告）之上列金額（即保證金），於租賃期限屆滿或中途終止，乙方搬遷交還租賃物（包括遷移營業登記或戶籍登記）後、乙方無違約情事、且乙方依約將登記於租賃物地址之公司或行號等、戶籍等遷出後，甲方應無息返還。但乙方積欠租金及費用等債務時，甲方得抵扣之。此項保證金於租約期內乙方不得抵付租金」、第8條第1項約定：「乙方（即原告）因業務上需要得為租賃物施作裝潢及增置設備、器材、施工費用由乙方負擔。」。

2.本件被告無不完全給付，原告於111年4月20日以存證信函解除或終止系爭租約均不合法，均如前述，故原告受領租金即屬有法律上原因，且原告應自行負擔裝修相關費用甚明，原告主張依不完全給付債務不履行損害賠償、不當得利法律關係，請求被告賠償預付租金10萬8,000元、裝潢設計施工費用187萬9,802元、安裝拆遷冷氣機器及工資費用計34萬1,664元、仲介費及系爭租約公證費6萬2,945元，自屬無據。

3.系爭租約經兩造合意於111年9月8日終止，而原告於系爭租約終止前尚積欠租金56萬5,200元及可歸責於原告事由提前終止租約之違約金21萬6,000元（均詳如後述），經抵充後，並無餘額，是原告依不完全給付債務不履行損害賠償、不當得利法律關係，請求被告給付，亦屬無據。

二、反訴部分：

(一)被告請求原告給付租金56萬5,200元、租金損害賠償21萬6,000元，有無理由？

1.原告於111年4月20日以存證信函解除或終止系爭租約均不合法，業如前述，而兩造於111年9月8日合意簽訂協議書，於第1條約定：「雙方於本件訴訟最終判決釐清爭議前為避免

01 租金損害之擴大，雙方約定於111年9月8日將系爭租賃物返
02 還予甲方（即被告即反訴原告），並經甲方當場點交確認無
03 誤」，另於第3條約定「甲方不得再向乙方（即反訴被告）
04 請求自系爭租賃物點交日後之任何租金費用。」，有該協議
05 書附卷可稽（見本院卷第217頁），可見兩造真意係以111年
06 9月8日為系爭租賃物之點交日及計算租金之終止日，被告主
07 張應以111年9月8日為系爭租約終止日符合上開協議書文義
08 及兩造真意，堪認可採。原告雖抗辯其至遲於111年4月30日
09 將系爭租賃物返還予被告管理使用，被告並已上鎖云云，然
10 被告已稱係為確保系爭租賃物管理上之安全，防止第三人侵
11 入，如原告斯時有意履約，自會打開門鎖供原告使用，被告
12 此舉與常情尚屬相符，且原告上開所辯顯與協議書之文義相
13 違，自難憑採。

14 2.原告於系爭租約於111年9月8日終止前，應依約按月給付租
15 金，而系爭租賃物每月租金為10萬8,000元，有系爭租約可
16 稽，則自系爭租約始日111年1月1日起至終止日111年9月8日
17 止，並扣除系爭租約第3條所約定之111年1月1日起至111年3
18 月31日之免租金裝潢搬遷期，原告應給付被告租金共56萬5,
19 200元【計算式：10萬8,000元×5月（111年4月至111年8月）
20 +3,600元（平均每日租金10萬8,000元÷30日）×7日（111年9
21 月1日至111年9月7日）=56萬5,200元】。又依系爭租約第1
22 2條第3項約定：「乙方（即原告）若因故提前解約時，應於
23 兩個月前告知甲方（即被告），並以兩個月租金作為甲方之
24 損害賠償。」，系爭租約因原告無意履約並提起本件訴訟，
25 於訴訟中未免爭議而提前終止，被告主張系爭租約屬可歸責
26 於反訴被告之事由而提前終止，自屬可採，是被告本得依系
27 爭租約約定請求原告給付租金56萬5,200元及2個月租金及21
28 萬6,000元之損害賠償。惟原告前已支付保證金30萬元予被
29 告，揆諸前揭本訴部分(三)說明，該押租金於租賃關係消滅後
30 承租人有欠租或債務不履行情形時，當然發生抵充之效力，
31 經以押租金30萬元為抵充後，被告尚得請求原告給付48萬1,

200元（計算式：56萬5,200元＋21萬6,000元－30萬元＝48萬1,200元），逾此數額之請求，應屬無據。

(二)被告請求原告賠償冷氣機回復原狀損害30萬元，有無理由？

被告雖主張其所有原安裝於系爭租賃物內之水冷式中央空調系統，含冷卻水塔，水冷冰水主機及10台室內冷氣機，遭原告拆除，原告應賠償回復原狀費用30萬元，然被告並未提出具體事證證明系爭租賃物於出租時確實有裝載上開機器並交付原告使用，難信其主張為真。從而，其請求原告應負回復原狀責任，顯屬無據。

(三)又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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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5%，民法第299條第2項、第233條第1項及第203條定有明文。被告前揭得請求原告給付金額，為無確定期限之給付，被告雖未提出原告收受被告請求租金之民事反訴變更訴之聲明暨陳報(二)狀繕本之送達證書，惟原告至遲於112年10月27日本院言詞辯論期日已知悉被告請求給付租金之起訴事實，應以當日為送達日，而原告迄未給付，應負遲延責任，是被告請求原告給付48萬1,200元及自112年10月27日起至清償日止，按週年利率5%，核無不合，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據。

陸、綜上所述，原告依不完全給付債務不履行損害賠償、不當得利之法律關係，請求被告給付269萬2,411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，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。被告依系爭租約約定提起反訴，請求原告給付48萬1,200元及自112年10月27日起至清償日止，

01 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部
02 分之請求，為無理由，應予駁回。

03 柒、本件反訴部分兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為
04 假執行，惟反訴原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，
05 應依職權宣告假執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定，
06 依職權宣告反訴被告預供擔保，而免為假執行。至反訴原告
07 敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

08 捌、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
09 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
10 ，附此敘明。

11 玖、本訴及反訴之訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第79
12 條。

13 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
14 民事第一庭 法 官 熊志強

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
19 書記官 蔡斐雯