

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第283號

上 訴 人

即被上訴人 悠旅生活事業股份有限公司

法定代理人 黃瑞典

訴訟代理人 龔宸熹

黃耀德

楊家誠

被 上 訴 人

即 上 訴 人 宗遠建築開發股份有限公司

法定代理人 陳政治

訴訟代理人 廖克明律師

複 代理人 李怡馨律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，兩造對於本院臺北簡易庭於民國114年2月13日所為113年度北簡字第6560號第一審判決敗訴部分不服，各自提起上訴，本院於114年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回悠旅生活事業股份有限公司後開第二項、第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，宗遠建築開發股份有限公司應給付悠旅生活事業股份有限公司新臺幣壹佰零捌萬元。

上開廢棄部分，宗遠建築開發股份有限公司應給付悠旅生活事業股份有限公司新臺幣壹拾捌萬陸仟肆佰捌拾玖元，及自民國一百一十三年八月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

悠旅生活事業股份有限公司其餘上訴駁回。

宗遠建築開發股份有限公司上訴駁回。

本訴部分第一、二審訴訟費用由宗遠建築開發股份有限公司負擔

01 百分之四十，餘由悠旅生活事業股份有限公司負擔。
02 反訴部分第一、二審訴訟費用由宗遠建築開發股份有限公司負
03 擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 按於第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為
07 之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法
08 第446條第1項、第255條第1項第2款自明，上開規定於簡易
09 訴訟程序之第二審準用之，亦為同法第436條之1第3項所明
10 定。經查，上訴人即被上訴人悠旅生活事業股份有限公司
11 （下稱悠旅公司）於原審起訴時係以房屋租賃契約書（下稱
12 系爭租約）為請求權基礎（見原審卷第244頁），請求被上
13 訴人即上訴人宗遠建築開發股份有限公司（下稱宗遠公司）
14 返還押租金及損害賠償，第2項聲明原為：宗遠公司應返還
15 悠旅公司押金新臺幣(下同)108萬元，及自民國113年1月5日
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自113年1月5
17 日起至清償日止，按日給付違約金1萬800元（見原審卷第9
18 頁、第243頁）。嗣於本審追加系爭租約第3條第3項、不當
19 得利法律關係、民法第227條第1項準用第231條第1項、第43
20 0條為請求權基礎，並變更第2項聲明如後述（見本院卷第47
21 頁、第116頁至第117頁），核悠旅公司追加請求權基礎係基
22 於兩造間租賃之同一基礎事實，變更起訴聲明為應受判決事
23 項聲明之減縮，與前開規定相符，應予准許。

24 貳、實體方面：

25 一、本訴部分：

26 (一)悠旅公司主張：兩造於109年3月間簽訂系爭租約，約定由伊
27 向宗遠公司承租其所有臺北市○○區○○路0段000號1樓
28 及2樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自109年3月12日起
29 至115年11月11日止，自109年3月12日起至111年11月11日止
30 每月租金31萬8,000元，自111年11月12日起至113年11月11
31 日止每月租金32萬7,540元，自113年11月12日起至115年11

01 月11日止每月租金33萬7,366元，押金108萬元，兩造另於11
02 1年11月30日簽訂租賃契約增補協議書（下稱系爭協議），
03 約定變更系爭租約部分約定內容，先予敘明。惟109年3月起
04 伊即告知宗遠公司系爭房屋有漏水情形，經多次催告仍未改
05 善，而系爭租約長達6年，伊係欲承租系爭房屋長期經營使
06 用，則系爭房屋需有具備合用（包括但不限於一定通暢之排
07 水設備）方能達成伊營業之目的，依約宗遠公司自負有提供
08 合於約定使用、收益租賃物予伊使用之主給付義務，系爭房
09 屋漏水嚴重且持續不斷，宗遠公司卻無法針對漏水原因、位
10 置確實處理，系爭房屋並不符合伊經營之使用目的，是宗遠
11 公司未依債之本旨而為給付，屬不完全給付，伊自得依民法
12 第227條準用給付遲延相關規定終止系爭租約，伊遂於112年
13 12月19日、同年12月25日、同年12月29日以存證信函通知宗
14 遠公司於同年12月31日終止系爭租約，並於113年1月5日將
15 系爭房屋點交返還，宗遠公司依約自應賠償、返還伊如附表
16 一所示之金額。為此，爰依法提起本件訴訟等語。並於原審
17 聲明：1. 宗遠公司應返還悠旅公司租金6萬3,395元，及自起
18 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息。2. 宗遠公司應返還悠旅公司押金108萬元，及自113年1
20 月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自113年
21 1月5日起至清償日止，按日給付違約金1萬800元。3. 宗遠公
22 司應給付悠旅公司滲漏水水電叫修及裝潢維修費用6萬9,384
23 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
24 計算之利息。4. 宗遠公司應給付悠旅公司自111年5月25日起
25 至113年1月5日止營業損失194萬9,200元，及自起訴狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5. 如受
27 有利判決，悠旅公司願供擔保，請准宣告假執行。

28 (二)宗遠公司則以：伊面對悠旅公司反應系爭房屋漏水時均有回
29 應，且積極表示願意修繕，甚至提出悠旅公司停業修繕期間
30 不收取租金之意願，亦承諾悠旅公司可自行僱工修繕，伊將
31 依悠旅公司提出單據負擔費用，並無未履行修繕義務之情

01 形。又悠旅公司起訴狀所列終止系爭租約之法律依據並無理
02 由，且悠旅公司片面單方於112年12月19日以臺北逸仙郵局
03 第1169號存證信函終止系爭租約，該信函同年月20日由伊收
04 受，依系爭租約第6條第4項及系爭協議第2條可知，系爭租
05 約應於通知後4個月始到期，是系爭租約應直至113年4月20
06 日始告合意終止，且在113年4月20日前悠旅公司均有給付租
07 金之義務，是悠旅公司主張伊應返還113年1月6日至同年月1
08 1日之租金6萬3,395元自屬無據。而悠旅公司自承租金僅付
09 至113年1月11日，故悠旅公司就113年1月12日至同年4月20
10 日之租金亦應給付，然悠旅公司迄未給付，伊自得以押金抵
11 銷上開所欠租金。復依系爭租約第6條第4項及系爭協議第2
12 條規定，悠旅公司提前終止系爭租約實應負損害賠償責任，
13 金額為系爭租約終止日當時1個月之租金，是悠旅公司應給
14 付之租金及損害賠償如附表二所示之金額共139萬7,504元。
15 另悠旅公司就其主張伊應返還代墊之滲漏水水電叫修、裝潢
16 維修費用6萬9,384元、賠償營業損失194萬9,200元等部分，
17 就返還代墊及裝潢維修費部分雖提出自行製作之表格及翻拍
18 照片為證，然該書面顯不得據為證據，況估價單翻拍照片之
19 金額亦與悠旅公司所主張之金額不同，且是否有實際施作所
20 列工項、是否有實際支出相關費用、相關費用是否均為修繕
21 系爭房屋漏水之支出、是否確實受有營業損失、該營業損失
22 是否確係因漏水所致、請求權基礎分別為何等情，均未見悠
23 旅公司說明，是悠旅公司主張均屬無據等語，資為抗辯。

24 二、反訴部分：

25 (一)宗遠公司主張：悠旅公司片面為終止系爭租約之意思表示，
26 惟系爭租約應至113年4月20日始告終止，在113年4月20日前
27 悠旅公司均有給付租金之義務，然悠旅公司迄未給付，尚欠
28 如附表二編號1至2所示之租金未為給付，是伊自得以押金抵
29 銷上開所欠租金。又悠旅公司提前終止系爭租約，依系爭租
30 約第6條第4項、系爭協議第2條約定，悠旅公司應賠償伊如
31 附表二編號3所示之1個月租金32萬7,540元。綜上，悠旅公

01 司尚積欠如附表二所示之金額共139萬7,504元，以悠旅公司
02 之108萬元押金仍不足以抵銷，尚有不足額31萬7,504元未給
03 付。為此，爰依系爭租約第6條第4項、租賃契約增補協議書
04 第2條之約定提起本件反訴等語。並於原審聲明：悠旅公司
05 應給付宗遠公司31萬7,504元，及自反訴起訴狀送達悠旅公
06 司翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 (二)悠旅公司則以：系爭租約第6條第4項之約定業經兩造同意以
08 系爭協議第2條之約定修訂，該條約定有「通知後四個月到
09 期即為合意終止租約」之明文，顯見該條文應僅有伊欲依本
10 條行使「合意終止權」始適用，然本件伊係依民法不完全給
11 付之規定行使「解除權」，非行使終止權，更非合意終止，
12 是宗遠公司無權依該條之約定要求伊損害賠償。況該條之目
13 的應係便於伊得於宗遠公司於租賃期間無違約下仍得基於營
14 業考量而為之退場條款，經宗遠公司同意且簽章，倘任伊於
15 宗遠公司違約下仍須給付違約金始得退場，實顯失公平等
16 語，資為抗辯。

17 三、原審就本訴部分為悠旅公司全部敗訴之判決、反訴部分為宗
18 遠公司全部敗訴之判決，兩造不服，均提起上訴。就本訴部
19 分，悠旅公司上訴聲明：(一)原判決關於本訴部分廢棄。(二)上
20 開廢棄部分：1. 宗遠公司應給付悠旅公司108萬元，及自113
21 年1月5日起至清償日止，按日以1%計算之違約金；2. 宗遠公
22 司應給付悠旅公司208萬1,979元，及自起訴狀繕本送達翌日
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。宗遠公司則答辯
24 聲明：上訴駁回。另就反訴部分，宗遠公司上訴聲明：(一)原
25 判決就反訴駁回宗遠公司後項之訴暨訴訟費用部分均廢棄。
26 (二)悠旅公司應給付宗遠公司31萬7,504元，及自原審反訴起
27 訴狀送達悠旅公司翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
28 利息。悠旅公司就此部分答辯聲明：上訴駁回。

29 四、本訴部分：

30 (一)兩造於109年3月間簽訂系爭租約，約定由悠遊公司向宗遠公
31 司承租系爭房屋，租賃期間自109年3月12日起至115年11月1

01 1日止，自109年3月12日起至111年11月11日止每月租金31萬
02 8,000元，自111年11月12日起至113年11月11日止每月租金3
03 2萬7,540元，自113年11月12日起至115年11月11日止每月租
04 金33萬7,366元，押金108萬元；兩造於111年11月30日簽訂
05 系爭協議等情，有系爭租約、系爭房屋建物登記第二類謄本
06 及系爭協議附卷可稽（見原審卷第17頁至第22頁、第25頁至
07 第26頁），並為兩造所不爭執，堪信為真。

08 (二)兩造就系爭房屋之租約已於112年12月31日合意終止，系爭
09 房屋亦於113年1月5日點交返還予宗遠公司，故悠旅公司請
10 求宗遠公司返還溢付之租金6萬3,395元，為有理由，應予准
11 許：

12 1、悠遊公司主張系爭房屋有漏水情事，有系爭房屋漏水影片、
13 照片、兩造line對話紀錄在卷可佐（見原審卷第39頁至第47
14 頁、第57頁至第70頁）。嗣兩造因系爭房屋漏水無法使用而
15 於113年1月5日簽立關店交屋協議書（下稱系爭交屋協議
16 書），兩造約定系爭租約於112年12月31日終止，系爭房屋於
17 113年1月5日上午11時點交返還予宗遠公司等情，有系爭交
18 屋協議書在卷可佐（見本院卷第53頁），足認兩造已協議提前
19 終止系爭租約。兩造既已協議終止租約，則悠遊公司依不當
20 得利法律關係請求宗遠公司返還自113年1月6日起至同年月1
21 1日止溢付之租金6萬3,395元（計算式： $32萬7,540元 \times 6 / 31 = 6$
22 萬3,395元，小數點以下四捨五入），自屬有據，應予准許。

23 2、宗遠公司雖辯稱依系爭協議第2條約定：「變更租賃契約第六
24 條第四項約定，乙方（即悠旅公司）不得於民國112年10月11
25 日前提前終止租約，民國112年10月12日起，租賃期間未滿
26 前，乙方擬終止租約時，乙方得於四個月前以書面通知甲方
27 或其代理人，通知後四個月到期即為合意終止租約，雙方並
28 同意以租約終止日當時壹個月租金作為損害賠償總額，於租
29 約終止日前支付甲方，絕無異議。」（見原審卷第25頁）。
30 故悠旅公司於112年12月19日寄發存證信函終止系爭租約，
31 宗遠公司於同年月20日收受，是系爭租約至113年4月20日始

01 終止，悠旅公司仍應給付租金至113年4月20日等語。惟系爭
02 協議簽立時間為111年11月30日，而系爭交屋協議書簽立時
03 間為113年1月5日，且系爭交屋協議書第3條約定：「押租
04 金、爭議事項及費用等，待雙方確認後結算。（包含但不限
05 於雙方請求損害賠償等）」（見本院卷第53頁），可知兩造僅
06 就系爭租約終止後之押租金、爭議事項及費用等，待雙方確
07 認後結算，並未表明系爭租約至113年4月20日始終止，故依
08 系爭交屋協議書，可認兩造已約定系爭租約於112年12月31
09 日合意終止，堪可認定。

10 3、復參證人李仁豪律師到庭證述：（提示上證1系爭交屋協議
11 書，本院卷第53頁）伊看過這份文件，簽署時伊也在場。當
12 時雙方在進行現況點交，所以在點交現場，也就是系爭房
13 屋，兩造有簽立這份協議書的內容，當時雙方確認協議書的
14 內容，只是回去後須經各公司用印的程序，當時宗遠公司對
15 於協議書上前言所載的文字沒有意見，也就是「雙方租約即
16 將於民國112年12月31日屆滿終止」這部分沒有意見。該份
17 文件以手寫記載「押租金、爭議事項及費用等，待雙方確認
18 後結算。（包含但不限於雙方請求損害賠償等）」等語，是
19 當時悠旅公司要將系爭房屋返還，伊建議宗遠公司配合點
20 交，以免雙方就系爭房屋衍生其他紛爭，但兩造對於結算的
21 金額在當時仍無法合意，所以就將系爭交屋協議書第3條文
22 字予以刪除，再以手寫的方式填寫上開內容，根據當天雙方
23 在場人士的意思，應為將系爭房屋點交返還的部分處理完
24 畢，但保留雙方相關結算爭議待後續處理，所以才有上開手
25 寫的記載等語（見本院卷第228頁至第229頁）。亦可認兩造確
26 已協議於112年12月31日終止系爭租約一情。故宗遠公司主
27 張兩造簽立系爭交屋協議書後，系爭租約至113年4月20日始
28 終止等語，尚乏所據，難認有理。

29 （三）悠旅公司請求宗遠公司返還押租金108萬元為有理由，逾此
30 部分之請求為無理由，應予駁回：

31 1、系爭租約經兩造於112年12月31日合意終止一情，業經認定

01 於前，是此部分悠旅公司依系爭租約第3條第3項，請求宗遠
02 公司返還押租金108萬元等語，為有理由，應予准許。悠旅
03 公司雖主張系爭房屋因漏水，經多次催告仍無法改善，伊乃
04 於112年12月19日、同年12月25日、同年12月29日以存證信
05 函通知宗遠公司系爭租約於同年12月31日終止等語。依悠旅
06 公司所提之兩造間Line對話紀錄、照片、存證信函所附照
07 片，及宗遠公司所提之兩造間Line對話紀錄所示（見原審卷
08 第39頁至第43頁、第45頁、第57頁至第70頁、第213頁至第2
09 17頁），雖可認定悠旅公司有通知宗遠公司系爭房屋出現漏
10 水之情事，然遍觀兩造間Line對話紀錄，未見悠旅公司曾定
11 相當期間催告宗遠公司修繕（見原審卷第39頁至第43頁、第
12 57頁至第70頁、第213頁至第217頁），悠遠公司於112年12
13 月19日寄出之存證信函亦無定相當期限催告宗遠公司修繕，
14 而係直接為終止系爭租約之意思表示（見原審卷第71頁至第
15 74頁），足認悠旅公司未定相當期間催告出租人即宗遠公司
16 修繕，是悠旅公司主張依民法第430條、第227條第1項準用
17 第254條終止系爭租約等語，即無理由。至悠旅公司主張類
18 推適用民法第435條第2項終止系爭租約等語，惟民法第435
19 條係約定：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事
20 由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求
21 減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目
22 的者，得終止契約」，然本件依兩造所提前開line對話紀
23 錄，僅能證明系爭房屋有漏水情事，並無證據證明系爭房屋
24 已因漏水達一部滅失之情，悠旅公司並未舉證證明系爭房屋
25 有一部滅失、致悠旅公司無法使用之情形，是悠旅公司主張
26 類推適用民法第435條第2項終止系爭租約等語，亦乏所據，
27 難認有理。

28 2、悠旅公司另主張依系爭租約第8條第3項終止系爭租約等語。
29 惟觀之系爭租約第8條第3項雖約定：「自簽約日起，若發生
30 有第三人(包括但不限於其他住戶或管理委員會)出面對乙方
31 (即悠旅公司)有所主張，且其主張未逾越住戶規約及公序良

01 俗，或發生非可歸責於乙方之任何情事而影響乙方營業時，
02 甲方(即宗遠公司)須出面處理並保障乙方之權益不受影響。
03 否則，乙方除得按受影響之使用面積比例減免租金，並於租
04 金中扣抵因前揭事由所生之損失(含營業)與增加之費用外，
05 惟乙方得扣抵金額以一個月租金為上限，並得終止本契
06 約」，然此部分未見悠旅公司先依前開約定，催告宗遠公司
07 於一定期限內出面處理並保障悠旅公司之權益不受影響，參
08 酌系爭租約第6條第4項約定意旨：「租賃期限未滿，乙方(即
09 悠旅公司)擬終止租約時，乙方得於四個月前以書面通知甲
10 方(即宗遠公司)或其代理人…」(見原審卷第11頁)，仍認悠
11 旅公司應先行催告宗遠公司排除影響悠旅公司使用系爭房屋
12 之事項，宗遠公司未履行時，悠旅公司始得依系爭租約第8
13 條第3項終止系爭租約。此部分未見悠旅公司舉證曾催告宗
14 遠公司依系爭租約第8條第3項，於一定期間內出面處理並保
15 障悠旅公司之權益不受影響，自難認悠旅公司前開存證信
16 函，即已生終止系爭租約之效力，是此部分悠旅公司主張，
17 難認有理。

18 3、至悠旅公司主張於112年12月25日以存證信函通知宗遠公司
19 系爭房屋漏水，依民法第226條、第256條於112年12月31日
20 終止租約等語(見原審卷第77頁至第79頁)，惟宗遠公司早
21 已依約於109年間起將系爭房屋交付悠旅公司使用收益，縱
22 若出現漏水之情事，亦屬可修繕，並無民法第226條所定給
23 付不能之情形，自無民法第226條、第256條之適用。綜合上
24 述，悠旅公司主張類推適用民法第435條第2項、第430條、
25 第227條第1項準用第254條終止系爭租約等語，均非可採，
26 應予駁回。

27 4、另悠旅公司請求宗遠公司除應給付押租金108萬元外，仍應
28 給付自113年1月5日起至清償日止，按日以1%計算之違約金
29 等語。系爭租約第3條第3項雖約定：「乙方(即悠旅公司)延
30 用原約押金，甲方(即宗遠公司)持押金新台幣壹佰零捌萬元
31 整。租約終止或屆期，乙方依約交還房屋時，甲方應無息返

01 還乙方，不得以任何理由藉詞拖延。如拖延返還，甲方應自
02 乙方交還房屋之日起，每日賠償乙方按押金總額百分之一計
03 算之違約金」(見原審卷第17頁)。惟此部分，兩造已於113
04 年1月5日系爭交屋協議書第3條中約定：「押租金、爭議事項
05 及費用等，待雙方確認後結算。(包含但不限於雙方請求損
06 害賠償等)」(見本院卷第53頁)。可知因兩造尚有爭議，故
07 於113年1月5日簽立系爭交屋協議書時，即已約定就押租金
08 部分，需待雙方確認後再行結算，是此部分，自難認悠旅公
09 司得再依系爭租約第3條第3項，請求宗遠公司給付押金總額
10 按日計算1%之違約金。悠旅公司此部分主張，難認有據，應
11 予駁回。

12 5、綜合上述，系爭租約經兩造於112年12月31日合意終止，是
13 悠旅公司依系爭租約第3條第3項，請求宗遠公司返還押租金
14 108萬元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理
15 由，應予駁回。

16 (四)悠旅公司請求宗遠公司給付水電叫修及裝潢費用6萬9,384
17 元，為有理由：

18 1、按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
19 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
20 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償」、「債
21 務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。前項
22 債務人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責
23 」，民法第227條、第231條第1、2項分別定有明文。次按「
24 出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外
25 ，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態
26 ，此觀民法第423條規定自明。…又承租人如因此受有損
27 害，亦非不得以出租人債務不履行而請求損害賠償，最高法
28 院86年度台上字第1675號判決要旨參照。復參系爭租約第6
29 條第2款約定：「甲方(即宗遠公司)因違反本契約相關規定，
30 至乙方(即悠旅公司)受有損害時，應負損害賠償責任」、系
31 爭租約第4條第1款約定：「甲方應擔保該房屋能合法供乙方

01 (即悠旅公司)營業使用」(見原審卷第17頁)。

02 2、依前所述，宗遠公司應提供合於系爭租約所約定、能讓悠旅
03 公司合法營業使用之房屋，而系爭房屋確有漏水情事，業經
04 認定於前，悠旅公司因修復漏水而支出7萬678元等情，亦經
05 悠旅公司提出統一發票、工程估價單為據(見原審卷第31頁
06 至第35頁、第47頁至第55頁、第99頁至第103頁)。另參證人
07 即竣緯室內裝修設計工程有限公司(下稱竣緯公司)工務主管
08 陳正寰到庭證述：竣緯公司是悠旅公司長期配合的合作廠
09 商，負責悠旅公司現有門市的維修，跟悠旅公司配合約23、
10 24年。曾因悠旅公司向竣緯公司叫修，至星巴克民生門市協
11 助漏水修繕及勘驗等工作。109年3月之後的叫修，伊印象中
12 至少有10次，這間門市可能因為比較老舊，叫修的頻率比其
13 他門市高，叫修的原因很多，例如櫃子壞掉、漏水，就漏水
14 部分，伊印象比較深刻的是兩個地方，一個是二樓的露台，
15 因為年久失修，天花板幾乎要崩塌，所以當時花費了很多經
16 費跟時間處理那個地方，另一個地方是辦公區域的大漏水，
17 時間大概是112年年底的時候，該次的漏水除了工作間外，
18 還有延伸到櫃台的天花板，漏水的量很大，除了常規做水盤
19 外，無法就漏水有效的排除及疏導。112年3月至12月間(主
20 要印象是否為11月後)至星巴克民生門市進行修繕修繕3、4
21 次，都是因為漏水去修繕，當時拆除天花板發現是公共管線
22 的漏水，一般的漏水不會有特別的味道，但該次拆除天花板
23 發現漏水有洗衣精的味道，所以意識到可能不是結構性的漏
24 水，而是管線的漏水，修繕的區域是一樓到二樓樓梯的上方
25 牆面，因為隔間牆是連通的，所以會漏到一樓的工作間，因
26 為伊等並非水電專業，所以當時有請悠旅公司找配合的水電
27 廠商修繕。…原證9、上證8、原證17之單據都是竣緯公司所
28 開立，後來也有依照估價單上的內容施作等語(見本院卷第2
29 30頁至第234頁)。足認悠旅公司確有因系爭房屋漏水而另行
30 僱請他人修繕，是此部分悠旅公司主張宗遠公司違反系爭租
31 約第6條第2款、第4條第1款、民法第423條，未提供合於約

01 定使用之房屋供悠旅公司營業使用，依民法第227條第1項、
02 第231條第1項，宗遠公司應給付漏水繕費用7萬678元中之6
03 萬9,384元，洵屬有據，應予准許。

04 (五)悠旅公司請求宗遠公司給付營業損失，於5萬3,713元之範圍
05 內為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁
06 回：

07 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，
08 為民事訴訟法第277條前段所明定。又當事人已證明受有損
09 害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一
10 切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定
11 有明文。又宗遠公司依系爭租約，應提供合於系爭租約所
12 定、能讓悠旅公司合法營業使用之房屋。若有違反，致悠旅
13 公司受有損害，宗遠公司即應負損害賠償責任，已於前述。
14 本件悠旅公司主張因漏水，致高腳椅區漏水漏電，於111年5
15 月25日撤下高腳椅區6個座位，影響每日5,200元，全年度損
16 失189萬8,000元，另因2樓樓梯間爆水，致無法開放2樓客席
17 區，影響2天2小時清潔共5萬1,200元，合計營業損失194萬
18 9,200元等語，雖提出相關修繕文件為據(見原審卷第31頁至
19 第35頁)，然為宗遠公司所否認，以前揭規定，自應由悠旅
20 公司負舉證之責。

21 2、系爭房屋確有漏水而進行修繕一情，業經本院認定於前。至
22 漏水影響之範圍及時間，陳正寰證述：(法官請證人繪製一
23 份民生門市現場圖，並標示漏水區域為何，交兩造確認後附
24 卷，悠旅公司表示櫃台應該在靠近桌椅一點，在工作間入口
25 前方；宗遠公司表示大致位置無誤，只是櫃台的位置要再出
26 來一點)民生門市現場比較窄，桌跟桌的距離沒有像伊畫的
27 這麼開，伊的圖是拉寬。漏水的位置如伊圖上所標示，是在
28 二樓上去樓梯平台的上方牆面，會漏到一樓工作間，大範圍
29 的漏水是這兩個地方，小範圍的漏水，印象中店長桌上方，
30 因為結構及管線的問題造成漏水，因為無法有效修繕，所以
31 在店長桌上方做集水盤，把水引導到水槽排除。另外就是入

01 口處左邊高腳桌，伊也有修繕過，做水盤，原因是因為二樓
02 露台漏水，漏到一樓的高腳桌上方，當時漏的是進門左邊的
03 高腳桌，左側的高腳桌是3個位子，一般如果不是大量漏
04 水，只是做集水盤，修繕的時間大約3到4天，至於二樓漏到
05 一樓工作間，因為水量太大，無法用集水盤，所以當時伊等
06 是用帆布集水後再導水桶，這部分伊等修繕過兩次，第一次
07 因為用的帆布比較薄，水量太大導致固定點脫落，這部分花
08 的時間是一天，後來第二次再去修繕，換成比較厚的帆布，
09 一樣把水導入空水桶，因為水量太大，伊等有請水電做水管
10 把水導到地板的排水孔，這次大約花了兩天的時間。…大量
11 的漏水會影響門市的營業狀況，也會影響員工的公共安全，
12 因為大量漏水會造成地板濕滑。…伊處理後，後來就沒有漏
13 水，因為伊等把水導出去外面，應該是說還繼續漏水，只是
14 把水導出去，不要影響用餐的客人等語(見本院卷第232頁至
15 第233頁)。依陳正震之證述，系爭房屋確因漏水而需進行修
16 繕，就房屋入口處左邊高腳桌部分修繕的時間大約3到4天。
17 至二樓漏到一樓工作間修繕過兩次，第一次花的時間是1
18 天，第二次大約花了2天，是本院審酌上情，認悠旅公司主
19 張系爭房屋因漏水而影響營業之時間，於7天(4天+1天+2天=
20 7天)之範圍內，應屬有據，逾此部分之請求，尚乏所據，自
21 難採憑。

22 3、本院審酌悠旅公司主張修繕時間、所提修繕單據，參酌悠旅
23 公司所提門市損益表、112年度營業人銷售額與稅額申報
24 書，112年1-12月間之銷售額合計為2,000萬4,147元(見本院
25 卷第175頁至第185頁，計算式:299萬1,408元+275萬5,839元
26 +315萬1,104元+356萬8,585元+377萬731元+376萬6,480元=
27 2,000萬4,147元)，平均一日為5萬4,806元(2,000萬4,147元
28 ÷365日=5萬4,806元，小數點以下四捨五入)，再衡以財政部
29 所頒布之稅務行業標準分類暨同業利潤標準(見本院卷第36
30 5頁至366頁)，咖啡館之淨利率分別為百分之28，又依陳正
31 震所繪漏水影響之現場圖觀之(見本院卷第241頁)，系爭房

01 屋因漏水而影響營業之範圍為入口處左側高腳椅區及1樓工
02 作間區域，而非整間門市均無法營業，是此部分應認影響營
03 業之範圍為門市之1/2，則悠旅公司受有7日不能營業之損失
04 應為5萬3,710元(計算式:5萬4,806元X28%X7日X1/2=5萬3,71
05 0元)，是此部分悠旅公司主張依民法第227條第1項、第231
06 條第1項，請求宗遠公司賠償營業損失，於5萬3,710元之範
07 圍內為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予
08 駁回。

09 (六)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
10 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
14 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
15 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
16 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
17 亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第
18 203條亦定有明文。本件悠旅公司對宗遠公司請求之前開損
19 害賠償債權，除押租金108萬元外，其外請求均屬無確定期
20 限之給付，則悠旅公司請求宗遠公司給付108萬元，及請求1
21 8萬6,489元(計算式:租金6萬3,395元+修繕費用6萬9,384元
22 +營業損失5萬3,710元=18萬6,489元)，併自起訴狀繕本送達
23 翌日即113年8月1日起(見原審卷第131頁)至清償日止，按週
24 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請
25 求則無理由，應予駁回。

26 五、反訴部分:

27 宗遠公司主張系爭租約至113年4月20日始終止，是悠旅公司
28 仍應給付附表二編號1、2所示之租金，並應賠償附表二編號
29 3所示之損害賠償，合計139萬7,504元，扣除押租金108萬元
30 後，悠旅公司尚應給付31萬7,504元等語。惟此部分系爭租
31 約因系爭交屋協議書之約定，由兩造合意於112年12月31日

01 終止，業於前述，是此部分自無系爭租約第6條第3項、系爭
02 協議第2條之適用，自難認悠旅公司仍應給付附表二編號1、
03 2所示之租金及編號3所示之損害賠償，宗遠公司前揭主張，
04 均無理由，應予駁回。

05 六、綜合上述，就本訴部分，悠旅公司請求宗遠公司給付108萬
06 元，及另請求宗遠公司給付18萬6,489元，暨自113年8月1日
07 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
08 准許。逾此部分之請求則無理由，應予駁回。反訴部分宗遠
09 公司之請求為無理由，應予駁回。原審所為兩造敗訴之判
10 決，就上開應准許之部分，尚有未洽，悠旅公司上訴論旨指
11 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
12 廢棄改判如主文第二項、第三項所示。至悠旅公司其餘上訴
13 部分，及宗遠公司上訴部分，均為無理由，應駁回其上訴。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
15 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 八、據上論結，本件悠旅公司本訴部分上訴為一部有理由、一部
17 無理由，宗遠公司反訴部分上訴無理由，爰依民事訴訟法第
18 436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第78條、第79
19 條，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
21 民事第五庭 審判長法官 匡偉

22 法官 何佳蓉

23 法官 賴淑萍

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
27 書記官 李昱萱
28

附表一：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）

編號	項目	金額	說明或證據

			出處	
1	押金	108萬元	悠旅公司已合法解除系爭租約，自得依民法第259條主張回復原狀，請求宗遠公司返還押金，並附加利息，及依系爭租約第3條第3項請求違約金。	
合計		108萬元		
2	已溢付之租金(113年1月6日至113年1月11日)	6萬 3,395元	悠旅公司已合法終止系爭租約，自得依民法第259條主張回復原狀，及依系爭租約第6條第2項約定請求宗遠公司損害賠償，宗遠公司應返還溢付之租金並附加利息。	
3	代墊之滲漏水水電叫修及裝潢維修費用	(1) 滲漏水叫修案件費用	1萬 7,710元	見原審卷第95頁至第97頁
		(2) 滲漏水水電專案費	8,140元	見原審卷第99頁至第102

(續上頁)

01

		用		頁
		(3) 滲漏水裝潢專案費用	4萬 3,534元	見原審卷第103頁
4	營業損失	(1) 高腳椅漏水漏電區	189萬 8,000元	111年5月25日已撤高腳椅共6個座位，影響每日5,200元，全年度189萬8,000元。
		(2) 2樓樓梯間爆水	5萬 1,200元	無法開放2樓客席區(該客席區座位數為64個，平均客單價為200元，2小時清潔，1天2小時清潔2萬5,600元)，影響2天2小時清潔5萬1,200元。
2-4合計			208萬1,979元	

02

附表二：(金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國)			
編號	項目	金額	計算式
1	113年1月12日至同年4月12日共3個月之租金	98萬2,620元	32萬7,540元×3個月=98萬2,620元
2	113年4月13日至同年4月20日共8日之租金	8萬7,344元	32萬7,540元×8/30=8萬7,344元
3	1個月租金額之損害賠償	32萬7,540元	
合計		139萬7,504元	