

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北重訴字第8號

原告

即反訴被告 楊順雯

被告

即反訴原告 皇石建設股份有限公司

法定代理人 甯珍珠

訴訟代理人 余德正律師

劉昱玟律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國一百一十二年三月二十二日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬柒仟貳佰伍拾柒元，及自民國一百一十年十一月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆萬肆仟陸佰伍拾玖元由被告負擔百分之十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾參萬元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣陸拾捌萬柒仟貳佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用新臺幣捌萬貳仟捌佰柒拾參元由反訴原告負擔。

事 實

甲、原告即反訴被告方面：

壹、本訴方面：

一、聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)七十三萬三千八百七十元，及自訴狀繕本送達之翌日(即民國一百一十年十一

01 月二日)起至清償日止,按年息百分之五計算之利息;(二)被
02 告應給付原告三百六十六萬九千三百五十四元之違約金;(三)
03 請准予聲請假執行。

04 二、陳述略稱:

05 (一)緣被告於一百零八年十一月一日與原告簽訂房屋租賃契約書
06 (下稱系爭租約),向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○
07 路○○○號九樓之一(下稱系爭房屋)暨機械車位十一號
08 (下合稱系爭不動產),雙方約定租期一年(即自一百零八
09 年十一月一日起至一百零九年十月三十一日止),每月租金
10 五萬元。

11 (二)詎被告於租約終止後仍繼續無權占有使用系爭不動產,原告
12 屢經催討渠均置之不理,原告迫於無奈於一百一十年八月二
13 日寄發存證信函催告,並於同月向臺北市大安區調解委員會
14 聲請調解,惟仍未獲解決。因被告於租賃契約期限屆滿後仍
15 繼續無權占有並使用系爭不動產,獲有相當於每月租金五萬
16 元之利益,爰依民法第一百七十九條之規定,請求被告返還
17 相當於租金之不當得利,另並依系爭租約第六條之約定,請
18 求被告按月賠償租金五倍之違約金。

19 (三)因被告業於一百一十一年一月二十一日將系爭不動產點交返
20 還予原告,故被告應按月清償原告相當於每月租金五萬元之
21 不當得利金額已可確定,計算期間應自租期屆滿之次日起
22 (即一百零九年十一月一日)起至點交日一百一十一年一月
23 二十一日止,共十四個月又二十一日,應給付金額合計為七
24 十三萬三千八百七十元〔計算式:(50,000元×14個月)+
25 (50,000元×21/31)÷733,870元〕。另被告應按月清償原
26 告相當於每月租金五倍之違約金之日期亦同上述起迄日,合
27 計為十四個月又二十一日,應給付金額合計為三百六十六萬
28 九千三百五十四元〔計算式:(50,000元×5×14個月)+(5
29 0,000元×5×21/31)÷3,669,354元〕。

30 (四)依系爭租約第七條跟第九條是應該被告要回復原狀,沒有道
31 理要原告出被告的裝潢費,恢復狀況應該是反證一原來的狀

01 況，而不是被告裝潢以後的狀況，希望互相退一步能夠達到
02 和解。契約有到期日，並不是不定期租賃，到期前就好幾次
03 通知，而且都沒有收錢，原告買的是實品屋，被告原先說不
04 當得利，後來又說是原告委託裝潢，根本就是前後矛盾，當
05 初實品屋就包括本來的東西，當時被告設計公司就說這是實
06 品屋，實品屋裝潢的金額本來就已經包含在買賣價金裡面，
07 原告提的反被證七買賣單價比別人一坪多將近八萬元，就是
08 實品屋包括裝潢在裡面，如果裝潢沒有包括在裡面，金額那
09 麼高應該要有另外一份合約。兩造無法調解之原因係因被告
10 反訴要求不合理，如原告委任被告設計施作意思是說有承攬
11 關係，那完工到現在也已經四年半，原告起訴以後卻來要這
12 個錢，原告主張時效抗辯。

13 (五)關於被告主張原告於租約到期後曾同意續租，租約轉為不定
14 期租賃部分，依系爭租約第二條約定之租賃期間為一百零八
15 年十一月一日起至一百零九年十月三十一日止，而原告分別
16 於租期屆滿前及屆滿後數次以通訊軟體Line通知被告法定代
17 理人甯珍珠租約將屆期或已屆期，然被告屢經催告均置之不
18 理，原告迫於無奈始再於一百一十年八月二日對被告寄發存
19 證信函催告返還房屋，並無被告所稱原告於租約屆期時曾向
20 被告之員工明確表示同意續約之情事，且逾期後原告亦未受
21 領被告分文租金，故系爭租約實無所稱轉換為不定期租賃之
22 理。被告既於系爭租約到期後拒將系爭不動產之占有返還原
23 告，自應依系爭租約第六條之約定負違約責任。又有關被告
24 主張約定違約金金額過高應予酌減部分，依系爭租約第六條
25 之約定，核其約定之目的係為督促被告應於租期屆滿後即時
26 將承租物清空並交還原告，係以強制債務之履行為目的並確
27 保債權效力所定之強制罰，其性質屬懲罰性違約金，故如債
28 務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無
29 皆得請求，實非如被告所言原告僅得就相當於每月租金五萬
30 元之損害範圍內求償。

31 (六)原告沒有同意被告續租，到期前後均有催告。關於被告辯稱

原告所提被告締約前傳真資料即反被證八非屬兩造之買賣契約內容，買賣價金未包含裝潢費用部分，此係買賣合約簽立前傳給原告的資料，Line對話紀錄部分也有提到這是實品屋，所以傳真的文件認為是買賣的一部分。兩造議約時雖然還沒有實品出來，但設計圖可以看出大概，而且估價單也可以看得出項目，圖是買賣合約的一部分，所以原告認為裝潢是含在買賣的範圍內，如果對方堅持的是裝潢是委任，那為什麼這麼大金額都不簽個合約，也沒有明確化合約內容。因為是買賣跟承租是同一天，都是一百零五年十月五日那天，被告找人去設計裝潢，原告租給被告根本就不能進去，如果是委任裝潢怎麼會原告都不用看，也不用驗收，就必須付錢。反被證一是不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），反被證二是租賃契約，租約雖然一百零五年十一月一日開始，但實際上一百零五年十月五日就交付鑰匙，只是沒有算租金。金額幾百萬元的裝潢不可能看Line所示之幾張裝潢照片就算驗收。

(七)關於被證二（參本院卷第二〇五頁至第二一一頁）、原證一（參本院卷第十三頁至第十七頁）之兩份租約均約定租賃期滿回復原狀部分，於一百零五年十月間締約時就是沒有裝潢的毛坯屋，被告所提反證一照片當時就是這樣的屋況，都是空的，報價在反被證五之前就有提供。被告所提反證十有原告詢問冰箱之部分，錢是被告去找人去出錢，反被證十有所有設計圖，如果不是合約範圍內，怎麼會原告都沒有出錢然後就施作，如果是原告付錢去施作，那應該是原告要去監工驗收，因為是實品屋而且包括在買賣價金內，原告才不用去看。依消費者保護法（下稱消保法）第二十二條有提到簽約前跟分期款付款期間相關的設計圖其實都是合約的一部分。

(八)原告主張買賣包括裝潢及家電，關於被告辯稱契約沒有約定裝潢項目也沒有裝潢費，家電是被告詢價後向原告報告，原告是被告股東，沒想到原告會抵賴裝潢費部分，原告在房子買賣之前對被告有持股，後來股權有賣出，現在剩下一點點

而已，不過這與本案無關，詢價報告是買賣以前的事情，原告有附反被證八，這都是被告契約訂立前傳真給原告說明有這樣的裝潢，反被證五有工作服務預算書說明預算，這也是買賣契約前的資料，在房屋款繳付款的期間，就有在討論這些。買賣契約前的資料未寫到買賣契約內，係因原告沒有想到，原告以為被告講了也實際在做就可以，而且依消保法第二十二條、施行細則第二十三條，這些都應該算是合約的一部分。原告主張設計圖照消保法第二十二條都是合約範圍，裝潢及家電部分家電是畫在裡面，參酌反證十三家電配置（參本院卷第三六五頁），反被證十（參本院卷第五一九頁）明確的家具、廚具是怎樣做的，原告沒有想到要落實寫在契約文字裡面，系爭房屋現在原告已收回，裝潢跟家電也都定著在房子上面，目前是空屋維持在交屋的狀況都沒有使用。反被證四、反被證五及反被證八均為買賣前的資料，反被證四上面有西元二〇一六年十月二日、十日、十二日、二十二日及同年十一月十日之日期，反被證五是傳真的時候九月二十二日給的。

貳、反訴方面：

一、聲明：(一)反訴原告之聲明駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、陳述略稱：

(一)反訴被告與反訴原告之法定代理人甯珍珠熟識多年，並於一百零五年間向其購買系爭不動產作為投資或日後自住使用，買賣價金除不動產外，尚包含裝潢及家電之費用，雙方並約定於系爭買賣契約簽訂後由被告按原告之指示完成裝潢，並由反訴原告售後租回系爭不動產，作為其向前來看屋之消費者展示房屋格局及裝潢之用，以增加反訴原告於該工案之其他房地成交之機會，故雙方於一百零五年十月五日簽具系爭買賣契約，並於同日簽訂系爭租約，首次租期為三年，租期為自一百零五年十一月十八日至一百零八年十一月十七日止，租期屆滿後再另以書面續租一年，續租期間為一百零八

01 年十一月一日起至一百零九年十月三十一日止，合先敘明。

02 (二)依一般不動產交易習慣，「實品屋」係指建商將房屋連同裝
03 潢、家具及家電等一併出售予買受人稱之，故買賣總價金除
04 不動產外，尚包含裝潢及家具等費用。本件雙方締結系爭買
05 賣契約時，因雙方熟識多年，基於信任，雖未將裝潢形式及
06 家具明細等行諸於文字，僅以口頭約定原告於裝潢時應參酌
07 被告之意見，並約定裝潢及家電等應於日後租期屆滿時一併
08 返還被告。惟觀系爭買賣契約締結前後原告法定代理人寧珍
09 珠曾多次與原告討論系爭標的「實品屋」之裝潢事宜，參酌
10 兩造之通訊軟體對話，顯見於買賣契約締結前後，雙方對於
11 系爭買賣標的為含裝潢及家電之「實品屋」並無爭議，且反
12 訴原告所提示由其與訴外人詠義設計股份有限公司（下稱詠
13 義公司）所簽具工程承攬合約書第一項之工程名稱亦載明
14 「皇石建設知安建案九樓實品屋」，另由反訴原告提供予反
15 訴被告審閱由詠義公司出具工程服務預算書及平面配置圖等
16 均有「皇石建設知安建案九樓實品屋」或類似之記載，故可
17 確信雙方合意買賣之系爭房屋為含裝潢及家具之「實品
18 屋」，而非如反訴原告所言係無裝潢之空屋，至於反訴原告
19 所提其餘之通訊軟體對話紀錄，或為反訴被告關心裝潢及家
20 電之形式及品牌，或為關心施工狀況，均係反訴被告本於買
21 受人及所有權人之地位所為之監督行為，不足據以認定係反
22 訴被告單純同意原告承租後自行裝潢或委任其裝潢所為之意
23 思表示。

24 (三)又依內政部不動產交易時價登錄查詢服務網之查詢結果得
25 知，該工案同地址（即桃園市○○區○○路○○○號）於一
26 百零四年至一百一十年間共成交四戶，其中編號三之中山路
27 三八二號九樓之一（即系爭房屋）於一百零五年十月之成交
28 單價高達每坪三十五萬元，而其餘三戶之成交行情每坪僅約
29 介於二十六萬元至二十八萬元間，顯見系爭房地之買賣價金
30 高於同工案之其他標的甚多。依系爭標的每坪成交單價三十
31 五萬元與同年度七月成交之編號四房地每坪成交單價二十六

萬六千元相較，單坪價差高達八萬四千元，以系爭標的九十九點四三坪計算換算成交價格約較同地址其他空屋之價差高達八百三十五萬元（計算式為：840,000元/坪×99.43坪÷8,350,000元），此金額約略與反訴原告所請求之裝潢費用八百二十六萬元相當，顯見反訴被告就系爭不動產所支付之買賣價金中原即包含裝潢及家具等費用，絕非反訴原告所稱之原屋況為空屋，反訴原告依雙方買賣契約之本旨原即負有裝潢義務，絕無事後另行請求裝潢費用或報酬之理。

(四)反訴原告於一百一十年十二月十日之答辯狀略稱系爭房屋原為無裝潢之空屋，其陸續施作裝潢等增加房屋價值之項目，反訴被告知悉並於裝潢過程表示意見，故裝修不違反反訴被告之意思，並依不當得利及無因管理之法則請求返還其所支出之裝潢費用等，嗣又於一百一十一年三月一日變更主張略以「…有專業的建設公司幫忙發包裝潢，…可與裝潢廠商獲得較大之議價空間。」為由稱「當初應係反訴被告委託反訴原告裝潢」並改以委任之法則請求返訴被告返還其因處理委任事務所支出之費用等語，參其前後說詞，除對於其係基於何種法律上之原因對系爭不動產實施裝潢之說詞反覆不一外，亦未提示任何證據可資佐證，實不足採。蓋反訴原告所請求反訴被告返還之裝潢費用高達八百二十六萬餘元，如反訴被告確有委任反訴原告裝潢之事實，以反訴原告為不動產專業法人之地位，豈有不就相關工程費用、工期及付款方式等訂定書面合約之理？且依反訴原告所提示其與訴外人詠義公司所簽具之工程承攬合約書第四條之約定，裝潢工程完工日為一百零六年二月二十八日，另反訴原告所提示支付予各裝潢及家具廠商之付款支票，其發票日均介於一百零六年二月至同年九月間，可推斷系爭裝潢工程至遲應於一百零六年九月間即已全數完工，至本件訴訟繫屬之日止已歷時四年半，期間均未聞反訴原告向反訴被告請求給付上述款項，與社會交易常情有違。顯見反訴原告係明知上述款項係包含於不動產買賣價金內，而反訴被告早已將買賣價金支付完竣，

01 至其所主張其他據以施作裝潢之法律關係，顯係臨訟杜撰之
02 推託之詞。

03 (五)退步言，縱認反訴被告曾有反訴原告就系爭不動產施作獲同
04 意由其轉包予其他廠商施作裝潢工程之情事，凡此類對建築
05 物或其他土地上之工作或為工作物之重大修繕，其重點係以
06 「勞務所完成之結果目的」，並非單純代為處理事務之委任
07 關係可比擬，故其裝潢行為之法律性質應屬承攬而非委任。
08 本件工程迄今近四年半已如前述，反訴原告依民法第一百二十
09 十七條第七款規定提起時效抗辯，其承攬報酬及墊款請求權
10 早已罹於時效，反訴被告亦已無清償之義務。是反訴原告所
11 稱系爭標的原為無裝潢之空屋，係於反訴原告於承租後經反
12 訴被告同意施作裝潢工程等之說詞為真，依前開回復原狀之
13 特約，反訴原告亦應於租賃契約終止後以自己之費用將不動
14 產回復原狀交還反訴被告，絕無再向反訴被告求其所支出之
15 裝潢等費用之理。

16 (六)至反訴原告以其於買賣契約簽訂前雖曾經傳設計圖面予反訴
17 被告，然僅為概略之設計樣式，並無詳細報價，並據以否認
18 雙方就系爭房地之買賣內容係為包含裝潢之「實品屋」云
19 云，補充說明如下：

20 (1)本案系爭不動產之系爭買賣契約簽約日為一百零五年十月
21 五日，買賣總價金為三千五百九十萬元，共分四次付款，
22 此有匯款單及反訴原告所開立之發票可稽：

23 ①第一次付款：一百零五年十月六日、付款金額為九百萬
24 元，並由反訴原告於同日開立面額分別為三百六十萬元
25 及五百四十萬元之發票兩紙。

26 ②第二次付款：一百零五年十月二十一日、付款金額為一
27 千二百萬元，並由反訴原告於同日開立面額分別為四百
28 八十萬元及七百二十萬元之發票兩紙。

29 ③第三次付款：一百零五年十一月二十三日、付款金額為
30 一千三百萬元，並由反訴原告於同日開立面額分別為五
31 百二十萬元及七百八十萬元之發票兩紙。

01 ④第四次付款：一百零五年十二月一日、付款金額為一百
02 九十萬元，並由反訴原告於同日開立面額分別為七十六
03 萬元及一百一十四萬元之發票兩紙。

04 (2)反訴原告於系爭買賣契約簽約前之一百零五年九月十九日
05 即已先行傳真由第三人詠義公司之工程服務預算書及各項
06 設計圖面供反訴被告審閱，其中工程服務預算書中已載明
07 工程服務總費用為五百五十三萬一千六百八十七元，並詳
08 細列明各項工程細目及費用，另反訴原告亦分別於買賣合
09 約簽訂後至第四次交屋款付款日前之一百零五年十月十一
10 日至同年十一月十九日間，陸續將各項細部設計圖面交反
11 訴被告審閱，顯見於買賣契約締約前至最後一期交屋款給
12 付完畢時，雙方對裝潢之費用、形式等細節早已有約定，
13 並非如反訴原告所稱「僅為概略之設計樣式，並無詳細報
14 價」。至反訴原告所謂反訴被告曾加入Line群組，裝潢進
15 度訴外人詠義公司人員均會向反訴原告報告云云，均因所
16 承買之系爭房屋原即屬含裝潢之「實品屋」，反訴被告係
17 基於買受人之地位對裝潢施工廠商所為之監督或討論，並
18 不足以作為默示同意由反訴原告自行施工或後委任其施工
19 之證據。

20 參、證據：提出下列證據為證：

21 原證一：系爭租約影本一件。

22 原證二：存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執及民事調解聲請
23 狀影本各一件。

24 原證三：調解不成立證明書影本一件。

25 原證四：桃園市桃園地政事務所土地建物所有權狀影本各一件。

26 原證五：點交清單影本一件。

27 原證六：Line對話紀錄截圖影本一件。

28 原證七：經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務影本一件。

29 反被證一：系爭買賣契約影本一件。

30 反被證二：租賃契約影本一件。

31 反被證三：網路文章影本一件。

01 反被證四：Line對話紀錄截圖影本一件。

02 反被證五：工作服務預算書影本一件。

03 反被證六：平面配置圖影本一件。

04 反被證七：內政部不動產交易實價登錄查詢服務網查詢結果影本
05 一件。

06 反被證八：被告締約前傳真各項設計圖影本一件。

07 反被證九：匯款單、存簿及統一發票影本各一件。

08 反被證十：工程細部設計圖影本一件。

09 反被證十一：被告給付租金明細、支票及存簿影本各一件。

10 乙、被告即反訴原告方面：

11 壹、本訴方面：

12 一、聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
13 告免為假執行。

14 二、陳述略稱：

15 (一)本件原告於兩造間系爭租約所載期限屆至後並未明確表示不
16 予續租，且對被告仍使用系爭不動產亦未表示反對之意思，
17 顯見兩造間已轉為不定期租賃關係。又原告於一百一十年八
18 月二日寄發存證信函要求被告搬遷前並未催告被告繳納租
19 金，其終止租約為不合法，系爭租約應於被告於一百一十一
20 年一月十二日寄發之存證信函送達原告時終止：

21 (1)系爭租約雖載就系爭不動產租期至一百零九年十月三十一
22 日為止，然期間屆至後原告對於被告續住並未為反對之意
23 思，依民法第四百二十二條之規定，雙方轉為不定期限之
24 租賃關係。詎原告未經催告突然於一百一十年八月二日寄
25 發存證信函予被告要求返還系爭不動產，難認其要求被告
26 返還系爭不動產為合法。而依系爭租約第六條規定，係於
27 租期屆滿未續租而無交還房屋時，始有租金五倍違約金之
28 適用，兩造租賃關係既未經原告合法終止而轉為不定期租
29 賃關係，則無適用系爭租約第六條之餘地，原告不得請求
30 被告賠償違約金。

31 (2)原告雖提出數張對話截圖主張系爭不動產租期至一百零九

01 年十月三十一日止，然遍觀對話內容，原告除詢問被告原
02 租約到期之規劃外，均未表示不予續租，亦未要求被告搬
03 遷或催告被告繳納房租，因此，兩造間係存有於租賃期間
04 期限屆滿後，仍由被告繼續承租系爭房屋之默示合意，原
05 租約已轉為不定期租約。若如原告所述租約已於一百零九
06 年十月三十一日結束（僅為假設，被告否認之），原告又
07 怎麼可能均無任何催繳或要求搬遷之表示，放任被告繼續
08 使用直至一百一十年八月二日始寄發存證信函要求搬遷？
09 足徵雙方已默示將定期租約轉為不定期租約。原告應就租
10 約期限屆滿後，有向被告表示催繳房租或要求搬遷之有利
11 於己之事實，依法提出證明。

12 (3)承上，依民法第四百四十條第一項之規定，於承租人積欠
13 租金達兩個月租額以上之情形，出租人仍須踐行催告程
14 序，並表明於期限內未繳納即終止之意思，然原告卻從未
15 對被告發出上開催告及終止之意思表示，則難認兩造間不
16 定期租賃契約有經原告合法終止，故應以被告一百一十一
17 年一月十二日寄發存證信函表達終止租約之意思表示函到
18 原告時為租約終止日，原告主張被告應於一百零九年十一
19 月開始給付違約金並非有據。

20 (二)依系爭租約第六條並無約定該租金五倍之違約金為懲罰性違
21 約金，依民法第二百五十條第二項之規定其性質應屬損害賠
22 償額之預定，故原告應提出其所受具體損害之證明，並僅以
23 該具體損害範圍內之請求，始符公允。然原告並無舉證除租
24 金外，受有其他積極或消極損害，故縱認兩造間租約於一百
25 零九年十月三十一日結束，被告未即時搬遷（僅為假設，被
26 告否認之），原告請求被告給付租金五倍之違約金亦無理
27 由，請法院將違約金酌減至零。又被告於承租時已交付十二
28 萬元之押租保證金予原告，原告之請求金額應扣除該已收取
29 之十二萬元，始為正當。

30 (三)對原告證物形式真正不爭執。關於原告之請求，被告曾經有
31 給原告一個方案，原告帶回去就沒有下文，被告是有誠意要

跟原告談。關於租約到期，原告並沒有表示到期就不續租，所以應該是不定期租賃，原告是在一百一十年八月突然提出調解並要求被告返還，所以被告認為原告沒有正式催告繳納租金否則終止租約的動作，所以兩造間的租約應該是到一百一十一年一月二十一日到期，原告提出懲罰性違約金，但租約根本沒有明文規定五倍的懲罰性違約金，原告也沒有就是否受有損害提出證據，所以違約金應該酌減。實品屋部分原告購買的是空屋的狀態，並不是已經裝潢好的實品屋，從系爭買賣契約訂定之後才開始裝潢就可以看出雙方是成屋買賣，系爭契約內也沒有約定被告要裝潢該屋給原告，原告表示還沒裝潢就在買賣價金把裝潢費包括進去不合理，依常理買家也不可能在沒有看到實際裝潢內容就把裝潢費加到買賣價金，原告提的實價登錄資料一個是小坪數低樓層，另一個原告買的是大坪數高樓層，沒有辦法用來比較每坪單價，一百一十年有疫情，所以沒有辦法跟當初買賣的時候做比較。對原告所提被告締約前傳真資料形式真正不爭執，這個資料並沒有包含在兩造的買賣契約裡面，買賣價金沒有包含裝潢費用。原告說買賣價金包括未來的裝潢費不合理，反證一的照片是最初沒有做大裝潢前基本的房子內容，這是原告購買時房子的樣子，反被證八證物形式真正沒有意見。系爭房屋是十月五日原告買受，依反證二之工程承攬合約書是十月二十四日才進場施工，租約是十一月一日起租，書狀陳述並沒有違反事實，是因為原告同意這個裝潢，所以被告才去施作。原告主張租賃從一百零五年十月五日開始並不正確，是從一百零五年十一月一日開始，參反被證二之租賃期間是從一百零五年十一月一日開始，再參被告所提反證九、被證十之Line對話紀錄截圖均有報告裝潢進度，不像原告說的其都不知道。

(四)兩造系爭租約是一百零五年十月簽的，但租賃是同年十一月一日開始，於同年十月底已經陸陸續續在裝修，但還沒有裝潢好。反證一照片不是一百零五年十一月一日租賃開始的狀

01 況，反證二被告跟詠義公司簽約，施工是一百零五年十月二
02 十四日，反證一是跟詠義公司簽約時的屋況照片，而被告是
03 在一百零五年十月跟詠義公司簽約，都早於一百零五年十一
04 月一日租賃契約開始之前。證物形式真正沒有爭執，原告認
05 為裝潢包括在買賣價金內，但如果這樣被告不需要提供相關
06 報價給原告，就是因為這個費用是原告要支付的所以才提
07 供，原告雖然提出付款的相關時序，但是付款的資訊沒有辦
08 法證明系爭不動產買賣價金包含裝潢費用，畢竟房屋買賣契
09 約並沒有相關的約定。詠義公司有找下包，施工日期是從一
10 百零五年十月二十四日起到一百零六年八月。系爭租約約定
11 原狀返還，依反證九、十、十三之對話記錄很顯然屋內裝潢
12 是照原告指示來進行裝潢，原告也是有援用裝潢的意思才會
13 下上開指示，沒有道理是原告指示被告如何裝潢，起訴請求
14 之後又要求被告拆除，不合常理，再者，原告不斷主張買賣
15 價金包含裝潢，從原告這個主張可以看出原告是有要這個裝
16 潢，所以無法以系爭租約約定原狀返還去認定被告的請求不
17 合理。反證九是設計公司跟兩造的對話，是跟原告報告裝潢
18 的進度，反證十原告有詢問冰箱的方式，右邊是被告在講，
19 左邊是原告的對話。冰箱部分若是被告全權處理就不需要原
20 告同意，但很顯然對話裡面是被告在徵求原告同意，詢價參
21 考應該是指詢價冰箱的費用，冰箱是被告去詢價，然後跟原
22 告報告，反證十三更明顯係原告在跟設計人員對話。買賣價
23 金契約裡面沒有寫有任何裝潢費，原告是被告的股東，也是
24 買受房子的客戶，所以根本沒想到原告會抵賴這個裝潢費。
25 消保法第二十二條應該是以合約有裝潢項目為前提，但合約
26 裡面沒有裝潢項目。

27 (五)依系爭買賣契約根本看不出來買賣標的有包括裝潢，原告表
28 示為何租約金額都有訂租約，更大的裝潢為什麼沒有訂契
29 約，係因原告就是公司的股東，股東常理不會想要損害公司
30 的利益。原告一直主張簽買賣契約前有提供設計圖就是買賣
31 有包含裝潢，被告否認，而且反證三、反證五及附表一其實

01 詠義公司後面的裝潢廠商都是原告跟被告簽訂合約後才去找
02 的廠商，如何說這些簽約後的內容是包含在簽約時的契約範
03 圍，這個跟原告主張的邏輯也不符合。本件系爭買賣契約裡
04 面沒有裝潢這項標的，反被證八只是粗略裝潢的圖，並沒有
05 最終的報價，其實是兩個法律關係，一個是買賣關係，一個
06 是原告要被告找詠義公司裝潢廠商的委託關係，做的過程中
07 詠義公司都還有追加減，不能認為是系爭買賣契約一部分。
08 對反訴被證十一形式真正不爭執，但是沒有辦法證明買賣價
09 金包括裝潢費用，被告所提反證十四是附近的實價登錄，單
10 價可以看出一坪三十四萬元到四十萬元都有，原告並沒有買
11 貴。否認反被證五是在簽訂買賣契約時已經交付，照反被證
12 五後面的圖，時間在買賣契約之後。

13 貳、反訴方面：

14 一、聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告八百二十六萬六千五百九
15 十三元，及自反訴起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百
16 分之五計算之利息；(二)反訴原告願供擔保，請准宣告假執
17 行。

18 二、陳述略稱：

19 (一)本件系爭房屋原為無裝潢之空屋，反訴原告於一百零五年十
20 一月起向反訴原告承租系爭房屋，自一百零五年十月起至一
21 百零六年陸續於系爭房屋施作室內裝修、空調工程、全熱交
22 換機工程、牆面繃布、書櫃、廚具、地板、壁紙、陽台裝
23 修、曬衣架等可增加系爭房屋價值之項目，共支出八百二十
24 六萬六千五百九十三元，對於反訴原告裝修系爭房屋之項目
25 反訴被告均知悉、同意並於裝潢過程表示意見，此有Line對
26 話紀錄可稽，足證上開裝潢並不違反反訴被告之意思。縱認
27 反訴原告及反訴被告間委任關係不存在（僅為假設，反訴原
28 告否認），然依照兩造間對話紀錄已可證明反訴原告所為之
29 裝潢不違反反訴被告之意思，且於反訴原告承租前系爭房屋
30 即已開始裝修，顯見系爭租約中所載之「遷空」、「回復原
31 狀」意指將裝潢、內嵌式家電以外之物品騰空。而反訴原告

01 已於一百一十一年一月十二日發函終止系爭租約，並已於同
02 年月二十一日點交返還系爭房屋予反訴被告，則反訴原告對
03 系爭房屋所支出之有益費用，爰依民法第四百三十一條第一
04 項、第九百五十五條、第一百七十九條及第一百七十六條第
05 一項之規定提起反訴，請求反訴被告償還。

06 (二)反訴被告應給付反訴原告裝潢代墊款項八百二十六萬六千五
07 百九十三元：

08 (1)一般建設公司為了後續其他成屋銷售，會選擇一間成屋裝
09 潢成實品屋，以利消費者了解並感受裝潢後之室內空間，
10 有助於後續餘屋銷售。反訴原告本預計將他樓層房屋裝修
11 作為實品屋，然與反訴被告簽立系爭房屋買賣契約前得知
12 反訴被告就其購買之九樓系爭房屋有裝修需求，故與反訴
13 被告協議反訴被告購買後將系爭房屋交由反訴原告裝潢展
14 示予其他客戶，作為對價反訴原告按月承租並給付租金予
15 反訴被告。對於反訴原告而言，除有助於餘屋銷售，也不
16 用另找一戶裝潢，避免該實品屋因消費者不喜裝潢風格而
17 難以售出，或需減價售出之風險。而對於反訴被告而言，
18 有專業的建設公司幫忙發包裝潢，一來省去許多時間，再
19 來也可以與裝潢廠商獲得較大之議價空間，故反訴原告於
20 簽訂房屋買賣契約前將設計圖面傳給反訴被告，而反訴被
21 告確認裝潢風格符合其需求後，即委託反訴原告施工。

22 (2)反訴被告雖辯稱其所買受之系爭房屋為實品屋，裝潢費用
23 包含於買賣價金內，毋庸再給付裝潢費用云云。惟系爭不
24 動產買賣契約中並無約定賣方應裝潢該屋或買賣價格已包
25 含裝潢費用，此為反訴被告所不爭執。本件反訴原告於買
26 賣契約簽訂前雖曾傳訴外人詠義公司設計圖面予反訴被
27 告，然僅為概略之設計樣式，並無最終報價，於裝潢工程
28 期間始依反訴被告之裝修需求追加減工程款，完工後才有
29 詳細結算，故非如反訴被告所辯該設計圖等內容係作為兩
30 造買賣契約之一部，況除詠義公司外，尚有訴外人構成主
31 義、義葳德、科定、舒雅室、長峰、亦軒等公司承攬系爭

房屋之裝潢，該等公司均於反訴原告買受系爭房屋後始報價、施作，足證反訴被告辯稱兩造買賣契約包含相關裝潢文件，實屬無稽。反訴被告係於一百零五年十月五日買受系爭房屋，然於一百零五年十月二十四日才與訴外人詠義公司簽約並開始裝潢，則反訴原告及反訴被告要如何於尚未裝潢完成、無法確認裝潢成本及成品之情形下決定買賣價格？且全屋裝潢畢竟不是一筆小費用，未訂明於契約中反訴被告要如何確保在買受後反訴原告會如實裝潢系爭房屋？益徵本件與實品屋之情形不同，反訴被告所支付買賣價金並不包含裝潢費用，而裝潢廠商的合約中或反訴被告之對話中提到的「實品屋」，對反訴原告來說都是相較於其他空屋，系爭房屋裝潢完成展示予其他客戶的意思，並非與反訴被告約定其所購買之房屋包含裝潢。

(3)至反訴被告以實價登錄資料辯稱買受價格高於其他戶，溢價即為裝潢費用云云。惟與反訴被告同時期買賣者僅一戶六樓之二，該戶為與反訴原告合建分屋之地主，以其持分土地分回房屋，因不足一戶，就多選取房屋所找補之價格，與一般買賣房屋之情形及價格有所不同，實無法相提並論。至於反訴被告與一百一十年始售出之房價資料相比較更屬無稽，一百一十年時屋齡較大已非屬新成屋，自與新建成之狀況不同。房屋買賣價格高低受雙方議價能力、買賣當時之不動產景氣、坪數大小及樓層高低差異、不動產採光及格局、系爭建案銷售狀況、鄰近建案競爭多寡及不動產政策、法令變更等諸多因素影響，並非機械化固定不變，相同區域物件或相同建案，亦有因為樓層高低、室內採光、格局或消費者喜好等影響實際成交之不動產價格。況與系爭房屋買賣時間相近之同區域大坪數房屋之房價顯示，多有一坪三十四萬元至四十萬元不等之成交價格，反訴被告並無以超逾市場行情買受系爭房屋，故反訴被告辯稱系爭房屋成交價格過高係因買賣價金包含裝潢費用，自屬無據。

01 (4)反訴被告復辯稱其不知裝潢狀況亦無驗收，不得要求其支
02 付裝潢費用云云，惟查，反訴被告曾加入裝潢Line群組，
03 裝潢進度訴外人詠義公司人員均會向反訴被告報告，反訴
04 被告亦會表達意見並指示詠義公司人員，足證反訴被告均
05 充分參與裝潢及以業主身分指揮裝潢公司人員，反訴被告
06 所辯與事實不同，而為臨訟推諉之詞。系爭房屋之裝潢費
07 用為反訴原告替反訴被告代墊之款項，依民法第五百四十
08 六條第一項之規定，應由反訴被告全數返還，而毋庸計算
09 現存價值。

10 (三)本件反訴被告雖辯稱與反訴原告為承攬關係，承攬報酬之請
11 求權已罹於時效云云，然反訴原告並沒有承攬室內裝潢之業
12 務及能力，僅為受反訴被告委託聯繫裝潢廠商並代理反訴被
13 告處理裝潢事宜而已，故雙方應屬委任關係，則反訴原告依
14 照民法第五百四十六條第一項請求償還代墊之裝潢費用，並
15 無罹於時效。縱認反訴原告及反訴被告間委任關係不存在
16 （僅為假設，反訴原告否認），反訴被告仍應返還裝潢之有
17 益費用予反訴原告，依照兩造及反訴被告與裝潢公司人員之
18 對話紀錄已可證明反訴原告所為之裝潢非但不違反反訴被告
19 之意思，反訴被告並主導設計裝潢，可認有於租約結束後沿
20 用裝潢之意。兩造簽立系爭買賣契約前反訴原告就有跟反訴
21 被告說能否提供反訴被告即將買受的成屋，由反訴原告來裝
22 潢提供給其他消費者參觀實品屋的樣子，但這並不代表反訴
23 原告跟反訴被告有將裝潢費用納入買賣合約，不然買賣合約
24 就會訂立交屋的時候要包括裝潢部分。

25 (四)關於反訴原告稱詠義公司有找下包，施工期間從一百零五年
26 十月二十四日開始至一百零六年八月，然反訴部分沒有看到
27 任何折舊之計算部分，係因反訴原告認為這是代墊款，雖然
28 是反訴原告承租使用，但是反訴原告這部分已付租金，後面
29 積欠的租金，反訴原告也沒有否認，所以認為沒有必要去計
30 算折舊。

31 參、證據：提出下列證據為證：

附表一：系爭房屋裝潢工程項目表影本一件。

反證一：系爭房屋平面圖及裝潢前照片影本一疊。

反證二：工程承攬合約書影本、詠義公司統一發票、支票及請款單影本各一件。

反證三：訂製傢俱工程合約、報價單、構成主義國際有限公司統一發票及支票影本各一件。

反證四：義葳德國際股份有限公司統一發票及支票影本各一件。

反證五：木地板工程合約書、科定企業股份有限公司統一發票、支票及營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單影本各一件。

反證六：舒雅室設計有限公司統一發票及支票影本各一件。

反證七：長峰金屬工程有限公司統一發票及支票影本各一件。

反證八：亦軒有限公司發票及匯款收執聯影本各一件。

反證九：Line對話紀錄截圖影本一疊。

反證十：Line對話紀錄截圖影本一件。

反證十一：存證信函影本一件。

反證十二：點交清單影本一件。

反證十三：Line對話紀錄截圖影本一疊。

反證十四：內政部不動產交易實價查詢服務網截圖影本一件。

丙、本院依職權調取桃園市地價調查用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表，並調閱被告公司變更登記表及法定代理人戶籍資料。

理 由

一、程序方面：

(一)按民事訴訟法第二百五十九條規定：「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。」，同法第二百六十條第一項規定：「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。」，前揭規定於簡易事件均適用之（同法第四百三十六條第二項參照）。又同法第四百三十五條第一項規定：「因訴之變更、追加或提起反訴，致

其訴之全部或一部，不屬第四百二十七條第一項及第二項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。」。經查：(1)原告原訴請被告返還系爭不動產並依民法第一百七十九條及系爭租約第六條返還不當得利與違約金，被告以原告所主張之終止租約為不合法及不應適用系爭租約第六條之理由抗辯請求駁回原告之訴，並依民法第四百三十一條第一項、民法第九百五十五條、民法第一百七十九條及民法第一百七十六條第一項規定反訴請求反訴原告對系爭房屋所支出之有益費用，反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連，符合前揭民事訴訟法第二百五十九條、第二百六十條規定，此部分反訴程序並無不合，應予准許；(2)本件被告即反訴原告於一百一十年十二月十日具狀對本件原告即反诉被告提起反訴，請求金額為八百二十六萬六千五百九十三元（參本院卷第六十四頁），致本件已非單純民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款定期租賃涉訟之範圍，依前開民事訴訟法第四百三十五條第一項規定，爰由本院改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。

(二)次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但「請求之基礎事實同一者」、「不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者」，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第二百五十五條第一項第二、七款、第二百五十六條、第二百六十二條第一項前段、第四項分別定有明文，前揭規定於簡易事件均適用之（同法第四百三十六條第二項參照）。經查：(1)本件原告原起訴請求「一、被告應將系爭不動產按原狀遷讓返還予原告。二、被告應自一百零九年十一月一日起至遷讓返還第一

項房屋之日止，按月給付原告五萬元（計算至訴狀提出日一百一十年十月一日為50,000元×11個月＝550,000元），及按上開給付金額五倍之違約金，另自一百零九年十一月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。三、請准予聲請假執行。」，嗣於一百一十一年三月十日具狀撤回聲明第一項遷讓系爭不動產之部分，最終並於一百一十一年五月三十日具狀更正聲明為「一、被告應給付原告七十三萬三千八百七十元，及自訴狀繕本送達之翌日起（即一百一十年十一月二日）至清償日止，按年息百分之五計算之法定利息。二、被告應給付原告三百六十六萬九千三百五十四元之違約金。三、請准予聲請假執行。」，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許；(2)反訴原告原主張依民法第四百三十一條第一項、民法第九百五十五條、民法第一百七十九條及民法第一百七十六條第一項規定為反訴請求，嗣後追加以民法第五百四十六條第一項反訴請求償還代墊裝潢費用（參本院卷第六一七頁），參酌前揭規定，程序亦無不合，應予准許

二、原告本訴主張及反訴答辯意旨略以：(一)被告於一百零八年十一月一日與原告簽訂系爭租約，向原告承租系爭不動產，雙方約定租期一年，每月租金五萬元，詎被告於租約終止後仍繼續無權占有使用系爭不動產，因被告於租賃契約期限屆滿後仍繼續無權占有並使用系爭不動產，獲有相當於每月租金五萬元之利益，並應依約賠償租金五倍之違約金，爰依民法第一百七十九條、系爭租約第六條之約定提起本件訴訟；(二)反訴被告於一百零五年間向反訴原告購買系爭不動產作為投資或日後自住使用，買賣價金除不動產外，尚包含裝潢及家電之費用，並約定於系爭買賣契約簽訂後由被告按原告之指示完成裝潢，並由反訴原告售後租回系爭不動產，作為其向前來看屋之消費者展示房屋格局及裝潢之用，系爭買賣契約締結前後原告法定代理人甯珍珠曾多次與原告討論系爭標的「實品屋」之裝潢事宜，參酌兩造之通訊軟體對話，雙方對於系爭買賣標的為含裝潢及家電之「實品屋」並無爭議，反

01 訴原告依雙方買賣契約之本旨原即負有裝潢義務，絕無事後
02 另行請求裝潢費用或報酬之理，另反訴原告所提示支付予個
03 裝潢及家具廠商之付款支票，其發票日均介於一百零六年二
04 月至同年九月間，可推斷系爭裝潢工程至遲應於一百零六年
05 九月間即已全數完工，至本件訴訟繫屬之日止已歷時四年
06 半，若認定買賣價金並不包含裝潢及家電之費用，亦主張承
07 攬報酬之時效抗辯等語。

08 三、被告本訴答辯及反訴主張意旨略以：(一)本件原告於兩造間系
09 爭租約所載期限屆至後並未明確表示不予續租，且對被告仍
10 使用系爭不動產亦未表示反對之意思，顯見兩造間已轉為不
11 定期租賃關係，又原告於一百一十年八月二日寄發存證信函
12 要求被告搬遷前並未催告被告繳納租金，其終止租約為不合
13 法，系爭租約應於被告於一百一十一年一月十二日寄發之存
14 證信函送達原告時終止，兩造租賃關係既未經原告合法終止
15 而轉為不定期租賃關係，則無適用系爭租約第六條之餘地，
16 原告不得請求被告賠償違約金，且押租保證金十二萬元亦應
17 扣抵；(二)本件系爭房屋原為無裝潢之空屋，反訴原告於一百
18 零五年十一月起向反訴原告承租系爭房屋，自一百零五年十
19 月起至一百零六年陸續於系爭房屋施作室內裝修等可增加系
20 爭房屋價值之項目，共支出八百二十六萬六千五百九十三
21 元，對於反訴原告裝修系爭房屋之項目反訴被告均知悉、同
22 意並於裝潢過程表示意見，反訴原告並沒有承攬室內裝潢之
23 業務及能力，僅為受反訴被告委託聯繫裝潢廠商並代理反訴
24 被告處理裝潢事宜而已，故雙方應屬委任關係，則反訴原告
25 依照民法第五百四十六條第一項請求償還代墊之裝潢費用，
26 並無罹於時效，又縱認兩造間委任關係不存在（僅為假設，
27 反訴原告否認），然依兩造間對話紀錄已可證明反訴原告所
28 為之裝潢不違反反訴被告之意思，且於反訴原告承租前系爭
29 房屋即已開始裝修，顯見系爭租約中所載之「遷空」、「回
30 復原狀」意指將裝潢、內嵌式家電以外之物品騰空，而反訴
31 原告已於一百一十一年一月十二日發函終止系爭租約，並已

於同年月二十一日點交返還系爭房屋予反訴被告，反訴原告就系爭房屋所支出之有益費用，爰依民法第四百三十一條第一項、第九百五十五條、第一百七十九條及第一百七十六條第一項之規定提起反訴等語。

四、兩造對於下列事項並無爭執：(一)兩造確有於一百零五年十月五日簽立系爭買賣契約，由原告向被告買受系爭不動產，另兩造亦確有於一百零八年十一月一日簽立系爭租約；(二)系爭租約所載到期日後，被告未支付對價持續使用系爭不動產，至一百一十一年一月二十一日被告方將系爭不動產點交返還原告。兩造爭執重點在於：(一)系爭買賣契約之買賣價金，是否包含裝潢費用？系爭房屋之裝潢部分，兩造間係何種法律關係？被告所提反訴，以及原告就前揭反訴所為時效抗辯，是否有據？(二)原告依民法第一百七十九條、系爭租約第六條之約定請求被告給付相當於租金之利益七十三萬三千八百七十元，並請求被告依約賠償租金五倍之違約金，是否有據？爰說明如后。

五、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第九十八條定有明文。然查契約之文意有疑義，如辭句模糊，或模稜兩可時，固應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為解釋（最高法院七十一年度台上字第四七〇七號裁判意旨參照）。次按消保法第二十二條規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。」。再按民法第一百二十七條第七款規定：「左列各款請求權，因二年間不行使而消滅：一、…。七、技師、承攬人之報酬及其墊款。…。」，同法第一百七十九條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」；復按系爭租約第五條約定：「乙方（即

01 本件被告）應於訂約時，交付甲方（即本件原告）壹拾貳萬
02 元作為押租保證金…。」，第六條約定：「乙方於租期屆滿
03 時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照
04 原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即
05 時遷交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照五倍之違約金
06 至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異
07 議。」；末按「約定之違約金過高者，法院得減至相當之數
08 額，民法第二百五十二條定有明文。至於是否相當，即須依
09 一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
10 斟酌之標準。」（最高法院七十九年台上字第一九一五號裁
11 判意旨參照）。

12 六、系爭買賣契約之買賣價金，並不包含裝潢費用，兩造間系爭
13 房屋之裝潢部分，係屬承攬關係，原告提出時效抗辯應屬有
14 據，被告所提反訴為無理由：

15 (一)原告主張系爭買賣契約之買賣價金包含裝潢費用，理由略以
16 契約內容雖無記載包含裝潢費用，但兩造約定之買賣價金高
17 於一般行情，且簽訂系爭買賣契約前被告已先行傳真由第三
18 人詠義公司之工程服務預算書及各項設計圖面供原告審閱，
19 依消保法第二十二條規定買賣價金包含裝潢費用云云。惟
20 查：(1)依被告反訴提出之資料，被告裝潢系爭房屋花費金額
21 高達八百二十六萬六千五百九十三元（參本院卷第六十九頁
22 至第一百二十二頁），若系爭買賣契約之買賣價金包含裝潢
23 費用在內，並無理由不予記載，然參諸原告提出之系爭買賣
24 契約（參本院卷第一九一頁至第二〇三頁），並無買賣價金
25 包含裝潢費用在內之內容，參酌前揭最高法院七十一年度台
26 上字第四七〇七號裁判意旨所示之見解，自難認系爭買賣契
27 約之買賣價金包含裝潢費用在內；(2)原告雖稱兩造約定之買
28 賣價金高於一般行情，且簽訂買賣契約前被告傳真資料給原
29 告，依消保法第二十二條規定買賣價金包含裝潢費用等情，
30 然縱使買賣價金高於一般行情（假設語氣），其可能原因甚
31 多，並無法違反系爭買賣契約白紙黑字之約定內容去推論原

01 因為買賣價金包含裝潢費用，又簽訂買賣契約前被告傳真資
02 料給原告（參本院卷第三〇一頁至第三二一頁），其內容並
03 非購買系爭不動產贈送裝潢之售屋廣告，自無法適用消保法
04 第二十二條規定而推論買賣價金包含裝潢費用。

05 (二)但另一方面，原告主張系爭買賣契約之買賣價金若不包含裝
06 潢費用，兩造間應屬承攬關係，被告之反訴請求罹於時效等
07 語。經查：(1)被告雖稱並沒有承攬室內裝潢之業務及能力，
08 僅為受原告委託聯繫裝潢廠商並代理原告處理裝潢事宜，雙
09 方應屬委任關係，依民法第五百四十六條第一項請求償還代
10 墊之裝潢費用，並無罹於時效云云，然被告為建設公司卻宣
11 稱沒有承攬室內裝潢之業務及能力，與其登記營業項目包含
12 「室內裝潢業」顯不相符（參本院卷第三十七頁），且被告
13 反訴提出之相關合約均係以被告名義與廠商締約（參本院卷
14 第八十七頁至第一百二十二頁），相關裝潢事宜原告係與被
15 告聯繫而非與各廠商聯繫，足信被告係承攬系爭房屋之裝潢
16 工程，與原告間係成立承攬關係，而非委任關係；(2)被告於
17 本院一百一十一年十一月三十日言詞辯論期日自承系爭房屋
18 裝潢工程之期間為一百零五年十月二十四日至一百零六年八
19 月（參本院卷第五三八頁），而被告係於一百一十年十二月
20 十日方提出本件反訴主張裝潢代墊款，被告反訴主張之請
21 求，確實已罹於民法第一百二十七條第七款規定之二年消滅
22 時效，原告提出時效抗辯應屬有據；(3)被告反訴雖另主張民
23 法第四百三十一條第一項、第九百五十五條、第一百七十九
24 條及第一百七十六條第一項之規定，然兩造間就系爭房屋之
25 裝潢既具有承攬關係，顯然不涉及民法第四百三十一條第一
26 項、第九百五十五條之有益費用問題，更不涉及民法一百七
27 十九條有關欠缺法律上原因之不當得利或民法第一百七十六
28 條第一項之無因管理問題，從而，被告所提反訴為無理由。

29 七、原告依民法第一百七十九條、系爭租約第六條之約定所為本
30 訴請求，扣除十二萬元押租保證金後，原告得請求被告給付
31 六十八萬七千二百五十七元及法定利息：

01 (一)原告依民法第一百七十九條、系爭租約第六條之約定所為本
02 訴請求，被告則以系爭租約到期後依民法第四百五十一條規
03 定視為以不定期限繼續契約，原告不得請求違約金，若得請
04 求亦應酌減至零云云。經查：(1)系爭租約屆期前後，原告均
05 曾通知被告不續租，有原告提出Line對話紀錄截圖可證（參
06 本院卷第一八三頁、第一八五頁），顯不存在被告所辯稱
07 「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
08 人不即表示反對之意思」之情形，自難認定系爭租約到期後
09 視為以不定期限繼續契約；(2)兩造並不爭執系爭租約所載到
10 期日後，被告未支付對價持續使用系爭不動產，至一百一十
11 一年一月二十一日被告方將系爭不動產點交返還原告，而被
12 告無權占有原告所有系爭不動產，可獲得之相當於租金之利
13 益，則原告依民法第一百七十九條不當得利規定，以原約定
14 月租五萬元為標準，請求自租期屆滿之次日（即一百零九年
15 十一月一日）起至點交日一百一十一年一月二十一日止，相
16 當於租金之不當得利合計七十三萬三千八百七十元〔計算
17 式：（50,000元×14個月）+（50,000元×21/31）÷733,870
18 元〕，經核並無不合；(3)原告另依系爭租約第六條之約定請
19 求五倍租金之違約金，經考量系爭租約並未記載此每月租金
20 五倍之違約金為懲罰性違約金，但被告拖延一年多方點交返
21 還系爭不動產之客觀事實，通貨膨脹日益加劇之社會經濟狀
22 況，以及原告就系爭不動產權利歸屬內容受損害致增加承受
23 新成屋轉為中古屋之期間，本院認以相當於每月租金五倍之
24 違約金計算實有過高，依民法第二百五十二條規定酌減後，
25 應以每月租金百分之十計算違約金為妥適，一百零九年十一
26 月一日起至一百一十一年一月二十一日為止之違約金金額為
27 七萬三千三百八十七元（計算式：733,870元×10%=73,387
28 元）。

29 (二)但另一方面，依系爭租約第五條之約定，被告曾交付原告十
30 二萬元之押租保證金，而兩造提出之點交清單（參本院第一
31 六七頁、第一七九頁）並無原告返還押租保證金予被告之記

載，被告並已主張其應付款項應以押租保證金扣抵，故該十二萬元押租保證金得先扣抵前揭七萬三千三百八十七元之違約金，再扣抵相當於租金之不當得利四萬六千六百一十三元，故經扣抵押租保證金後，原告得請求被告給付六十八萬七千二百五十七元（計算式：733,870元－46,613元＝687,257元）及法定利息。

八、綜上所述：(一)原告本於系爭租約第六條、民法第一百七十九條法律關係，請求被告給付七十三萬三千八百七十元，及自訴狀繕本送達之翌日起（即一百一十年十一月二日）至清償日止，按年息百分之五計算之法定利息，另給付三百六十六萬九千三百五十四元之違約金，其請求於主文第一項所示之範圍內為有理由，應予准許。超過主文第一項範圍之請求，則屬無據，應予駁回；(二)反訴原告反訴請求反訴被告給付八百二十六萬六千五百九十三元，及自反訴起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其反訴請求為無理由，應予駁回。

九、兩造就本訴部分，分別陳明聲請宣告假執行及免予假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之；至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。另就反訴部分，反訴原告之反訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

十、本件本訴與反訴訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十二、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，反訴原告之反訴為無理由，並依民事訴訟法第七十九條、第七十八條、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 20 日
民 事 庭

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 4 月 20 日
書 記 官 高秋芬

本訴訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）
第一審裁判費	44,659元
合 計	44,659元

備註：本件起訴之初原告有請求遷讓系爭不動產，故訴訟標的價額核定為九百二十一萬六千六百七十二元，繳納第一審裁判費超過前揭金額，嗣原告撤回應受判決事項遷讓系爭不動產之一部聲明並變更聲明後，訴訟標的金額變更為四百四十萬三千二百二十四元，僅應繳納裁判費四萬四千六百五十九元，故原告已繳納第一審裁判費超過前揭訴訟費用部分，應由原告自行負擔。

反訴訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	82,873元	
合 計	82,873元	