

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1038號

上訴人 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 陳建霖律師

吳哲毅律師

蕭郁寬律師

上訴人 謝志成

謝志伶

謝志俐

黃淑仁

共 同

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等事件，兩造對於中華民國112年6月15日臺灣臺北地方法院110年度訴字第1981號第一審判決各自提起上訴，本院於114年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)本訴命謝志成、謝志伶、謝志俐、黃淑仁給付貳貳生技股份有限公司逾新臺幣壹拾肆萬元本息部分，及該部分假執行之宣告；(二)反訴駁回謝志成後開第三項之訴；及(三)反訴命貳貳生技股份有限公司給付謝志成逾新臺幣壹拾捌萬柒仟元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄(一)部分，貳貳生技股份有限公司在第一審之本訴及假執行之聲請均駁回。

三、上開廢棄(二)部分，貳貳生技股份有限公司應再給付謝志成新

01 臺幣玖萬參仟參佰參拾參元，及自民國一一〇年四月十六日
02 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

03 四、上開廢棄(三)部分，謝志成在第一審之反訴及假執行之聲請均
04 駁回。

05 五、兩造其餘上訴駁回。

06 六、第一、二審訴訟費用，關於本訴部分，由貳貳生技股份有限
07 公司負擔百分之九十三，餘由謝志成、謝志伶、謝志俐、黃
08 淑仁負擔；關於反訴部分，由謝志成負擔百分之八十九，餘
09 由貳貳生技股份有限公司負擔。

10 七、本判決第三項，於謝志成以新臺幣參萬貳仟元供擔保後，得
11 假執行。但貳貳生技股份有限公司如以新臺幣玖萬參仟參佰
12 參拾參元為謝志成預供擔保，得免為假執行。

13 事實及理由

14 一、上訴人貳貳生技股份有限公司（下稱貳貳公司）主張：伊前
15 透過仲介向對造上訴人謝志成、謝志伶、謝志俐、黃淑仁
16 （下分稱姓名，合稱謝志成等4人）承租門牌號碼〇〇市〇
17 〇區〇〇路0段00巷0號地下室及同區〇〇路0段000巷0號地
18 下室（下分稱〇〇路地下室、〇〇路地下室，合稱系爭租賃
19 物），供伊營業、辦公處所使用。兩造於民國109年9月10日
20 簽約，租賃期間自同年11月10日起至112年11月9日止共3
21 年，於起租日前給予2個月免租金裝修期，伊並已給付押租
22 金新臺幣（下同）42萬元（即押金28萬元、租金14萬元）予
23 謝志成（下稱系爭租約）。伊為申請室內裝修許可將系爭租
24 賃物改為辦公室使用，經向臺北市建築管理工程處（下稱建
25 管處）調取上開申請之必要文件即系爭租賃物之竣工平面
26 圖，始知系爭租賃物使用執照卷內並無竣工圖說，且系爭租
27 賃物曾變更室內現況，須委請開業建築師簽證符合法規之現
28 況圖（下稱簽證現況圖），始能合法取得室內裝修許可證。
29 謝志成等4人依系爭租約負有交付合於租賃使用目的之義
30 務，應交付伊簽證現況圖使伊申請室內裝修許可，以達租賃
31 使用目的，經伊於109年10月20日催告後經相當期限，仍不

01 能提出，已陷於給付遲延，且可歸責於謝志成等4人，伊復
02 於同年月28日寄發台北○○郵局000號存證信函（下稱000號
03 存函）解除系爭租約，並再以起訴狀繕本送達為解除之意思
04 表示，伊得依民法第259條第2款、第179條規定，擇一請求
05 返還押租金42萬元，及依民法第227條第1項、第259條第5
06 款、第231條第1項、第227條第2項規定，擇一請求賠償已支
07 出之裝潢費用144萬元及仲介服務費7萬元，並依系爭租約第
08 6條第1項約定，請求給付懲罰性違約金14萬6,760元等情。
09 爰依上開規定，求為命謝志成等4人給付207萬6,760元，及
10 自起訴狀繕本送達翌日起計法定遲延利息之判決。

11 二、謝志成等4人則以：系爭租賃物領有67使字第0000號使用執
12 照（下稱67年使照），曾於72年6月18日經臺北市工務局北
13 市工建字第00000號核准變更使用執照（下稱72年變使
14 照），並於102年3月26日獲發臺北市建築師公會簡裝（登）
15 字第00000000號室內裝修施工許可證（下稱102年裝修許可
16 證）。伊於簽訂系爭租約前即已提供72年變使照申請書及核
17 准函予貳貳公司，並向建管處確認67年使照卷內並無67年竣
18 工平面圖及72年變更使用執照圖，貳貳公司如需裝修系爭租
19 賃物，依建築物室內裝修管理辦法（下稱裝修辦法）第23條
20 第1項規定，本得自行委請建築師出具簽證現況圖以合法申
21 請室內裝修許可，於未申請許可前，不得藉詞悔約。系爭租
22 賃物以現況交付為準，伊已提出合於約定使用、收益之系爭
23 租賃物，伊並無提供就系爭租賃物申請裝修許可圖說之契約
24 義務，並無給付不能或給付遲延，貳貳公司不得請求賠償。
25 縱認伊有提出簽證現況圖之義務，惟貳貳公司未曾定期催告
26 伊提出，伊不負遲延責任，貳貳公司解約並不合法，不得請
27 求伊返還押租金。又貳貳公司於取得裝修許可證前自行僱工
28 拆除裝潢，因此所生費用應自行負擔，且其不能證明受有此
29 部分費用之損害，仲介服務費並非損害等語，資為抗辯。
30 謝志成並反訴主張：貳貳公司自109年12月10日至110年2月9
31 日止，共積欠2期租金，謝志成等4人以110年2月22日民事答

01 辯狀繕本之送達，催告貳貳公司於送達翌日起5日內給付積
02 欠之租金，倘逾期不繳即終止租約，不另為通知之意思表
03 示。貳貳公司收受上開書狀後置之不理，系爭租約已於同年
04 3月1日經謝志成等4人合法終止，退步言之，伊等亦於同年4
05 月13日寄發台北○○郵局0000號存證信函（下稱0000號存
06 函）終止契約，經貳貳公司於同年月15日收受。貳貳公司迄
07 110年3月1日止，尚欠付租金37萬3,333元，扣除押金28萬元
08 後，尚欠租金9萬3,333元。又貳貳公司未將系爭租賃物回復
09 至堪用狀態返還，致謝志成等4人受有回復所需工程費用240
10 萬元之損害。伊於110年10月29日取得系爭租賃物全部所有
11 權，謝志伶、謝志俐、黃淑仁並於112年10月13日將其就系
12 爭租賃物對貳貳公司之債權讓與伊，伊得依系爭租約第3條
13 第1項約定，請求給付租金9萬3,333元，及依系爭租約第5條
14 第2項約定、民法第432條第2項前段、第227條第2項、第184
15 條第1項前段、第2項規定，擇一請求賠償240萬元等情。爰
16 依上開規定，求為命貳貳公司給付249萬3,333元，及其中9
17 萬3,333元自110年4月16日起、其餘240萬元自反訴狀繕本送
18 達翌日起計法定遲延利息之判決。

19 三、貳貳公司對謝志成之反訴則以：謝志成等4人未提出使伊能
20 申請室內裝修許可而得以合法裝潢施工，使系爭租賃物達於
21 可營業使用之狀態，難認已盡使租賃物合於約定使用收益狀
22 態之義務，經謝志成同意後進行系爭租賃物之拆除工程，回
23 覆至類似毛胚屋狀態，可直接進行裝修，並未毀損系爭租賃
24 物，亦未違反保管義務。況謝志成已將系爭租賃物另出租他
25 人使用，難認有不堪用之情形。系爭租賃物應有狀態為防空
26 避難室狀態，伊無須負損害賠償之責。縱認伊應負賠償之
27 責，謝志成等4人亦屬與有過失等語，資為抗辯。

28 四、原審就本訴部分判決貳貳公司全部勝訴，另就反訴部分依系
29 爭租約第5條第2項約定，判決命貳貳公司給付謝志成150萬
30 元本息，駁回謝志成其餘請求及依系爭租約第3條第1項約定
31 之請求。兩造就其敗訴部分各自提起上訴。

01 (一)貳貳公司上訴部分：

02 1.上訴聲明：

03 (1)原判決不利於貳貳公司部分廢棄。

04 (2)上開廢棄部分，謝志成在第一審之反訴及假執行之聲請均駁
05 回。

06 2.謝志成答辯聲明：貳貳公司之上訴駁回。

07 (二)謝志成等4人上訴部分：

08 1.上訴聲明：

09 (1)原判決關於：①命謝志成等4人給付貳貳公司207萬6,760元
10 本息；②駁回謝志成後開第③項之請求及假執行之聲請部
11 分，均廢棄。

12 (2)上開廢棄①部分，貳貳公司在第一審之訴及假執行之聲請均
13 駁回。

14 (3)貳貳公司應再給付謝志成99萬3,333元，及其中9萬3,333元
15 自110年4月16日起至清償日止，及其餘90萬元自反訴狀繕本
16 送達翌日（即111年8月2日）起，均至清償日止，按週年利
17 率5%計算之利息。

18 (4)第③聲明願供擔保請准宣告假執行。

19 2.貳貳公司答辯聲明：

20 (1)謝志成等4人之上訴駁回。

21 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 五、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真正（見本院卷二第188
23 至190頁、第258至260頁）：

24 (一)兩造於109年9月10日就系爭租賃物簽立系爭租約，租賃期間
25 自同年11月10日起至112年11月9日止共3年，於起租日前給
26 予2個月免租金裝修期，貳貳公司給付押租金共42萬元。

27 (二)建管處於109年10月7日發給建築執照無圖申明單，記載：查
28 謝信景君（即謝志成等4人之被繼承人）申請複印67年使照
29 圖說（掛號號碼：000-00000）事宜，經調閱上開執照檔案
30 結果無下列067使0000變使執照圖（72北市工建第00000號）
31 圖說等語。

01 (三)貳貳公司於109年10月28日寄發000號存函，謝志成等4人於
02 翌日收受。

03 (四)謝志成等4人於109年9月10日交付系爭租賃物予貳貳公司，
04 原係作理髮業使用（面積共283.91平方公尺），貳貳公司承
05 租範圍則為443.59平方公尺（包括○○路及○○路地下室打
06 通部分，及該空間之違建）需裝修系爭租賃物以供其營業使
07 用，依裝修辦法第23條第1項規定，需委請建築師出具簽證
08 現況圖，始得合法申請室內裝修許可（見外放鑑定報告第
09 9、16頁）。

10 (五)貳貳公司於109年10月28日將系爭租賃物返還予謝志成等4
11 人，貳貳公司有進行拆除工程，尚未合法申請室內裝修許
12 可。

13 六、本院就本件之爭點判斷如下：

14 (一)貳貳公司主張解除系爭租約不合法：

15 謝志成等4人原為系爭租賃物之所有權人，出租系爭租賃物
16 予貳貳公司作為辦公室使用，謝志成等4人交付系爭租賃物
17 予貳貳公司時，固未依債之本旨提供得合法申請室內裝修許
18 可之租賃物予貳貳公司，且非不能補正，經貳貳公司限期催
19 告而屆期，惟貳貳公司於屆期後未再限期催告謝志成等4人
20 履行，逕行以起訴狀送達為解除契約之意思表示，難認契約
21 業經貳貳公司合法解除：

22 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，
23 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
24 態，民法第423條定有明文。又此項義務，為出租人之主給
25 付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或
26 於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即
27 與債之本旨不符。商業使用之辦公廳舍，需符合使用分區、
28 建築物之行政法規，尤不得經主管機關認定為違章建築，致
29 進行裝修、使用後有遭舉報之風險，且除主體建物安全外，
30 其他附屬機能如逃生等公共設施之留設，就承租之使用人而
31 言，均屬必要，基於誠信原則及契約意旨解釋，關於租賃物

01 執照、圖說適法性與否等與所有權人相關資料之提供，自屬
02 出租人之義務，如未特別約定排除，亦應內化為租賃契約內
03 容之一部。

04 2.查，貳貳公司承租系爭租賃物範圍為443.59平方公尺，包括
05 ○○路及○○路地下室打通部分，及該空間之違建全部（見
06 不爭執事項(四)）；又依系爭租約第1條、第2條、第10條各約
07 定：「租賃標的物…地下室（使用範圍全）」、「甲方（即
08 謝信景）同意給予乙方於合約期間（109年9月10日至109年1
09 1月9日午夜零時止）為免租金之裝修期…」、「甲方同意下
10 述公司營業登記於本租賃標的物，且同意此公司人員於租賃
11 標的物內營業、辦公」等語（見原審卷一第19、23、25、29
12 頁），並經謝志伶、謝志俐、黃淑仁簽立授權書及同意書
13 （見原審卷一第31至35頁），同意謝志成以謝信景代理人名
14 義所簽立系爭租約之內容等情，足見兩造簽訂系爭租約時，
15 欲將系爭租賃物即2獨立建號之地下室全部出租，合併為同
16 一空間，供貳貳公司辦理營業登記，並作為營業、辦公使
17 用，乃其等預設之共同主觀目的。經原審送臺北市建築師公
18 會鑑定結果，其略以：「…目前…幾乎完全打通之樣態。另
19 於（3）（即○○路地下室）發現部分區域為地下室超挖外
20 推之違章建築部分，除增設逃生門及C樓梯連通至○○路0段
21 000巷0號0樓現況車棚內（應屬本建築之法定空地）、另亦
22 增設一機房空間並於1F/BF間樓版開孔計2處設置逃生口與爬
23 梯。而於（2）（即○○路地下室）、（3）交界處原室內
24 B'樓梯據系爭被告（即謝志成等4人）表示已於70年間自行
25 拆除，現況並無樓梯存在…參考系爭被告提供之原使照平面
26 圖，系爭地下室原有多處室內隔間牆、廁所等隔間牆、分戶
27 牆等現況已幾乎全數未見…顯見系爭地下室目前現況已與原
28 使用執照核准圖差異甚大，明顯未符建築法規。…系爭地下
29 室倘若在現況未經變動情況下，須委請開業建築師針對現況
30 進行測繪與相關法規之檢討；假設如系爭原告（即貳貳公
31 司）所訴求設以臺北市建築管理工程處無圖之申明為準，則

01 以開業建築師之現況測繪圖為基礎底圖，除詳實標示結構現
02 況、空間尺寸及使用別、直通樓梯現況、隔間牆現況並將目
03 前系爭地下室違章外推之部分詳細標示（按：亦須檢討是否
04 為84年1月1日前之既存違建），並由建築師簽證負責。…」
05 等語（見原審外放111年5月27日鑑定報告書第3、4、10、1
06 1、12頁，下稱系爭鑑定報告），而系爭租賃物出租時即存
07 有上開違建等情，為謝志成等4人自承在卷（見原審卷一第3
08 40頁），可知如需裝修系爭租賃物以供其營業使用，依裝修
09 辦法第23條第1項規定，需另委請建築師出具簽證現況圖，
10 始得合法申請室內裝修許可房屋（見不爭執事項四），謝志
11 成等4人出租時提供之系爭租賃物現狀尚未符合法令，其情
12 節未於契約明定特別排除出租人之責任，貳貳公司取得裝修
13 許可需先行另外委託專業建築師製圖、簽證，無法達到依系
14 爭租約交由貳貳公司可即時取得裝修許可逕為裝修作為合法
15 辦公使用目的，依上說明，其給付難認符合債之本旨至明。
16 謝志成等4人抗辯此為承租人貳貳公司裝修範圍，非謝志成
17 等4人義務云云，並無可採。

- 18 3. 惟按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任；又契約當事
20 人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履
21 行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2
22 項前段及第254條分別定有明文。換言之，在給付無確定期
23 限之情形，須契約當事人之一方經他方催告給付而不為給
24 付，方屬遲延給付，此際須經他方當事人再定相當期限，催
25 告其履行而不履行，他方始得解除其契約（最高法院90年度
26 台上字第2216號判決意旨參照）。又催告需為請求給付之意
27 思通知。次按債權人為履行給付之催告，如未定期限，難謂
28 與前述民法規定解除契約之要件相符，自不得依上開法條規
29 定解除契約。至若自債權人催告後經過相當期間而債務人仍
30 不履行時，基於誠實信用原則，如發生該條所定之契約解除
31 權者，應以債權人催告時定有期限而不相當（過短）者，始

01 有其適用（最高法院102年度台上字第2166號判決意旨參
02 照）。第按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
03 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民
04 法第227條第1項定有明文。

05 4.依前所述，謝志成等4人未依債之本旨提供租賃物，倘欲取
06 得合法裝修許可，需另行委託專業建築師製圖、簽證，並非
07 不得補正；又貳貳公司不爭執此給付義務並無確定期限（見
08 本院卷二第257頁），貳貳公司依不完全給付準用給付遲延
09 效果，或依給付遲延之法律關係解除契約，即應依上開規定
10 為之。貳貳公司主張其於109年10月20日協調會限期催告謝
11 志成等4人給付而未獲給付等語（見本院卷一第229頁、卷二
12 第257頁），固據其提出協調會錄音譯文、手機對話紀錄為
13 憑（見原審卷一第278、317頁），其後貳貳公司於同年月28
14 日寄送000號存函以：「主旨：台端出租予本公司之兩處地
15 下室，因可歸責於出租人之事由，無法入場裝修，本公司依
16 法解除兩份租賃契約，請台端於文到3日內返還押租金42萬
17 元，並賠償本公司為此支出之裝潢費用144萬元、仲介服務
18 費7萬元，詳如說明，請查照」，並於說明欄重申上旨，表
19 示因系爭租賃物曾變更室內現況，出租人無法提出竣工平面
20 圖，為可歸責於出租人之事由，經多次要求仍無法補正，而
21 發函解除契約等語，有該存證信函及回執可按（見原審卷一
22 第51至60頁），並無以000號存函請求再給付而為催告之意
23 思。足見貳貳公司於協調會限期催告履行，謝志成等4人未
24 履行而陷於給付遲延，貳貳公司並未再限期催告，此亦為貳
25 貳公司所不爭（見本院卷二第258頁），貳貳公司以110年1
26 月12日起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示等語（見原審
27 卷一第9頁、第12頁），依前揭說明，自難認有所定催告期
28 限不相當，而經相當期間發生解除契約之效力，是貳貳公司
29 所為解除契約，並非合法。

30 (二)謝志成等4人以貳貳公司遲延給付租金，而於110年4月15日
31 終止系爭租約合法，並得請求貳貳公司給付所欠租金9萬3,3

01 33元：

02 1.按契約當事人之一方履行遲延時，他方當事人苟未定相當期
03 限為履行之催告，並因其於限期內仍未履行而行使解除權，
04 則已成立之契約，即仍屬存在，負有遲延責任之一方，並非
05 無請求他方履行之權（最高法院30年渝上字第214號判決先
06 例意旨參照）。又按雙務契約當事人之請求權係互相獨立，
07 僅其實現因他方當事人行使抗辯權互相發生牽連而已。雙方
08 當事人均享有同時履行抗辯權，縱一方當事人未依債務本旨
09 提出自己之給付，係就自己所負債務，應否負給付責任之問
10 題，仍非不得催告他方履行所負之債務，他方在未行使同時
11 履行抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以
12 後，始能免責（最高法院96年度台上字第322號判決意旨參
13 照）。

14 2.第按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
15 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
16 終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月
17 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
18 開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契
19 約，民法第440條第1項、第2項定有明文。再按押租金在擔
20 保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅
21 後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租
22 金，不待當事人行使，即發生當然抵充（法定抵充）之效
23 力。查依系爭租約第3條約定，貳貳公司應於每月10日前繳
24 納每月租金，而依第2條約定：「甲方同意給予乙方於合約
25 期間（109年9月10日起至109年11月9日午夜零時止）為免租
26 金之裝修期…」，並於備註欄由謝志成各收受15萬元、27萬
27 元相當3個月租額之押租金等語（見原審卷一第19、24、2
28 5、30頁），兩造均不否認貳貳公司繳交押租金後，未再給
29 付租金等情（見本院卷一第166、339、340、341頁），謝志
30 成等4人雖負有遲延責任，惟系爭租約既未經貳貳公司合法
31 解除，業如前述，謝志成等4人自仍得請求貳貳公司給付租

01 金。又貳貳公司主張謝志成等4人未依債之本旨交付租賃
02 物，其已於免租金之裝修期間解除系爭契約，而提起本件訴
03 訟請求解約後回復原狀、損害賠償，並就反訴部分辯以契約
04 已解除，謝志成等4人終止租約不合法，及貳貳公司並未損
05 害系爭租賃物等語，未有就租金之給付行使同時履行抗辯之
06 意思自明，自仍發生遲延責任。是依系爭租約，除前2個月
07 免付租金外，貳貳公司自109年11月10日起至110年4月9日止
08 欠付5個月之租金，經抵充相當3個月租額之押租金後，於同
09 年3月10日遲付租金之總額，始達2個月之租額，且於同年4
10 月9日始逾2個月，依上法條之說明，謝志成等4人始得為終
11 止契約。謝志成等4人以110年2月22日答辯狀送達限期5日催
12 告貳貳公司給付，逾期終止系爭租約，契約已於同年3月1日
13 終止云云（見原審卷一第98、99頁），於其終止時貳貳公司
14 尚未遲付租金總額達2個月，難認該終止合法。嗣謝志成受
15 系爭租約當事人謝志伶、謝志俐、黃淑仁委任，於同年4月1
16 3日寄發0000號存函終止契約，該存函並於同年月15日送達
17 貳貳公司等情，有該存函及回執在卷可憑（見原審卷二第33
18 7至343頁），依上說明，貳貳公司遲延租金已達2個月之租
19 額，是謝志成等4人抗辯其於110年4月15日合法終止系爭租
20 約，系爭租約於終止後失其效力等語，應屬可採。

21 3.謝志成等4人依系爭租約第3條第1項約定，得請求貳貳公司
22 給付至110年3月1日止欠租9萬3,333元（計算式： $140,000 \times 2$
23 $0/30$ 〈110年2月10日至同年3月1日〉 $=93,333$ ，小數點以下
24 四捨五入，下同），嗣謝志伶、謝志俐、黃淑仁於112年10
25 月13日將其對貳貳公司因系爭租約所生權利讓與謝志成，有
26 債權讓與證明書可按（見本院卷一第217頁），謝志成請求
27 貳貳公司給付伊此部分之金額，即為有理由，應予准許。

28 (三)其餘本、反訴請求是否有據，茲分述如下：

29 1.本訴部分：

30 (1)系爭租約既未經貳貳公司於110年1月12日以起訴狀繕本送達
31 合法解除，貳貳公司主張依解除契約之法律效果，即民法第

01 259條第2款、第5款，請求謝志成等4人返還押租金、賠償支
02 出裝潢費、仲介費之損害，洵非有據。

03 (2)又貳貳公司未合法解除契約，其依系爭租約約定給付押租
04 金，且經謝志成等4人合法終止租約抵充欠付租金後，並無
05 餘額，業如前述，貳貳公司給付之押租金，自非無法律上原
06 因，是貳貳公司依民法第179條規定，請求謝志成等4人返還
07 押租金，亦屬無據。

08 (3)按契約所生債務不履行之損害賠償請求權，並不以「解除契
09 約」為行使該請求權之要件，於契約未經合法解除前，苟有
10 債務不能給付、遲延給付或不完全給付等債務不履行之事
11 實，仍非不得逕對債務人為損害賠償之請求（最高法院83年
12 度台上字第1899號判決意旨參照）。又因不完全給付而生前
13 項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條第2項
14 有明文規定，其立法理由謂：「不完全給付，有瑕疵給付及
15 加害給付兩種…不完全給付如為加害給付，雖可依侵權行為
16 之規定請求損害賠償，但被害人應就加害人之過失行為負舉
17 證責任，保護尚嫌不周…為使被害人之權益受更周全之保
18 障，並杜疑義，爰於本條增訂第2項」。惟損害賠償之債，
19 以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當
20 因果關係為成立要件，若損害之發生及有責任原因之事實，
21 二者之間欠缺相當因果關係，即難謂有損害賠償請求權存
22 在。貳貳公司主張系爭租約因可歸責於謝志成等4人之事由
23 已合法解除，既非可採，系爭租約乃有效成立，貳貳公司本
24 負有支付仲介服務費之義務，及貳貳公司承租系爭租賃物進
25 行裝潢，屬其應自行支出之裝潢費用，縱謝志成等4人遲延
26 給付，亦同，自難認與謝志成等4人未遵期依債之本旨提出
27 給付間有相當因果關係，亦非因謝志成等4人未依債之本旨
28 提出給付致貳貳公司固有利益所受之損害（即非加害給
29 付），是貳貳公司依民法第227條第1項、第2項規定，請求
30 謝志成等4人賠償已支出仲介費7萬元、裝潢費144萬元云
31 云，均無理由。

01 (4)系爭租約第6條第1項約定：「任一方若違反合約約定，需賠
02 償對方等同一個月租金之懲罰性違約金…」（見原審卷一第
03 21、27頁），其性質乃懲罰性違約金，謝志成等4人因未遵
04 期依債之本旨提出給付，違反合約之約定。又○○路地下室
05 之租約第3條第1項文字固記載每月租金5萬6,760元，惟參照
06 同約第3條第5項之約定，關於預扣稅10%（5,676元）及二
07 代健保1.91%（1,084元）由納稅義務人貳貳公司負擔，屋
08 主每月實收5萬元，及○○路地下室租約則約定每月租金9萬
09 元等情，有系爭租約可按（見原審卷一第19、25頁），兩造
10 並各以5萬元、9萬元計收15萬元、27萬元押租金，業如前
11 述，足見兩造約定之每月租金應為14萬元，貳貳公司主張約
12 定等同一個月租金之懲罰性違約金為14萬6,760元云云，尚
13 非可採。參諸兩造手機對話紀錄：「（貳貳公司：）我沒有
14 辦法在等，我的人力不斷在消耗…（謝志成：）你要退租就
15 退吧，補償金就上法院喬吧…在拿到了裝修許可之後，再起
16 算房租，再加1個月裝修期。不然你就趕快寄出解約存證信
17 函…」等語（見原審卷一第49頁），足見貳貳公司因謝志成
18 等4人不完全給付、給付遲延，致未能如期裝修完畢使用系
19 爭租賃物所受損害，造成貳貳公司該期間人力之耗費，及審
20 酌謝志成等4人上開違約情狀等一切情事，認貳貳公司依系
21 爭租約第6條1項約定，請求謝志成等4人給付懲罰性違約金1
22 4萬元，尚稱適當，逾此範圍之請求，則屬無據。

23 2.反訴部分：

24 (1)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
25 產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃
26 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或物之
27 性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此
28 限，民法第432條第1項、第2項分別定有明文。依系爭租約
29 第5條第2項約定：「甲方交付房屋予乙方時，乙方已確認租
30 賃附屬設備為堪用後，租賃契約終止後返還房屋時須將設備
31 維持堪用狀態返還甲方（屋況及提供設備如設備點交清單所

01 示)。固定物及甲方提供之設備若非自然損壞時則由乙方修
02 復或負全部賠償責任」(見原審卷一第21、27頁)，而依兩
03 造簽約時所附房屋附屬設備清單9張照片所示(見本院卷一
04 第419至421)，謝志成等4人交付之系爭租賃物為天花板、
05 地板、牆面完整之空屋，並有數位電表、水表、消防等基礎
06 設備。參酌謝志成等4人自承系爭租賃物前曾出租他人作為
07 餐廳、酒店等，現另出租他人作餐飲業使用等語(見原審卷
08 一第431頁、本院卷一第150頁)，出租貳貳公司前則係出租
09 他人作為理髮業使用等情，為兩造所不爭(見不爭執事項
10 (四))，並有裝修施工許可證、出租前髮廊照片、火鍋店已付
11 工程款工程明細表、房屋租賃契約書節本在卷可考(見原審
12 卷一第107至111頁、本院卷一第365至386頁)，足見謝志成
13 等4人就系爭租賃物之管理使用，均係出租他人營業使用，
14 且不限定營業種類，承租人各自均有依其行業別進行裝修之
15 必要，不當然有使用前手營業設備之必要，此觀系爭租約第
16 4條第7項改建後毋須回復原狀，僅將家具騰空不得破壞房屋
17 現況之約定(見原審卷一第20、26頁)，亦為相同之旨趣。
18 是貳貳公司於租約終止後，難認謝志成等4人仍有使用原設
19 備之必要，且房屋設備清單僅9張照片，並無列載各項設備
20 之材質、價格、現況，可知兩造並未就設備逐一確認、點
21 交，是解釋兩造之真意，所謂應回復「設備維持堪用狀態」
22 係指回復至出租前未改裝，基本水、電設施完整，隨時可供
23 再行出租之空屋狀態而言，不以回復原有附屬設備清單為必
24 要，縱已進行改建之拆除改裝亦同。

25 (2)經本院送臺北市建築師公會鑑定結果，其結果略以：「(一)承
26 租人進場之施工，有無損及原房屋公用設備管線、地板、天
27 天花板？〈鑑定分析：〉…比對本次法院囑託函文中…檢附鑑
28 定資料…發現部分水管及電線確實呈現因拆除作業後有外
29 露、截斷之情形。另比對系爭鑑定報告…檢附鑑定資料…與
30 本次鑑定現況中，可以發現天花板及地坪確實有被拆除情
31 形，原照片中呈現之白色地坪明顯已被全部刨除，天花板部

01 分則是絕大部分已被拆除，僅保留極小部分原有天花板。

02 〈鑑定結果：〉檢視現有資料並於現場進行判斷：消防設備
03 管線、消防栓箱、排煙機、火警受信總機尚稱完整且與前次
04 鑑定時設置位置相同且沿用…但根據經驗判斷，拆除作業因
05 若干管線設備固著於原有裝修材料面，或因預期使用之更
06 動、拆除之必要性、施工方便性或其他人為因素等均有破壞
07 原有管線設備之可能。另天花板及地坪之拆除均屬正常裝修
08 行為，…呈現未能保持天花板整體性之破壞；地坪部分則於
09 原鋪覆材質被刨除後，發現局部明顯破洞損壞，故鑑定標的
10 物在拆除作業時確有破壞原管線設備並損及天花板及地坪之
11 情形」、「(二)上開施工情形，是否反而致原屋將來出租施工
12 時不須再重行拆除、施工，即以毛胚屋狀態施工較為簡省，
13 或係需先修復，始得另行施工、裝潢？…〈鑑定結果：〉就
14 設備管線而論，上開情形因涉及天花板裝修材料之拆除，除
15 原定置物件如燈具、廣播喇叭、空調出風口、消防設備如偵
16 煙器、排煙風機之拆除，亦可能間接破壞原有之管線設備，
17 故需經重新整理修復後再檢測各系統管線（水、電、消防、
18 弱電、污排水等）是否完整堪用，始得另行施工裝潢；而天
19 花板及地板有明顯被拆除情形（詳見系爭鑑定報告）。至於
20 毛胚屋狀態施工是否比原本堪用之狀態施工較為簡省，本鑑
21 定認為此點應視各承租單位其自身主、客觀條件而異，持平
22 而論，未可認定較為簡省」、「(三)承上，如係需先修復使得
23 另行施工、裝潢，回復至可施工、裝潢之狀態，所需之費用
24 為何？〈鑑定分析：〉針對系爭鑑定報告鑑定歷程，系爭原
25 告於與系爭被告簽署租賃合約並進場拆除後因拆除對既有裝
26 修除正常拆除行為之損害修復，其回復至可施工、裝潢狀態
27 所需費用茲羅列如下…總計18萬7,000元」等情（見外放113
28 年6月21日鑑定報告書第4、5、6頁），核該鑑定報告書係前
29 開公會專業建築師所為專業鑑定，並無違反經驗法則或論理
30 法則而不可採之情形，自堪採憑。

31 (3)參兩造於109年9月10日簽約，前2個月為免租金裝修期，謝

01 志成等4人於同日即交付系爭租賃物予貳貳公司，以辦理裝
02 修系爭租賃物以供其營業使用等情（見不爭執事項(二)、
03 (四)），及貳貳公司為辦理裝修已委託辰緯設計公司設計裝
04 潢，定於同年月11日開工，並已匯款144萬元，有工程契約
05 書及統一發票在卷可憑（見原審卷一第37至44頁），因可歸
06 責於謝志成等4人之事由，致無法即時取得裝修許可以進行
07 裝修，可知貳貳公司所為，僅係裝修前之拆除工程，拆除而
08 破壞之範圍僅及於系爭租賃物之天花板、地坪、水電管線、
09 設備等，並未損害原有建築物樑柱結構、外牆及剪力牆等重
10 要結構，係依系爭租約約定之方法及物之性質而為使用、收
11 益，難認違反承租人保管租賃物之善良管理人注意義務，亦
12 無故意或過失不法侵害系爭租賃物之所有權，及有因契約履
13 行為加害給付之情形。而依兩造就系爭租約第5條第2項約定
14 之真意，貳貳公司僅需將系爭租賃物回復至未有改裝，基本
15 水、電設施完整，隨時可供再行出租之空屋狀態即可，業如
16 前述，其堪用狀況既係因租約經過後，應施工返還之狀態，
17 非回復原有設備，自毋庸計算折舊。謝志成等4人已將系爭
18 租賃物另行出租他人，謝志成等4人得請求貳貳公司給付相
19 當金額以代回復原狀，是依前揭鑑定報告書，謝志成等4人
20 得請求貳貳公司給付之金額為18萬7,000元為適當。又此部
21 分既係貳貳公司依約應回復之狀態，與謝志成等4人未履約
22 情狀無涉，貳貳公司主張謝志成等4人與有過失云云，亦無
23 可採。

24 (4)從而，謝志成等4人依系爭租約第5條第2項約定，請求貳貳
25 公司給付18萬7,000元，而謝志伶、謝志俐、黃淑仁已將就
26 系爭租約對貳貳公司之權利讓與謝志成，是謝志成反訴請求
27 貳貳公司給付18萬7,000元部分，為有理由，逾此範圍之請
28 求，則屬無據。至貳貳公司既未違反民法第432條第2項前段
29 之義務，是謝志成依民法第432條第2項前段、或依第227條
30 第2項、第184條第1項前段、第2項規定請求貳貳公司為給
31 付，均無理由。謝志成以單一聲明，擇一依上開規定為請

01 求，並無更有利之情形，即毋庸另為准駁之諭知，附此敘
02 明。

03 (5)小結，謝志成反訴得請求貳貳公司給付欠租9萬3,333元、損
04 害賠償18萬7,000元，共計28萬0,333元（計算式：93,333+
05 187,000=280,333）。

06 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
07 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或為其他相類之行為，與催告有同一之
10 效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
11 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
12 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
13 項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別規定即明。本
14 件貳貳公司本訴請求謝志成等4人給付14萬元違約金、謝志
15 成反訴請求貳貳公司賠償18萬7,000元有理由部分，均屬不
16 確定期限之債權，且以支付金錢為標的，貳貳公司請求加付
17 自起訴狀繕本送達翌日即110年2月5日起（見原審卷一第69
18 至75頁、本院卷一第150頁）、謝志成請求加付自反訴起訴
19 狀繕本送達翌日即111年8月2日起（見原審卷二第348頁、本
20 院卷一第150頁），暨謝志成反訴請求貳貳公司應於110年2
21 月10日給付之欠付租金9萬3,333元（給付有確定期限），加
22 計自110年4月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算
23 之利息，亦屬有理。

24 七、綜上所述，貳貳公司本訴依系爭租約第6條第1項約定，請求
25 謝志成等4人給付14萬元，及自110年2月5日起至清償日止，
26 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範
27 圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開本訴應准
28 許部分，為謝志成等4人敗訴之判決，並為假執行之宣告，
29 自有未洽。謝志成等4人上訴意旨就此部分指摘原判決不
30 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如
31 主文第2項所示。至於上開本訴應准許部分，原審判命謝志

01 成等4人給付，並為假執行之宣告，核無違誤，謝志成等4人
02 就此部分指摘原判決不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其
03 上訴。又不同訴訟標的客觀訴之合併，各法律關係下所得主
04 張給付之金額，應分別計算，再分別聲明或合併為單一聲
05 明，各不同訴訟標的之下之請求金額，非可流用之範圍，應依
06 訴之變更、追加規定辦理（最高法院110年度台上字第1561
07 號判決意旨參照）。是反訴部分，謝志成依系爭租約第3條
08 第1項約定，請求貳貳公司給付9萬3,333元，及自110年4月1
09 6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
10 應予准許。原審駁回謝志成此部分請求，即有未洽，謝志成
11 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
12 本院予以廢棄，改判如主文第3項所示。又本判決所命此部
13 分之給付，兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均
14 無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。反訴部分，謝志
15 成依系爭租約第5條第2項約定，請求貳貳公司給付18萬7,00
16 0元，及自111年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算
17 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，亦屬無
18 據，應予駁回。原審就超過謝志成依此請求應准許部分（即
19 131萬3,000元〈計算式：1,500,000－187,000＝1,313,00
20 0〉本息），為貳貳公司敗訴之判決，並為假執行之宣告，
21 自有未當，貳貳公司上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求
22 予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第
23 4項所示。原審就上開應准許部分，判命貳貳公司如數給
24 付，並為准、免假執行之宣告，及不應准許部分（即90萬元
25 〈計算式：2,400,000－1,500,000＝900,000〉本息），為
26 謝志成敗訴判決，並駁回其假執行之聲請，貳貳公司及謝志
27 成此部分之上訴，均為無理由，應分別予以駁回。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 九、據上論結，本件兩造之上訴均為一部有理由，一部無理由，

01 爰判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

03 民事第十二庭

04 審判長法官 沈佳宜

05 法官 陳 瑜

06 法官 陳筱蓉

07 正本係照原本作成。

08 謝志伶、謝志俐、黃淑仁不得上訴。

09 貳貳生技股份有限公司、謝志成如不服本判決，應於收受送達後
10 20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上
11 訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕
12 本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委
13 任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人
14 有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書
15 影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

17 書記官 陳珮茹