

臺灣南投地方法院民事判決

109年度簡上字第17號

上訴人

即被上訴人 木立方建築有限公司

法定代理人 邱建銘

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 梁鈺府律師

上訴人

即被上訴人 新緯建築開發股份有限公司

法定代理人 陳元吉

訴訟代理人 洪崇欽律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，木立方建築有限公司及新緯建築開發股份有限公司對於民國109年1月31日本院南投簡易庭108年度投簡字第276號第一審民事簡易判決各自提起上訴，本院民國109年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決第二項關於命上訴人木立方建築有限公司給付逾新臺幣953,333元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，新緯建築開發股份有限公司於原審之訴駁回。

木立方建築有限公司其餘上訴駁回。

新緯建築開發股份有限公司上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人新緯建築開發股份有限公司、上訴人木立方建築有限公司各負擔二分之一。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，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，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查上訴人即被上訴人新緯建築開發股份有限公司（下稱新緯公司）於原審原聲明：(一)被上訴人

01 即上訴人木立方建築有限公司（下稱木立方公司）應將門牌
02 號碼南投縣○○市○○○路○○○號、338之1號房屋（下合
03 稱系爭房屋）遷讓返還與新緯公司；(二)木立方公司應給付新
04 緯公司新臺幣（下同）110,000元，及自起訴狀繕本送達翌
05 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)木立方公司
06 應自民國108年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
07 月給付新緯公司165,000元；(四)願供擔保請准宣告假執行。
08 嗣新緯公司於本院審理時，因木立方公司於109年3月31日
09 將系爭房屋遷讓交還於新緯公司，撤回上開聲明(一)部分之請
10 求，且就上開聲明(三)部分，請求給付之期間更正為自108年
11 3月1日起至109年3月31日止，是新緯公司上開就聲明
12 (三)部分所為更正其事實上之陳述，非為訴之變更，合於規定
13 ，應予准許。

14 貳、實體部分

15 一、新緯公司方面：

16 (一)、新緯公司於原審起訴主張略以：

17 1.兩造於106年12月22日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）
18 ，約定新緯公司將系爭房屋出租與木立方公司，租期自107
19 年2月1日至108年2月28日止，每月租金為55,000元，應
20 於每月10日以前繳納，押租保證金為110,000元，詎木立
21 方公司未給付108年1、2月租金共計110,000元；又系
22 爭租約已於108年2月28日屆滿，木立方公司迄未返還系爭
23 房屋與新緯公司，新緯公司請求木立方公司自108年3月1
24 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不
25 當得利55,000元；復依系爭租約第6條約定，木立方公司於
26 租期屆滿時，如不即時遷讓交還系爭房屋時，新緯公司每月
27 得請求按照租金2倍計算之違約金即110,000元至遷讓完了
28 之日止，嗣經新緯公司於108年5月14日以台中路郵局第13
29 0號存證信函催告木立方公司履行，惟木立方公司仍置之不
30 理。

31 2.又依系爭租約第1條，並無約定系爭房屋要提供作銷售接待

01 中心及樣品屋之用。再者，木立方公司承租後亦有作為房屋
02 銷售中心，並無不能使用之情形，木立方公司在明知系爭房
03 屋2樓會漏水之情況下仍願意承擔，認為不影響其使用、收
04 益，並給付租金至107年12月底，依民法第355條第1項，
05 新緯公司自不負擔物之瑕疵擔保責任。

06 3.依系爭租約第6條，系爭租約屆期終了，如續租須經新緯公
07 司同意，新緯公司未同意，自不生民法第451條擬制更新效
08 果。木立方公司抗辯有繳納管理費，惟此係支付與管理委員
09 會，與新緯公司無涉。

10 4.又系爭租約第6條約定違約金之目的，乃係強制木立方公司
11 於租期屆滿時，即時督促木立方公司履行其遷讓返還系爭房
12 屋之義務，俾免新緯公司尚須耗時耗費以訴訟或其他方式請
13 求木立方公司返還系爭房屋，足見上開約定屬懲罰性違約金
14 ，如依木立方公司所辯至多僅得請求每月55,000元之損害
15 賠償，則系爭租約第6條豈非形同具文，無任何督促性可言
16 ，且違約金既是兩造協商後之約定，木立方公司已盱衡履約
17 之意願、經濟能力，本諸自由意識及平等地位自主決定，木
18 立方公司亦無舉證違約金額過高而顯失公平，法院自應予以
19 尊重，始符契約約定之本旨。

20 5.再新緯公司就系爭房屋2樓漏水部分，不負擔物之瑕疵擔保
21 責任，足見新緯公司所提供系爭房屋合於租約所約定之使用
22 、收益之狀態，並無任何債務不履行之情事，且漏水係可補
23 正之事項，與民法第226條構成要件不符；又系爭房屋1樓
24 之價值顯然是高於2樓，否則木立方公司怎麼可能在系爭房
25 屋2樓會有漏水之情況下繼續使用，並支付租金，是木立方
26 公司稱系爭房屋2樓之利用價值為67分之40，而抗辯對新
27 緯公司有361,194元之損害賠償債權而主張抵銷，自不足採
28 ；另依系爭租約第5條，木立方公司需將系爭房屋遷空、交
29 還系爭房屋並註銷營業登記，且結清水電費後，才可請求返
30 還押租保證金，現木立方公司未履行上開事項，自不得請求
31 新緯公司退還押租金，亦不得主張抵銷，爰依系爭租約及民

01 法第179條不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明
02 ；1.木立方公司應將系爭房屋遷讓返還與新緯公司；2.木立
03 方公司應給付新緯公司110,000元，及自起訴狀繕本送達翌
04 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.木立方公司
05 應自108年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
06 付新緯公司165,000元；4.願供擔保請准宣告假執行。

07 (二)、新緯公司提起上訴後於本院補充陳述略以：

08 按原審證人李駿逸之證述內容，其在建築公司擔任專業經理
09 人，若發現有漏水跡象，焉有可能不立即詢問，足見證人李
10 駿逸稱沒有問帶看的人天花板發霉的黑點是什麼，顯然違反
11 常情及經驗法則，且證人李駿逸為木立方公司之員工，立場
12 非客觀公正，所述證詞偏袒木立方公司，不足採信。另，原
13 審判決認定之租金1樓及2樓比重，似僅憑主觀上判斷，無
14 客觀上依據。而且木立方公司在「明知」有漏水情況，仍持
15 續使用，並無拒付租金或終止租賃契約，其比重上，一樓租
16 金應為10分之9，二樓租金則占10分之1，方屬合理。

17 二、木立方公司方面：

18 (一)、木立方公司於原審抗辯略以：

19 1.木立方公司承租系爭房屋1、2樓係作為建案銷售接待中心
20 及樣品屋使用，並於106年12月28日就系爭房屋1、2樓為
21 室內裝修設計圖，是新緯公司自應以合於前開所約定使用、
22 收益之租賃物交付予木立方公司，詎木立方公司於承租系爭
23 房屋後，於107年3月間即發現系爭房屋2樓有嚴重漏水之
24 瑕疵，屢向新緯公司反應此事，新緯公司始終未能履行修繕
25 義務，致使木立方公司迄今仍完全無法使用系爭房屋2樓，
26 亦未能按照上開設計圖裝修為樣品屋，新緯公司所為造成被
27 告無法展覽2樓樣品屋予客戶，已嚴重影響木立方公司建案
28 之銷售進度，而無法於預估時間即系爭租約期間內完銷，損
29 失慘重，則木立方公司自得於系爭租約終止前為同時履行抗
30 辯而拒付租金，惟基於信賴新緯公司得以盡到其修繕義務，
31 且為避免立即破壞兩造間情誼，始繼續給付租金至107年12

01 月份，自不能據此反推新緯公司於107年間均有盡到出租人
02 之修繕義務，是新緯公司請求給付108年1、2月租金共計
03 110,000元即無理由。

04 2.又系爭租約固於108年2月28日屆滿，惟木立方公司仍持續
05 於系爭房屋為使用收益，新緯公司亦未反對，甚至同意木立
06 方公司繼續使用收益系爭房屋，此參木立方公司仍持續繳納
07 系爭房屋所坐落大樓之管理費即明，依民法第451條兩造間
08 仍視為以不定期限繼續租賃契約，嗣因新緯公司持續未盡民
09 法第423條、第429條之給付義務，經木立方公司行使同時
10 履行抗辯權拒付租金後，新緯公司竟於108年5月14日片面
11 以存證信函催告木立方公司給付租金，惟新緯公司未盡上開
12 義務在先，是新緯公司所為催告自不合法，亦未合法終止系
13 爭租約，自不得主張木立方公司無權占有系爭房屋。

14 3.復縱認木立方公司現無權占有系爭房屋，惟兩造既未有其他
15 特別約定，則依系爭租約第6條所得請求之違約金視為因不
16 履行而生損害之賠償總額，是新緯公司至多僅得請求木立方
17 公司給付相當於租金之損害賠償每月計55,000元，且新緯公
18 司既未提供合於約定使用、收益狀態之系爭房屋在先，事後
19 仍請求木立方公司給付每月110,000元之違約金實屬過高，
20 請本院依民法第252條減至相當之數額，亦即系爭房屋2樓
21 有漏水問題致木立方公司得使用之範圍短少，應依木立方公
22 司無法使用系爭房屋2樓之面積計40坪與系爭房屋全部面積
23 計67坪，兩者之比例即67分40計算酌減之數額始為合理。

24 4.再系爭房屋2樓有漏水問題致木立方公司得使用之範圍短少
25 ，木立方公司卻仍支付每月全部租金共計605,000元與新緯
26 公司，自屬受有損害，而依系爭房屋2樓面積與系爭房屋面
27 積之比例計算，木立方公司得依民法第226條、第227條債
28 務不履行之法律關係請求新緯公司賠償之金額為361,194元
29 （計算式： $605,000 \times 40/67 = 361,194$ ，元以下四捨五入
30 ），是縱令本件新緯公司請求為有理由，惟就新緯公司所請
31 求金錢債權部分，與木立方公司前開就新緯公司不完全給付

所受損害計361,194元賠償請求權，均屆清償期，符合抵銷要件，是木立方公司主張抵銷，並請求由新緯公司應返還押租金扣抵等語資為抗辯。並聲明：新緯公司之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。

(二)、木立方公司提起上訴後於本院補充抗辯：

1.系爭房屋2樓存有嚴重漏水之瑕疵，屢經木立方公司向新緯公司反映此事，新緯公司未能履行修繕義務，致使木立方公司至今仍完全無法使用系爭房屋二樓，自屬可歸責於新緯公司之過失。新緯公司既未能將合於所約定使用、收益之租賃物交付木立方公司，亦未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，且未盡到修繕義務，已違反租賃契約之主給付義務，木立方公司除得請求新緯公司負修繕義務外，自得另依民法第226條、第227條債務不履行之規定向新緯公司請求損害賠償，原審判決以前開權利之行使具有互斥關係，逕駁回木立方公司之請求，恐嫌速斷。

2.依原審證人李駿逸之證述，其於帶看系爭房屋時，不知系爭房屋存有漏水之瑕疵，自無從認定木立方公司明知系爭房屋2樓天花板漏水情形無異議，而承認所受領之租賃物。況且系爭房屋是否有漏水瑕疵，足以影響使用，往往非帶看短時間之即可詳細了解。又證人洪智凱為新緯公司所委任之仲介人員，倘有違反仲介善良管理人注意義務，亦可能遭新緯公司請求損害賠償，而有法律上利害關係，其立場顯非客觀公正，其所為證述內容自會偏袒新緯公司，故不足採信。

3.木立方公司於109年3月31日，已將系爭房屋遷讓交還於新緯公司。

三、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，認本件系爭租約之租期業已屆滿，且並無民法第451條規定之適用，故新緯公司依系爭租約及不當得利之法律關係，請求木立方公司應將系爭房屋遷讓返還予新緯公司，及請求木立方公司自108年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付新緯公司88,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，

應予駁回，並諭知供擔保准予假執行、免假執行。兩造均表示不服，提起上訴，新緯公司上訴部分，聲明：1.原判決關於駁回上訴人新緯公司部分及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄；2.上開廢棄部分，被上訴人即木立方公司應給付上訴人11萬元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；3.被上訴人應自108年3月1日起至將系爭房屋遷讓返還上訴人之日止，按月再給付上訴人新台幣7萬7千元。木立方公司則聲明：上訴駁回。就木立方公司上訴部分：木立方公司則聲明：1.原判決不利木立方公司部分廢棄。2.上開廢棄部分，新緯公司第一審之訴駁回。新緯公司則聲明：上訴駁回。又因木立方公司於109年3月31日，已將系爭房屋遷讓交還於新緯公司，新緯公司並於本院109年7月29日言詞辯論期日言詞表示撤回請求遷讓房屋部分起訴，木立方公司亦表示同意新緯公司撤回該部分起訴，有本院言詞辯論期筆錄在卷可稽，就此部分，訴訟繫屬消滅，本院自毋庸再論述新緯公司請求木立方公司遷讓系爭房屋有無理由，併此敘明。

四、兩造間不爭執事項：

(一)、兩造於106年12月22日簽訂系爭租約，木立方公司向新緯公司租用系爭房屋，租期自107年2月1日至108年2月28日止，每月租金為55,000元，於每月10日前繳納，訂約時，木立方公司有交付110,000元之押租保證金予新緯公司。

(二)、木立方公司自108年1月起即未給付租金予新緯公司。

(三)、新緯公司於108年5月14日以台中路郵局第130號存證信函催木立方公司給付108年1、2月租金、違約金及請求木立方公司將系爭房屋返還。

(四)、系爭房屋2樓天花板於107年3月前即有漏水之情形。

(五)、木立方公司於109年3月31日，已將系爭房屋遷讓交還於新緯公司。

五、兩造間爭執事項：

(一)、兩造是否有約定木立方公司承租系爭房屋之用途？

01 (二)、木立方公司以系爭房屋2樓漏水，新緯公司違反出租人之主
02 給付義務，主張行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金，有無
03 理由？

04 (三)、木立方公司於簽訂系爭租約時，是否已知悉或有重大過失而
05 不知悉系爭房屋二樓有漏水之情形？

06 (四)、新緯公司依系爭租約第6條請求木立方公司給付違約金，有
07 無理由？如有，其數額為何？

08 (五)、木立方公司於108年2月28日系爭租約租期屆滿後繼續占有
09 使用系爭房屋，是否有不定期租賃關係存在？新緯公司請求
10 木立方公司給付自108年3月1日起至109年3月31日止受
11 有相當於租金之不當得利，及依系爭租約應給付之違約金，
12 有無理由？

13 (六)、木立方公司主張受有361,194元之損害有無理由？

14 (七)、木立方公司主張以受有之損害計361,194元及押租保證金11
15 0,000元為抵銷抗辯，有無理由？

16 六、本院之判斷：

17 (一)、木立方公司主張受有361,194元之損害有無理由？

18 1.兩造於106年12月22日簽訂系爭租約，約定新緯公司將系爭
19 房屋出租與木立方公司，租期自107年2月1日起至108年
20 2月28日止，每月租金為55,000元，應於每月10日以前繳納
21 ，押租保證金為110,000元。木立方公司自108年1月起即
22 未給付。又系爭租約已於108年2月28日屆滿，木立方公司
23 已於109年3月31日將系爭房屋遷讓交還於新緯公司之事實
24 ，有系爭租約、台中路郵局第130號存證信函等在卷可憑（
25 見原審卷第17頁至第25頁；本院卷第118頁），且為兩造所
26 不爭執，堪認此部分之事實為真實。

27 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。又按出租人應以合於所
29 約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續
30 中，保持其合於約定使用、收益之狀態。民法第423條定有
31 明文。是出租人交付之租賃物，如不合於約定之使用目的或

於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符。又按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。民法第355條、第356條第1、2項分別定有明文。而民法關於買賣之規定，於買賣以外之有償租賃契約亦應準用。民法第347條亦有明定。木立方公司主張承租系爭房屋，1樓係作為建案銷售接待中心使用，2樓則作為樣品屋使用，新緯公司自應以合於前開所約定使用、收益之租賃物交付予木立方公司等語，為新緯公司否認，並主張依系爭租約第1條，並無約定系爭房屋要提供作銷售接待中心及樣品屋之用，而木立方公司承租系爭房屋後亦作為房屋銷售中心，並無不能使用之情形。木立方公司明知系爭房屋2樓會漏水，認為不影響其使用、收益，仍願意承租，並給付租金至107年12月底，依民法第355條第1項，新緯公司自不負擔物之瑕疵擔保責任等語。經查：兩造並無約定系爭房屋要提供作銷售接待中心及樣品屋之用，有系爭租約在卷可稽（原審卷第17至19頁），惟房屋之功能即通常效用是在使人得以遮蔽風雨，不論是用以居住或是辦公皆同，揆諸前開法律規定說明，新緯公司自應以合於所約定使用收益之租賃物，交付木立方公司。換言之，木立方公司承租系爭房屋，新緯公司自負有交付不會漏水之房屋與木立方使用之義務，且於租賃關係存續中負有保持房屋不會漏水之義務，此不因兩造有無於系爭租約內約定木立方承租系爭房屋係作何使用或新緯公司是否知悉木立方公司承租系爭房屋是要做為銷售建案使用而有異。又證人李駿逸於原審審理時證稱：承租2個月後才開始裝潢，開始裝潢後，

01 發現沒有水，其就連絡與其簽約的那個人，控管水源是在12
02 樓，其帶水電師傅、管委會到12樓，才打開水閘門，在開水
03 閘門第3天，裝潢師傅有告訴其有漏水，在樓梯上2樓往前
04 踏1.5公尺的地方在漏水，所以1樓的裝潢還是繼續進行，
05 2樓部分停止，原告（即新緯公司）有派人來修復，但是修
06 復後有繼續漏水，地板隆起，無法正常行走等語（見原審卷
07 第249至250頁）；而證人即為兩造仲介承租系爭房屋之洪
08 智凱於原審審理時證稱：其帶證人李駿逸至系爭房屋看時，
09 到2樓有看到明顯的水漬，證人李駿逸有問這會不會漏水，
10 其回答是等語（見原審卷第207頁），核與證人李駿逸於原
11 審審理時證稱：伊沒有問帶看的人天花板發霉的黑點是什麼
12 等語（見原審卷第251頁）不一致，證人洪智凱證述在106
13 年12月22日簽約時，李駿逸特地到2樓巡視，並看到2樓天
14 花板有明顯水漬，地上有放水盆，水盆旁邊有因漏水產生髒
15 污，李駿逸問洪智凱會不會漏水，洪智凱回答：「是」等語
16 ，是否可信，即有存疑。再佐以證人洪智凱於108年1月14
17 日之LINE通訊對話中表示：「還蠻誇張的....整個都掉下來
18 了，我有通知建設公司那邊的林經理處理..還是因為建銘哥
19 你2樓要裝潢乾脆用一用再跟他們報價呢？」等語（見原審
20 卷第167頁、第210頁），可徵系爭房屋是否有漏水之瑕疵
21 而足以影響系爭房屋使用乙節，亦非帶看時之證人洪智凱所
22 了解，再者，證人洪智凱為新緯公司所委任之仲介人員，倘
23 有違反仲介善良管理人注意義務，亦可能遭新緯公司請求損
24 害賠償，其立場亦非客觀公正，其所述證詞亦難免有偏袒新
25 緯公司之虞，尚難遽以證人洪智凱證述內容遽認木立方公司
26 明知系爭房屋2樓會漏水之情況，認為不影響其使用、收益
27 ，而租用系爭房屋，此外，新緯公司亦未舉證證明木立方公
28 司明知系爭房屋2樓漏水會影響使用之情況，證人洪智凱之
29 證述內容復有瑕疵可指，新緯公司就所舉之證據既有前開疵
30 累而無法證明，且為木立方公司所否認，在別無其他積極證
31 據證明下，尚不足據以作有利於新緯公司之認定，新緯公司

主張不負物之瑕疵擔保責任，應無足採。兩造就107年3月時系爭房屋2樓天花板有漏水之現象，且新緯公司有派員維修乙節，均不爭執（見原審卷第142頁），而系爭房屋2樓天花板漏水情形仍在持續中直至租賃期限屆滿前，仍未修繕完成之事實，業經證人李駿逸證述如前，再參以證人即木立方公司之建案銷售經理楊忠義於原審審理時證稱：「在3月我們進駐後，就有漏水這樣的問題發生，有請原告（即新緯公司）來處理，原告給其林先生的電話，後來原告有派人來修復，但沒有修理好，有再請原告來修理，有持續跟原告聯繫，但一直沒有解決。」等語（見原審卷第255頁），足見系爭房屋2樓天花板漏水一事持續在聯絡修繕。另新緯公司就系爭房屋漏水已修復可提供系爭房屋通常效用之事實，並未舉證以實其說，是以，在別無其他積極證據證明下，尚不足據以作有利於新緯公司於木立方公司於109年3月31日將系爭房屋遷讓交還於新緯公司前，已修復系爭房屋不再漏水，新緯公司未以合於所約定使用收益之租賃物，交付木立方公司，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態之事實，應堪認定。

3. 又按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第430條定有明文。又按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第226條第1項、第227條第1項亦分別定有明文。既如前所述，直至系爭租約約定之租賃期限屆滿前，新緯公司經木立方公司通知漏水情形仍未修繕完成，新緯公司主張漏水可修復，無民法第226條之適用，應無足採。新緯公司未依系爭租約約定之債之本旨提供合於所約定使用收益之系爭房屋2樓交付木立方公司使用，並於租賃關係存續中

，保持其合於約定使用、收益之狀態，新緯公司有不完全給付之情事，致木立方公司受有不能使用系爭房屋2樓之損害之事實，應堪認定。

(二)、再按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。是該條項之規定，性質上乃證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高法院101年度台上字第158號判決意旨參照）。木立方公司主張受有不能使用系爭房屋2樓之損害，依系爭房屋2樓面積與系爭房屋1樓面積之比例計算，所受損害為361,194元【 $605,000 \times 40/67 = 361,194$ ，元以下四捨五入】，木立方公司依民法第226條、第227條債務不履行之法律關係請求新緯公司賠償361,194元，惟為新緯公司否認，並主張系爭房屋租金比重上，1樓租金應為10分之9，2樓租金則占10分之1，方屬合理等語，經查：木立方公司租用系爭房屋，因系爭房屋2樓漏水致不能使用，自受有損害，而兩造就損害金額相當於2樓之租金金額，均不爭執，堪認木立方公司已證明受有損害，惟該損害金額數額多寡，兩造有爭執，且顯屬證明有重大困難者，本院審酌系爭房屋1樓之房價顯然高於2樓，建案銷售接待中心位於1樓與位於2樓，商業效益差別頗大，而木立方公司租用系爭房屋1樓房屋作為建案銷售接待中心，2樓房屋則作為樣品屋使用，自不能僅以系爭房屋2樓面積與系爭房屋1樓面積之比例計算1樓、2樓各別之租金金額。再參酌一般市場交易經驗，作為建案銷售接待中心之一樓商業店面可收得之租金，往往為高於二樓2倍以上等一切情狀，認在租金之比重上，1樓之租金占3分之2，2樓之租金占3分之1，較為公平

適當。是以，系爭房屋2樓漏水致不堪使用，木立方公司，受有相當於2樓租金之損害，每月為18,333元（計算式： $55,000 \times 1/3 = 18,333$ ），107年2月1日至107年12月止為201,667元（計算式： $(107年2月1日至107年12月) \times 每月55,000元 \times 1/3 = 201,667元$ ，元以下四捨五入），木立方公司逾此部分之主張，即不可採，為無理由。

(三)、再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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條定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。復按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院104年度台上字第895號判決意旨參照）。經查：

1. 觀之系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金二倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」，可徵兩造所約定違約金之目的，乃係強制承租人即木立方公司於系爭租約租期屆滿時，應即時履行其遷讓返還系爭房屋之義

01 務，是上開約定應屬懲罰性違約金之性質，木立方公司主張
02 依系爭租約第6條所得請求之違約金視為因不履行而生損害
03 之賠償總額，尚難憑採。

04 2.至木立方公司主張系爭租約固於108年2月28日屆滿，惟新
05 緯公司亦未反對木立方公司仍持續於系爭房屋為使用收益，
06 甚至同意木立方公司繼續使用收益系爭房屋，木立方公司
07 因而持續繳納系爭房屋所坐落大樓之管理費，依民法第451
08 條應視為兩造間以不定期限繼續租賃契約等語，惟按租賃定
09 有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃期限屆滿
10 後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對
11 之意思者，視為以不定期限繼續契約。承租人於租賃關係終
12 止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第451條、第
13 455條前段分別定有明文。次按定期租賃契約之出租人，反
14 對租期屆滿後續租之意思表示，不限於租期屆滿後，始得為
15 之。其於訂約之際，若約明期滿後絕不續租，或續租應另訂
16 契約之方式，以阻止續約之效力者，該租約於租期屆滿時，
17 即當然消滅。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃
18 契約外，承租人單方面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有
19 之法律關係（最高法院93年度台上字第986號判決意旨參照
20 ）。準此，系爭契約租賃期限既已屆滿，除有以不定期限繼
21 續契約之情形外，租賃關係當然消滅，承租人應將租賃物返
22 還出租人。經查：依系爭租約第6條約定：「乙方（即被告
23 ）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應
24 即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉
25 或主張任何權利……」，是以，兩造於訂約之際，顯已約定
26 於屆滿時，需經新緯公司同意始能續約，而排除默示更新之
27 適用，且該約定既明確約定「需經甲方同意繼續出租」，木
28 立方公司未舉證證明於系爭租約租期屆滿時，已取得新緯公
29 司同意，兩造於訂約之際，已約定租期屆滿後需經新緯公司
30 同意始繼續出租，縱木立方公司持續繳納系爭房屋所坐落大
31 樓之管理費，新緯公司未為反對之意思表示為真，亦難遽以

01 認定新緯公司有同意木立方公司繼續租用系爭房屋，木立方
02 主張兩造間就系爭房屋有不定期限租賃契約存在等語，即不
03 可採。系爭租約租期於108年2月28日屆滿，租賃關係即當
04 然消滅，承租人木立方公司自負有返還系爭房屋之義務。木
05 立方公司未依約交還系爭房屋，顯已違約，則於租期屆滿後
06 ，木立方自應依系爭租約約定計付違約金。

- 07 3. 本院審酌木立方公司於系爭租約租期屆滿後仍占有使用系爭
08 房屋作為銷售建案使用，新緯公司未能收回系爭房屋所受損
09 害應仍為出租與他人所能獲得之利益，及系爭房屋2樓天花
10 板漏水尚未修復之事實等一切情事，認新緯公司請求木立方
11 公司應自108年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
12 月給付租金2倍之違約金顯屬過高，應減至按月給付租金1
13 倍之違約金，方屬適當。木立方公司遲至109年3月31日始
14 將系爭房屋遷讓交還於新緯公司，新緯公司請求木立方公司
15 自108年3月1日起至109年3月31日系爭房屋之日止，按
16 月給付違約金55,000元，為有理由，逾此部分之請求，為無
17 理由。

18 (四)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋，可
20 能獲得相當於租金之利益，應為社會通常之觀念。經查，木
21 立方公司於系爭租約終止後，仍無權占有系爭房屋，迄未遷
22 讓返還新緯公司，已如上述，揆諸前開法律規定說明，木立
23 方公司當受有利益，致新緯公司受有損害，並審酌木立方公
24 司迄今仍無法使用系爭房屋2樓之空間，認新緯公司請求木
25 立方公司給付自108年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
26 止之不當得利金額，應依照前述本院認定系爭房屋1樓、2
27 樓之比重，按月給付新緯公司36,667元之不當得利，自屬有
28 據，逾此範圍之請求，則屬無據。

29 (五)、復按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
30 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
31 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87年度台上字第1631號判決意旨參照）。末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334條第1項定有明文。經查：兩造於106年12月22日簽訂系爭租約時木立方公司有交付110,000元之押租保證金予新緯公司，木立方公司已於109年3月31日將系爭房屋遷讓交還於新緯公司等情，為兩造所不爭執。就押租金部分，木立方公司主張抵銷應給付新緯公司金額，新緯公司亦同意扣抵，有本院109年7月29日言詞辯論筆錄在卷可稽（本院卷第131頁），且如前所述，木立方公司受有相當於不能使用系爭房屋2樓租金之損害計201,667元，木立方公司亦主張抵付應付新緯公司之金額，則新緯公司得請求木立方公司給付108年1月至2月之租金計73,333元{計算式： $55,000 \times 2 \times (1 - 1/3) = 73,333$ 元}、違約金{計算式： $55,000 \text{元} \times 13 (108 \text{年} 3 \text{月} 1 \text{日起至} 109 \text{年} 3 \text{月} 31 \text{日}) = 715,000$ 、相當於租金之不當得利476,667元{計算式： $55,000 \times 13 \times (1 - 1/3) = 476,667$ 元}，木立方公司得請求新緯公司返還之押租金為110,000元，折抵租金73,333元，剩餘36,667元，木立方公司得請求新緯公司給付之損害賠償金為201,667元，則新緯公司得請求木立方公司給付違約金715,000元、相當於租金之不當得利476,667元經抵銷後{計算式： $(715,000 \text{元} + 476,667 \text{元}) - (36,667 \text{元} + 201,667 \text{元}) = 953,333$ 元}，新緯公司請求木立方公司給付108年1月1日起至108年2月31日止之租金及自108年3月1日起至109年3月31日，按月給付相當於租金之不當得利及自108年3月1日起至109年3月31日按月計算之違約金餘額為953,333元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、綜上所述，上訴人木立方公司主張新緯公司交付租賃物即系爭房屋2樓漏水致不能使用，每月受有損害金額合計為18,3

33元，木立方公司主張以107年2月1日至107年12月止因新緯公司不完全給付所受損害計201,667元{計算式：(107年2月1日至107年12月)×每月55,000元×1/3=201,667元，元以下四捨五入}及其於106年12月22日簽訂系爭租約時木立方公司交付110,000元之押租保證金抵銷應給付新緯公司金額，新緯公司請求木立方公司應給付新緯公司953,333元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而，原審就超過上開應予准許部分，判命木立方公司給付，自有未洽，木立方上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人新緯公司敗訴之判決，應准許部分，原審為木立方公司敗訴之判決，均無不合，新緯公司及木立方公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及所為之其他攻擊防禦方法，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

九、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。民事訴訟法第77之2條第2項定有明文。又各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；又敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第79條、第81條第2款定有明文，故本件乃以新緯公司請求木立方遷讓系爭房屋計算徵收裁判費，並以系爭房屋之課稅現值計算。新緯公司雖於上訴本院後因木立方公司於109年3月31日已將系爭房屋遷讓交還於新緯公司，因此於本院109年7月29日言詞辯論期日撤回請求木立方公司應將系爭房屋遷讓返還予新緯公司之訴訟部分，惟新緯公司因木立方公司於租期屆滿後未返還系爭房屋必藉由判決取得執行名義始克收回系爭房屋，此實不

01 可歸責於上訴人新緯公司，故上訴人新緯公司提起本件訴訟
02 自屬伸張或防衛權利所必要，本院參酌上情認本件第一、二
03 審訴訟費用應由新緯公司、木立方公司各負擔二分之一負擔
04 ，始為公允。

05 十、據上論結，本件木立方公司之上訴為一部有理由，一部無理
06 由；新緯公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之
07 1第3項、第450條、第449條第1項、第78條、第79條、
08 第81條，判決如主文。

09 中 華 民 國 109 年 8 月 19 日
10 民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 林 永 祥
11 法 官 張 毓 珊
12 法 官 朱 慧 真

13 以上正本係照原本作成。

14 本判決不得上訴。

15 中 華 民 國 109 年 8 月 25 日
16 書 記 官 黃 婉 淑