臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2360號

原　　告
即反訴被告　大豐吉室內裝修有限公司
法定代理人　江水潭
訴訟代理人　陳勇成律師
被　　告
即反訴原告　小洪實業股份有限公司
法定代理人　洪慶輝
訴訟代理人　陳展誌律師
　　粘舜權律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109 年3 月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將如附表所示支票返還予原告，並將押金新臺幣壹佰萬元返還予原告。
二、原告先位之訴及其餘備位之訴均駁回。
三、訴訟費由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。
四、本判決第一項於原告以新臺幣柒拾萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰壹拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。
六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。
七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分：

壹、程序方面：

一、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，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。查本訴原告起訴時原請求：①被告應給付原告新臺幣（下同）3,000,000 元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分五計算利息。②原告使用門牌

號碼新北市○○區○○路○○○ 號地下室至4 樓房屋之按月租金，自108 年9 月分起調整為每月30萬元。③原告願供擔保請准宣告假執行（見本院108 年度重簡字第1392號民事卷第9 頁）。嗣原告分別於108 年11月20日、108 年12月13日以民事準備二、三狀變更訴之聲明為：先位聲明①被告應給付原告1,512,612 元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。②原告使用門牌號碼新北市○○區○○路○○○ 號地下室至4 樓房屋之按月租金，自108 年9 月分起調整為每月30萬元。備位聲明：①被告應給付原告1,512,612 元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。②被告應返還如原告108 年11月20日民事準備二狀附件所示支票三紙（即108 年11月、108 年12月、109 年1 月租金）返還予原告，及返還100 萬元押金（見本院卷〈一〉第237 頁至第241 頁、本院卷〈一〉第349 頁至第365 頁）。核其變更之請求與原請求之基礎事實同一，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

（一）原告原為大豐吉傢俱有限公司與被告簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租賃契約），承租門牌號碼新北市○○區○○路○○○ 號地下室至5 樓房屋（下稱系爭房屋，嗣兩造達成協議同意將系爭房屋5 樓部分終止，並將5 樓部分點交返還予被告），並約定於各年度初由原告開立租金支票交付予被告作為各期租金。嗣原告更名為大豐吉室內裝修有限公司，此有公司變更登記事項卡可參，故原告之同一性並未改變，合先敘明。原告於出租前，被告法定代理人有提出圖說並和原告說明系爭房屋得使用區域，甚擔保系爭房屋合法可供作其營業之用，原告始與被告簽訂系爭租賃契約。原告依據被告法定代理人圖說之指示區域及範圍使用系爭房屋，並支出1,112,750 元費用製作冂字型大型櫥窗陳列家具作為業務經營使用大門。詎原告接獲新北市政府

拆除大隊違章通知，致原告承租系爭房屋使用區域減少達六分之一，且因上開大型櫥窗需拆除，客人無法進入，造成原告營業上損失399,862 元，爰依民法第423 條、第184 條、第191 條之規定，請求被告賠償1,512,612 元。

（二）新北市政府拆除大隊拆除前，已確認拆除範圍係被告將外推搭蓋地上物，於108 年10月28日除時，被告亦在拆除現場，於拆除後原告公司因已無法使用系爭房屋以致無法營業而搬離，被告已違反民法第423 條租賃物保持義務。原告已於108 年11月18日完成搬離，並於108 年11月19日通知被告已將系爭房屋清空，要求被告進行點交，且業於108 年11月20日以民事準備二狀向被告表示終止租約，並請求原告返還108 年11月至109 年1 月租金165 萬元之支票。

（三）另因原告承租範圍減少六分之一，爰依民法第227 條之2 第1 項之規定，請求自108 年9 月分起調整租金為每個月30萬元。併聲明為：先位聲明：①被告應給付原告1,512,612 元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。②原告使用門牌號碼新北市○○區○○路○○○ 號地下室至4 樓房屋之按月租金，自108 年9 月分起調整為每月30萬元。備位聲明：①被告應給付原告1, 512,612元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。②被告應返還如原告108 年11月20日民事準備二狀附件所示支票3 紙（即108 年11月、108 年12月、109 年1 月租金）返還予原告，及返還100 萬元押金；原告願供擔保准宣告假執行；訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

（一）兩造就系爭房屋確實有簽訂自99年2 月1 日起至109 年1 月31日止之系爭租賃契約，惟就五樓部分，已於105 年5 月29日合意終止租約，原告並將系爭房屋5 樓返還予被告，合先敘明。

（二）原告於承租系爭房屋時，係由原告負責人配偶出面承租，被告並有交付系爭房屋之使用執照予被告負責人配偶，使其辦理原告公司設立登記。而依系爭房屋使用執照記載，一樓登記面積為210.92平方公尺（即154.5 坪），然被告將系爭房屋點交於原告時，一樓部分即有200 多坪，是以原告應知悉系爭房屋有違章建築之情事。甚且，原告於承租系爭房屋後，於面對五工路部分之2 樓頂另加蓋1 層樓，足認原告明知系爭房屋2 樓以下為增建之違章建築，始會於違章部分上方再行增建。

（三）原告於所承租系爭房屋外牆興建廣告物及冂字型大門工作物，自應照規定向工務單位主管機關申請，故上開工作物本應拆除，不應與被告所提供房屋是否違章而有所不同。再依兩造所簽立租賃契約第7 項之規定，乙方（即原告）施作工程，若遭檢舉，甲方概不負責。故原告自行違反規定而遭拆除大隊拆除，自不應向被告請求損害賠償。再者，原告僅提出冂字型大門費用1,112,750 元及營業費用損失399,862 元之單據，與原告主張賠償金額不符。至於外牆工程支出證明，被告否認其真正；營業損失費用，原告除提出自行列表明細外，無實際支出證明，難認原告已舉證說明損害金額。況系爭租賃契約之租期為10年，租期即將屆至，原告裝修部分使用期限亦將屆滿，原告對此部分因無任何權利受到損害。又原告早知悉系爭房屋為違章建築而承租，難謂有民法第227 條之1 情事變更原則適用，原告請求被告調整租金，於法無據。

（四）併答辯聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔；被告願供擔保請准宣告免假執行。

乙、反訴部分

壹、程序事項：

一、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，民事訴訟法第259 條、第260 條第1 項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言，即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查反訴被告主張系爭租賃契約已於108 年11月20日終止，是反訴原告爰依租賃契約第8 條第3 款之約定，請求反訴被告應自租賃物回復清空狀態止，按日給付反訴原告41,600元，核其反訴標的之法律關係與其本訴之防禦方法相牽連，與前揭規定相合，應予准許。

二、再按訴狀送達後，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，民事訴訟法第255 條第1 項第3 款定有明文。查本件被告即反訴原告提起反訴時原主張系爭租賃契約於108 年11月20日終止，是反訴原告主張依系爭租賃契約第8 條第3 款之約定，請求反訴被告應自租賃物回復清空狀態止，按日給付反訴原告41,600元，嗣於109 年2 月5 日以民事減縮反訴聲明聲明狀減縮反訴被告應給付原告3,300,000 元及自起訴狀送達之翌日起至清償日止按年息百分之五計算利息（見本院卷〈二〉第23頁、第24頁），核上開變更為減縮應受判決事項之聲明，亦應准許。

貳、實體部分：

一、反訴原告起訴主張：反訴被告雖主張系爭租賃契約已於108年11月20日終止，已返還系爭房屋等，惟依系爭租賃契約第8 條第3 款之約定，反訴被告應將租賃物回復空屋狀態，否則應賠償反訴原告按每日租金2 倍之懲罰性違約金。而反訴被告迄今仍未回復空屋之狀態，現場仍遺有雜物、垃圾及施

作裝潢，租賃物2樓至4樓部分遺有未拆除裝潢木板隔間及木門。另就反訴被告於系爭房屋所施作階梯及外牆部分，反訴被告確實已於109年1月31日拆除，但仍殘留反訴被告於地面所砌之水泥牆未拆除，是以反訴被告並未清除回復空屋，爰依系爭租賃契約之規定，請求反訴被告負懲罰性違約金。併聲明為：①反訴被告應給付原告3,300,000元及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。②反訴訴訟費用由反訴被告負擔。③反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴被告前已依租賃契約第9條及被證四協議書第6條規定，已將建物清空，並於108年11月18日通知反訴原告點交，並再以民事準備二狀為終止租賃契約之意思表示，然反訴原告竟未點交，自不得以反訴被告未將租賃物清空為由而向反訴被告請求賠償。併答辯聲明：駁回反訴原告之訴；訴訟費用由反訴原告負擔。

丙、協商兩造爭執與不爭執事項（見本院卷〈二〉第248、249頁）

一、兩造不爭執事項：

（一）兩造於98年12月22日就系爭門牌號碼新北市○○區○○路○○○號（下稱系爭租賃物）地下室、一樓至五樓部分簽立租賃契約，租期自99年2月1日起至109年1月31日止，上開租賃契約並已經民間公證人公證在案。98年12月22日雙方又簽訂如被證四協議書。

（二）嗣兩造於105年5月29日達成協議，兩造同意將系爭租賃物5樓之部分終止租約，並將租賃物5樓部分點交返還予被告。

（三）原告於租賃期間每一年度之初，均會先開立該年度之租金支票交付予被告。原告已於108年初已預先開立12張租金支票，並將上開12張支票交付予被告，作為108年度之租金使用。

（四）系爭租賃物因占用公用土地，於108年7月29日遭新北市

政府違章建築拆除大隊寄發拆除通知書，並於108 年10月28日遭新北市拆除大隊拆除如附件二綠色斜線部分（見本院卷〈一〉第249 頁），嗣分別於108 年11月1 日、108 年11月3 日拆除原告門口看板及鷹架及違牆。

（五）嗣被告於109 年1 月2 日與新北市產業服務中心就系爭租賃物占用國有公用地部分達成協調，就系爭租賃物殘餘外牆（含鐵架不包括樑柱）、黑色階梯及綠工字鋼架係原告承租時所裝修，應由原告於109 年1 月31日拆除，而原告業於該日期日前拆除完畢；至於殘局其餘部分即由被告負責拆除（見本院卷〈一〉第459 頁）。

（六）原告於108 年11月18日已搬離租賃物，並於108 年11月19日通知被告已將系爭租賃物清空，要求被告進行點交。

二、兩造爭執事項：

（一）原告主張系爭租賃物因遭新北市政府拆除大隊拆除部分租賃物，以致造成支出1,112,750 元費用製作冂字型大型櫥窗陳列家具作為業務經營使用大門無法使用，並造成營業上損失399,862 元，爰依民法第423 條、第184 條、第191 條之規定，請求被告賠償有無理由？

（二）原告主張系爭租賃契約因有情事變更爰依民法第227 條之2 條規定，請求自108年9月分起調整為每月30萬元，有無理由？

（三）原告主張其已於108 年11月20日民事準備二狀向被告終止租賃契約，請求被告返還如民事準備二狀附件所示支票三紙（即108 年11月、108 年12月、109 年1 月租金）及押金100萬元有無理由？

（四）反訴原告主張被告於終止租賃契約後，未將租賃物清空，以違反租賃契約第8條第3款之約定，請求反訴被告給付懲罰性違約金3,300,000元，是否有理由？

丁、本院得心證之理由：

一、原告主張系爭租賃物因遭新北市政府拆除大隊拆除部分租賃物，以致造成支出1,112,750 元費用製作冂字型大型櫥窗陳

列家具作為業務經營使用大門無法使用，並造成營業上損失399,862 元，爰依民法第423 條、第184 條、第191 條之規定，請求被告賠償有無理由？

（一）按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，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423 條之規定自明。此項出租人之租賃物保持義務，固應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益狀態，惟倘承租人於訂約時，已知租賃物之一部為違章建築，出租人又未保證該違章建築部分無拆除之危險，則就該違章建築遭拆除而無法保持租賃物合於約定使用、收益之狀態，自為承租人於訂約時所得預期，即難謂係可歸責於出租人之不完全給付，最高法院103 年度台簡上字第7 號民事判決意旨參照。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277 條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，有最高法院17年上字第917 號判例可參。

（二）本件原告主張其與被告簽訂系爭租賃契約時，被告之法定代理人有提出圖說，告知系爭租賃物之使用範圍及區域，並擔保其使用範圍合法，嗣原告於108 年7 月29日接獲新北市政府違章建築拆除大隊寄發拆除通知書，並分於108 年10月28日、108 年11月1 日、108 年11月3 日遭新北市拆除大隊拆除如附件二所示綠色斜線部分、門口看板及鷹架及違牆，致原告受有製作冂字型大型櫥窗之大門及營業上損失，固據提出系爭租賃契約及證人莊富智證詞為證，然被告否認上開情事，並以前開情詞置辯，揆諸前開說明，原告自應就被告有擔保系爭租賃物之使用範圍等情，負舉證責任。

（三）經查，依證人即系爭租賃契約之仲介莊富智於本院109 年

1月7日言詞辯論期日證稱：「（問：依照仲介公司規定你們在仲介租賃契的時候要將租賃物的詳細情形告訴承租方？）原則上都會去看現場，看完現場以後就照雙方的協議去做租賃，公會規定的是要有房屋現況說明書，但是100年以後才比較有強制要求，以前我們仲介系爭租賃物時並沒有寫房屋現況說明書。」、「（問：你在介紹系爭房屋仲介的時候是否知道系爭房屋有增建的情形？）樓上有無增建我不清楚，但是一樓門口有增建」、「（問：如何知道一樓有增建？）我公司的留存從92年就有照片，92-97年的照片我都有留存，所以我知道系爭租賃物門口有增建」、「（問：你在你簽訂的系爭契約書裡面有討論到門牌號碼只有到四樓，四樓的門牌號碼歸被告做公司登記使用，請問如果雙方及仲介公司不知道且如果沒有增建的事實，為何要借用門牌給被告做公司登記之用？如果沒有違章，則系爭大樓共有八層，每層就有門牌證明，為何原告要將四樓的門牌在證人的主導下借給被告做公司登記之用？）合約書的第十條第五項有規定。這怎麼會是在我的主導下，這是兩造討論的，我怎麼知道你們雙方怎麼討論出來的，我怎麼會去裡面的大樓，十棟有八棟都有做夾層增建，是否屬於違建我就不曉得，合約為何這樣定是兩造討論出來的」等語（見本院卷〈一〉第438頁至第441頁），可認系爭租賃契約當時之細節係由兩造所討論，究被告有無向原告擔保系爭租賃契約無違建等情，證人莊富智並不知悉，是以原告主張被告於簽訂租賃契約當時已有擔保系爭租賃物完全可合法使用並無違建等情，自有所疑。

（四）另兩造於98年12月22日簽訂系爭租賃契約後，98年12月22日雙方又簽訂如被證四協議書（見本院卷〈一〉第235頁）。嗣於102年4月1日，原告因需使用系爭租賃房屋六樓，而與被告再次簽訂租賃，承租系爭租賃物六樓及一樓靠五權三路邊之圍牆空地防火巷部分約二十坪部分，此有原告提出合約書在卷可參（見本院卷〈二〉第169頁）。

觀諸上開租賃契約書之記載，既已註記上開一樓部分有查報違建，顯認原告於102 年1 月時即已知悉系爭租賃物之一樓靠防火巷部分已有違建之情事。況觀諸兩造與新北市產業園區於109 年1 月2 日之會議紀錄可知，拆除大隊拆除部分除系爭租賃物原本應有之樑柱外，尚有原告自行裝修之鐵架、黑色階梯及綠色工字鋼架等部分，是以遭新北市拆除大隊拆除違建部分究係原告自行裝修所致抑或係被告所租賃範圍所造成，自有所疑。雖原告已檢附相關圖示照片及拆除後清理等之照片欲證明系爭租賃物於被告承租當時即屬違建（見本院卷〈一〉第249 頁及第251 頁，卷〈二〉第103 頁至第115 頁、239 頁、第243 頁），然本院審酌被告承租系爭租賃物後，已自行再重新裝潢，且原告提出相關照片均係拆除後之柱子，難以認定系爭租賃物於原告承租當時即有違建之情事。況本院參酌原告所檢附新北市政府拆除大隊違章建築認定通知書所檢附之違章建築現況照片（見本院卷〈二〉第79頁至第83頁），可知系爭租賃物遭拆除部分除當初98年12月22日所簽訂租賃範圍外，尚包括兩造於102 年4 月1 日時原告租用系爭租賃物一樓靠五權三路圍牆空地部分，而上開一樓靠五權三路防火巷20坪部既為系爭租賃物之附屬物，整體上與原先98年12月22日之租賃物之使用範圍上有經濟上同一，而原告於102 年4 月1 日時即已知悉系爭租賃物有部分係屬違建，是以被告所提供系爭租賃房屋自屬已合於兩造當初所約定之使用狀況，難謂被告有違反民法第423 條規定之情。

（五）又原告雖執上開102 年4 月1 日之租賃契約書中，被告特別標註上開租賃部分係違建，顯認被告於98年當初簽訂租賃契約之時，並未於租賃契約中註記其所承租租賃物係違章，顯認被告係刻意隱瞞等云云。然原告並未能舉證說明被告有刻意隱瞞系爭租賃物係違建，已如前述，自不得僅憑原告臆測之詞，即認被告係故意不告知系爭租賃物係違建。然被告於租賃當時是否有據實告知系爭租賃物是否係

違建，與被告交付租賃物後應要盡民法第423 條盡保持無涉。況民法第423 條之規定僅係要求出租人應就租賃物負保持義務之義務，並非請求賠償請求之基礎，原告執以被告刻意隱瞞而認定被告未盡保持義務，主張被告違反民法第423 條之規定，請求被告應負拆除之損害責任等語，即屬無據。

（六）次按侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院95年度台上字第2674號裁判意旨參照）。本件原告起訴主張其與被告間因有系爭租賃契約，而以被告違反民法第423 條之租賃物應合於使用之規定為由，向被告請求賠償，然違建是否係被告所造成已有所疑，業如上述，縱認違建係因被告給付租賃物時即已存在，揆諸前開說明，僅屬被告債務不履行或瑕疵擔保責任，自不得援引侵權行為責任向被告主張賠償。另原告主張被告有故意不告知系爭租賃物係違建，反積極提出圖說擔保系爭租賃物得合法使用範圍，侵害原告之表意自由權等云云，然原告並無法舉證說明被告究有無擔保並故意不告知系爭租賃物係屬違建，詳如前述，自不構成侵權行為，故原告依民法第184 條、民法第191 條第1 項前段規定，請求被告賠償1,512,612 元，自屬無據，應予駁回。

二、原告主張系爭租賃契約因有情事變更，依民法第227 條之2 條規定，請求自108 年9 月分起調整為每月30萬元，有無理由？

按民法第227 條之2 第1 項規定之情事變更原則，係以契約成立後，其成立當時之環境或基礎有所遽變，非當時所得預料，依一般觀念，認為如依其原有效果顯然有失公平者而言，該情事變更之事實，應祇須發生於契約成立之後，即有其適用（最高法院101 年度台上字第1540號判決、100 年度台

上字第471 號判決參照）。而所謂情事變更原則，乃法律關係發生後，惟其基礎或環境之情事，於該法律效力完了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變更，如仍貫徹原定之法律效力，則顯失公平者，即應認其法律效力亦得有相當變更（如增減給付或解除契約）之法律規範。經查，原告已知悉系爭租賃物係違建，而仍予承租，事後遭拆除，自屬可歸責之事由，原告爰引上開規定主張情事變更原則，並據以請求調整租金，依上說明，即屬無據，應予駁回。

三、原告主張其已於108 年11月20日民事準備二狀向被告終止租賃契約，請求被告返還如民事準備二狀附件所示支票三紙（即108 年11月、108 年12月、109 年1 月租金）及押金100 萬元，有無理由？

（一）按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知，民法第450 條第1 、2 、3 項分別定有明文。又按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依民法第450 條第3 項規定，先期通知，亦為民法第453 條所明文規定。是依前揭法條體系及反面解釋，定有期限租賃契約關係，為保障承租人可於一定期間不受終止租約而需搬遷之利益，以及保障出租人預期在此一定期間不因終止租約而損失出租標的收益之利益，故倘欲於租期屆滿前終止租約，除經契約當事人雙方同意外，必須於租約中載明當事人一方得任意終止，否則即不得任意終止，始符定期租賃契約之意旨。

（二）經查，本件為定期租賃契約，此觀諸兩造所提出系爭租賃契約條文，並未有一方得任意終止租約之相關規定。然本院審酌系爭租賃物之違建部分經拆除大隊拆除後之照片，堪認系爭租賃物確已無法再供原告經營傢俱之用，且原告接獲拆除大隊之通知後，即於108 年8 月15日以千和法律

事務所函（見本院卷〈一〉第63頁）請求被告商討拆除之相關事宜，惟被告並未處理，是以原告援引誠信原則，以108 年11月20日之民事準備二狀為終止租賃契約意思表示，即屬有據。又系爭租賃契約係於108 年11月20日後始合法終止，故原告僅得請求被告返還108 年12月、109 年1月之租金（即如附表所示支票2 紙），至於108 年11月分租金部分，因原告仍有繼續使用系爭租賃物，其請求被告返還108 年11月之租金，則於法無據，應予駁回。另系爭租賃契約既經終止，原告請求被告返還押金100 萬元，亦屬有據。

四、反訴原告主張被告於終止租賃契約後，未將租賃物清空，以違反系爭租賃契約第8 條第3 款之約定，請求反訴被告給付懲罰性違約金3,300,000 元，是否有理由？

（一）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98條定有明文；復按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解；解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意（最高法院17年上字第1118號、18年上字第1727號判例意旨參照）。復按解釋契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（本院39年台上字第1053號判例意旨參照）。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104 年度台上字第1150 號 判決意旨參照）。

（二）經查，反訴原告主張反訴被告終止契約後未將各層樓之裝潢（包括隔間、櫃台、倉庫）清除，且現場尚有遺留雜物

，故主張依系爭租賃契約第8條第3項之規定，請求被告應賠償自108年11月20日起至109年2月19日止之違約金3,300,000元，雖據提出未清除之照片可參（見本院卷〈二〉第281頁至第288頁）。然審酌系爭租賃契約第8條第3項之文義載明「乙方（即原告）於租期屆滿或終止租約時，不交還或逾期交還廠房者及未恢復空屋狀態，自租期屆滿或終止租約之翌日起至返還廠房之日止，乙方應按日支付依房租貳倍計算之懲罰性違約金」等語（見本院108年重簡字第1392號民事卷第20頁），僅係規定於終止系爭租賃契約後，被告應恢復至空屋狀態，並未規定被告須將租賃物回復至承租當時之現況。而本件反訴被告已將租賃物內擺放之所有物品，予以清空，此為兩造所不爭執，堪認反訴被告已依照上開規定，將租賃物恢復為空屋狀況。至於反訴原告指稱反訴被告未拆除之裝潢部分，因上開裝潢已附合為系爭租賃物之重要成分，即已由被告取得裝潢之所有權，原告是否有拆除之義務，自有所疑。況於簽訂系爭租賃物之時，被告已知悉原告欲將所承租之租賃物重新裝修，而被告並未特別約定原告需返還裝修前之現狀，自不得以反訴被告未將裝潢拆除而主張其已違反系爭租賃契約第8條第3項之規定，是以反訴原告請求反訴被告賠償懲罰性違約金330萬元，即乏所據，不應准許。

戊、綜上所述，原告先位請求被告應賠償1,512,612元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息，及請求調整租金部分，均屬無據，應予駁回。就備位聲明部分，原告主張自108年11月20日以民事準備二狀向被告終止租賃契約，自屬有據，然其僅得請求被告返還如附表所示支票及押租金100萬元，至於108年11月分之租金，應仍在租賃契約承租期間中，其請求被告返還該部分之租金，即屬無據。至本件反訴原告請求反訴被告賠償懲罰性違約金，尚乏無據，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應併駁回。

己、又就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回之。

庚、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰無庸再予逐一論述，附此敘明。

辛、結論：本訴原告之訴為一部理由、一部無理由；反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第79條、第78條、第390 條第2項、第392 條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　官　吳幸娥

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　周子鈺

附表：

編號	發　票　人	付　款　人	票據號碼	發票日	票面金額(新臺幣)	備　考
1	大豐吉室內裝修有限公司	第一銀行五股工業分行	LB0000000	民國108年12 月1日	550,000元	
2	同上	同上	LB0000000	民國109年1月1日	550,000元	