

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第342號

原告 食神易牙居股份有限公司

臻愛企業有限公司

兼上2人

法定代理人 林志成

上列3人共同

訴訟代理人 陳進會律師

被告 柏邵實業股份有限公司

兼上

法定代理人 林樂怡

上列2人共同

訴訟代理人 洪翰今律師

上列當事人間請求返還本票等事件，本院於民國109年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告柏邵實業股份有限公司應將原告食神易牙居股份有限公司簽發，發票日民國一〇二年四月十日，面額新台幣伍佰萬元，受款人柏邵實業股份有限公司，票號易牙居字第〇〇一號CH No五四二一五四號之本票乙紙返還予原告食神易牙居股份有限公司。

被告林樂怡應給付原告林志成新台幣肆佰伍拾萬元，及自民國一〇八年六月十八日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

被告林樂怡應將原告林志成簽發，發票日民國一〇二年四月十日，面額新台幣壹仟萬元，受款人林樂怡，票號易牙居字第〇〇二號CH No五四二一五五號之本票正本乙紙返還予原告林志成。

訴訟費用新台幣壹拾玖萬零壹佰元，由被告柏邵實業股份有限公司負擔新台幣肆萬捌仟柒佰叁拾貳元，被告林樂怡負擔新台幣壹拾肆萬壹仟叁佰伍拾捌元。

本判決第一項於原告食神易牙居股份有限公司以新台幣壹佰陸拾陸萬柒仟元供擔保後，第二項及第三項於原告林志成分別以新台幣壹佰伍拾萬元、新台幣叁佰叁拾叁萬肆仟元供擔保後，均得假執行。但被告柏邵實業股份有限公司就本判決第一項部分、被告

01 林樂怡就本判決第二項、第三項部分，如於假執行程序實施前依
02 序以新台幣伍佰萬元、新台幣肆佰伍拾萬元、新台幣壹仟萬元為
03 原告食神易牙居股份有限公司、林志成預供擔保後，均得免為假
04 執行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 一、按民事訴訟法第256條規定：「不變更訴訟標的，而補充或
08 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」，
09 原告起訴時聲明請求原為：「一、先位之訴：被告柏邵實業
10 股份有限公司(下稱被告柏邵公司)應將如起訴狀附件一所示
11 本票正本即發票人食神易牙居股份有限公司(下稱易牙居公
12 司)，發票日民國102年4月10日，面額新台幣(下同)500萬元
13 ，受款人柏邵公司，票號易牙居字第001號CHNo 000000號本
14 票乙紙(下稱甲本票)，返還予原告易牙居公司。備位之訴：
15 被告柏邵公司應將甲本票乙紙返還予原告臻愛企業有限公司
16 (下稱臻愛公司)。二、被告林樂怡應給付原告林志成450萬
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5
18 計算之利息。三、被告林樂怡應將起訴狀附件二所示本票正
19 本即發票人林志成，發票日102年4月10日，面額1000萬元，
20 受款人林樂怡，票號易牙居字第002號CH No 000000號之本
21 票乙紙(下稱乙本票)，返還予原告林志成。四、訴訟費用由
22 被告負擔。五、第2項聲明請依職權宣告假執行。」等情(參
23 見本院卷第1宗第11、12頁)。嗣原告於108年7月22日言詞辯
24 論期日具狀將前揭第5項聲明更正為「願供擔保請准宣告假
25 執行」，其餘不變等情(參見本院卷第1宗第193頁)。本院審
26 酌原告上揭更正聲明部分，並未變更訴訟標的，僅係將原聲
27 明第5項變更為「願供擔保請准宣告假執行」而已，核屬更
28 正法律上之陳述而已，並非訴之變更或追加，依首揭法條規
29 定，尚無不合，應予准許。

30 二、又民事訴訟，係當事人主張其在實體法上之權利(或利益)受
31 有損害，而請求法院裁判救濟之制度。訴訟法上就各類型之

01 訴訟為不同之規範及設定其要件。在當事人之兩造或一造有
02 多數人時，原則上依民事訴訟法第53條以下規定處理，而若
03 屬特殊類型之訴訟態樣，如與訴訟經濟、防止裁判矛盾、擴
04 大解決紛爭及保障當事人審級權益之目的不相違背時，司法
05 實務及學說上亦為肯認。又原告當事人預慮其主張之訴訟標
06 的法律關係(含原因事實)無法獲得法院之勝訴判決，而同時
07 以相互矛盾之訴訟標的法律關係(含原因事實)為依據，請求
08 法院在前者無法為勝訴判決時，一併就後者為審理裁判，此
09 即司法實務及學說上所稱「訴之預備合併」。另訴之預備合
10 併，有客觀預備合併與主觀預備合併之類型。客觀訴之預備
11 合併，係就訴訟標的法律關係為規範，在同一組原告及被告
12 之架構，原告對被告為請求時，主張2個相互矛盾之訴訟標
13 的法律關係，請求法院在前者(先位聲明)無理由時，就後者
14 (備位聲明)一併為審理裁判，此種訴訟類型因前後訴訟標的
15 法律關係之當事人均相同，僅在請求權依據之法律關係上有
16 先後順序之差異，其基礎事實及證據方法大致相同，與訴訟
17 經濟、防止裁判矛盾、擴大解決紛爭及保障當事人審級權益
18 等目的不相違背，司法實務及學說上向來均採肯認之見解。
19 至於主觀訴之預備合併，主要係指先位、備位之訴之當事人
20 不同，並請求法院在無法就先位之訴為勝訴判決時，即就備
21 位之訴為審理裁判。此類型訴訟因其先位、備位聲明之當事
22 人並不相同，縱其訴訟標的法律關係可能相同、依據之基礎
23 事實亦可能同一，甚至攻擊防禦之證據方法亦可能相互援用
24 ，並具有相當程度之訴訟經濟、防止裁判矛盾及擴大解決紛
25 爭之功能，但因此類型之訴訟態樣就備位聲明之當事人而言
26 ，係以先位聲明當事人之請求無理由時為審理之條件，若先
27 位聲明有理由時，備位聲明部分即毋須裁判，此時因備位當
28 事人於訴訟審理過程仍須參與攻防及辯論，但不一定會受裁
29 判，形同進行無實益及不安定之訴訟程序，明顯影響備位聲
30 明當事人之權益，特別是在上級審或更審程序中始就備位聲
31 明為裁判之情形，備位當事人之審級利益即受到剝奪，故在

01 訴訟程序是否准許此類型之訴訟，即應再為斟酌。又程序選
02 擇權為訴訟法上賦予當事人之權利，當事人得就是否參與訴
03 訟行為以自由意思決定，審級或訴訟程序所生之不利益，亦
04 得藉由當事人之同意而為適當之調整及補正（參見民事訴訟
05 法第451條規定），倘當事人同意為備位聲明之當事人，不論
06 其為備位原告或被告，因其訴訟上之不利益業經其自由意志
07 選擇同意而為調整及補正，且仍同時具有上述訴訟經濟等功
08 能，自得予以許可，以符合當事人享有程序選擇權之意旨。
09 換言之，在主觀訴之預備合併之情形，若係備位原告，因其
10 已同意列為備位原告而起訴，應屬合法；若係備位被告，除
11 經其同意外，尚難以原告單方之意思即認備位聲明部分為合
12 法，此有臺灣高等法院高雄分院101年度重抗字第7號民事裁
13 定意旨可供參照。據此，原告提起本件訴訟聲明第1項以先
14 位之訴請求被告柏邵公司將甲本票返還予原告易牙居公司，
15 而以備位之訴請求被告柏邵公司將甲本票返還予原告臻愛公
16 司，即原告係以主觀訴之預備合併型態為聲明第1項之請求
17 ，依前開說明，原告臻愛公司既已同意列為備位原告而起訴
18 ，自屬合法，本院復於108年7月1日言詞辯論期日當庭向原
19 告3人共同訴訟代理人確認是否就聲明第1項以主觀預備合併
20 訴訟方式起訴，經原告3人共同訴訟代理人當庭以言詞表示
21 ：「是的」乙語，並經記明筆錄在卷（參見本院卷第1宗第
22 157頁），是原告就聲明第1項部分以主觀預備合併訴訟型態
23 起訴，併予准許。

24 貳、得心證之理由：

25 一、原告方面：

26 （一）原告起訴主張：

27 1、原告易牙居公司、臻愛公司對被告柏邵公司請求部分：

28 （1）原告臻愛公司成立於102年4月29日，原告臻愛公司成立前

29 ，即擬於成立後租賃被告柏邵公司所有門牌號碼台中市○

30 ○區○○路○○○○○○○○○○○○○○號房屋（含使用其裝潢、
31 設備，下稱系爭房屋），故於原告臻愛公司成立前，即由

原告臻愛公司籌備處、原告易牙居公司與被告柏邵公司約定，先以原告易牙居公司向被告柏邵公司承租系爭房屋，並於原告臻愛公司設立登記後，即與被告柏邵公司簽立系爭房屋租賃契約，原告易牙居公司與被告柏邵公司間之租賃關係即行終止，嗣經臻愛公司籌備處、原告易牙居公司及被告柏邵公司同意後，原告易牙居公司乃於102年3月26日簽發發票日102年3月26日，面額600萬元，付款人聯邦商業銀行公館分行即期支票乙紙作為定金，此定金於簽約後轉為租約擔保金，並約定於102年4月15日前簽約點交系爭房屋，押金600萬元屆期無息歸還，被告兼被告柏邵公司法定代理人林樂怡(下稱被告林樂怡)之代理人李金安(即被告林樂怡之前配偶)簽收上開即期支票(原證3)。

- (2)原告易牙居公司及被告柏邵公司於102年4月15日就系爭房屋簽訂租賃契約(下稱第1份租約)，約定租賃期限自102年5月1日起至111年4月30日止，共計9年，得延長1年至112年4月30日(第1份租約第1條、第2條)，租金每月300000元(第1份租約第3條第1項、第2項)，擔保金600000元(第1份租約第3條第3項)，此擔保金係以上開定金600萬元中之600000元轉換交付，兩造於第1份租約第7條第4項約定：「租賃契約期限未滿，一方擬終止本契約應徵得他方之同意，並應預先於終止前1個月以書面通知他方，並應賠償他方600000元整作為損害金。」，第1份租約第12條第4項亦約定：「乙方(即原告易牙居公司)應提供保證之本票金額500萬元整予甲方(即被告柏邵公司)，俟期滿點交房屋無誤後，甲方(即被告柏邵公司)應無條件歸還本票予乙方(即原告易牙居公司)。」，原告易牙居公司於簽立第1份租約時即交付甲本票1紙予被告柏邵公司。又原告臻愛公司於102年4月29日登記成立後，即與被告柏邵公司就系爭房屋簽訂租賃契約(下稱第2份租約)，約定租賃期限仍自102年5月1日起至111年4月30日止，共計9年，得延長1年至112年4月30日(第2份租約第1條、第2條)，簽約日期則

仍記載為102年4月15日，而被告柏邵公司稱為節稅，將租賃標的物僅記載為系爭房屋其中之62號房屋，租金僅記載為每月50000元，擔保金記載為100000元(第2份租約第3條第1項、第2項)，惟原告臻愛公司實際承租使用範圍仍為系爭房屋全部，租金每月仍為300000元(此有原證7即被告柏邵公司所開立予原告臻愛公司之統一發票可稽)，擔保金實際亦為600000元，該擔保金即以第1份租約之擔保金600000元，於該租約終止後，將該租約擔保金600000元移充之。另原告臻愛公司與被告柏邵公司於第2份租約第7條第4項亦約定：「租賃契約期限未滿，一方擬終止本契約時應徵得他方之同意，並應預先於終止前1個月以書面通知他方，並應賠償他方100000元整作為損害金。」，但第2份租約第12條已將第1份租約第12條約定承租人應開立本票500萬元之約定刪除。

(3)嗣原告兼上揭原告2公司法定代理人林志成(下稱原告林志成)依第2份租約第7條第4項約定，於107年12月31日先以LINE通知被告林樂怡租賃系爭房屋至108年4月30日止，自108年5月1日起終止第2份租約，再於108年1月4日以台北老松郵局第4號存證信函通知被告柏邵公司，原告租賃系爭房屋至108年4月30日止，自108年5月1日起終止租約，並願賠償被告柏邵公司600000元作為損害金(原證9)。而被告林樂怡已於108年5月15日會同原告林志成點驗原告遷讓返還系爭房屋完成，並收回系爭房屋鑰匙。

(4)原告易牙居公司與被告柏邵公司間即第1份租約，於原告臻愛公司與被告柏邵公司簽立第2份租約後即已終止，而原告臻愛公司與被告柏邵公司間第2份租約亦於108年5月1日終止，被告柏邵公司自應依第1份租約第12條第4項約定將甲本票無條件返還原告易牙居公司，是原告易牙居公司基於第1份租約終止後、依第1份租約第12條第4項約定、民法第179條、第184條及第767條第1項等規定，自得請求被告柏邵公司將甲本票返還予原告易牙居公司，並請鈞院

就上開請求權基礎擇一為有利於原告易牙居公司之判決。退步而言，倘鈞院認為甲本票於第1份租約終止後，已移充作為第2份租約之保證本票，而第2份租約亦經終止，原告臻愛公司復已遷讓返還系爭房屋予被告林樂怡，並經被告林樂怡於108年5月15日驗收無誤收回系爭房屋及鑰匙，原告臻愛公司自亦得基於第2份租約終止之法律關係、民法第179條、第184條及第767條第1項等規定，自得請求被告柏邵公司將甲本票返還予原告臻愛公司，並請鈞院就上開請求權基礎擇一為有利於原告臻愛公司之判決。

(5) 詎被告柏邵公司拒不返還原告上揭甲本票，雖經原告林志成向台中市烏日區調解委員會聲請調解，因被告柏邵公司拒不到場致調解不成，原告不得已提起本訴而為聲明第1項請求。

2、原告林志成對被告林樂怡請求部分：

(1) 原告林志成與被告林樂怡於102年4月15日簽訂「裝潢設備使用契約書」(下稱系爭使用契約)，由被告林樂怡提供系爭房屋內外之裝潢設備予原告林志成使用，使用期限自102年5月1日起至111年4月30日止，共計9年，得延長1年至112年4月30日(契約第1條、第2條)，而契約第7條第3項約定：「契約未屆期前，一方擬終止本契約應徵得他方之同意，並應預先於終止前1個月以書面通知他方，並應賠償他方900000元整作為損害金。」，兩造並約定原告林志成應每月攤還裝潢設備折舊費用450000元(契約第3條第1項、第2項)，原告林志成應1次現金支付擔保金540萬元予被告林樂怡，俟原告林志成於契約期滿交還裝潢設備，經被告林樂怡驗收無誤後應無息返還予原告林志成，而該擔保金540萬元即係以上開600萬元定金中之540萬元轉換交付(契約第3條第5項)。又契約第12條第3項約定，原告林志成應提供保證本票金額1000萬元整予被告林樂怡，俟期滿點交裝潢設備無誤後，被告林樂怡應將該本票無條件歸還原告林志成。原告林志成乃於簽立系爭使用契約時，即

01 交付乙本票乙紙予被告林樂怡作為保證本票。

02 (2)原告林志成依系爭使用契約第7條第3項約定，於107年12
03 月31日先以LINE通知被告林樂怡將使用上開裝潢設備至
04 108年4月30日止，自108年5月1日起終止系爭使用契約，
05 再於108年1月4日以台北老松郵局第3號存證信函通知被告
06 林樂怡使用上開裝潢設備至108年4月30日止，自108年5月
07 1日起終止系爭使用契約，並依約賠償900000元作為損害
08 金。而被告林樂怡已於108年5月15日會同原告林志成點驗
09 收回上開裝潢設備完成無誤。是系爭使用契約既經終止，
10 且上揭裝潢、設備亦經被告林樂怡點驗無誤收回，被告林
11 樂怡應依系爭使用契約第3條第5項及第7條第3項等約定，
12 將該540萬元擔保金扣除原告林志成提前終止契約，依約
13 應給付被告林樂怡之損害金900000元後剩餘之450萬元擔
14 保金返還予原告林志成，並依系爭使用契約第12條第3項
15 約定、民法第179條、第184條及第767條第1項等規定，得
16 請求被告林樂怡將乙本票返還予原告林志成，並請鈞院就
17 上開請求權基礎擇一為有利於原告林志成之判決。

18 (3)詎被告林樂怡拒不返還上開擔保金450萬元及乙本票，經
19 原告林志成向台中市烏日區調解委員會聲請調解，被告林
20 樂怡拒不到場而調解不成立，原告林志成不得已提起本訴
21 而為聲明第2、3項之請求。

22 3、並聲明：(1)先位之訴：如主文第1項所示。備位之訴：被
23 告柏邵公司應將甲本票乙紙返還予原告臻愛公司。(2)如
24 主文第2、3項所示。(3)願供擔保請准宣告假執行。

25 (二)對被告抗辯之陳述：

26 1、被告抗辯稱原告於承租系爭房屋時，欠缺資金可供裝潢系
27 爭房屋，即與其協議先由被告出資替原告裝潢，原告分11
28 年每月分期攤還裝潢設備費用5400萬元，倘原告提前終止
29 系爭使用契約，需1次給付全部尚未分期攤還之款項，而
30 原告迄今尚有2700萬元未償還，應1次返還云云，顯與事
31 實不符，茲說明如下：

- (1) 被告柏邵公司將系爭房屋出租予原告前，即在系爭房屋經營海山王海鮮餐廳(海山王餐廳)、海山王美食館，營業範圍包括婚宴喜慶在內，此有92年12月11日在該餐廳辦理婚宴之當事人於網路留言分享心得(參見原證15第3頁至第5頁)，及98年10月18日梅子&課長之婚禮及其他人婚禮照片(參見原證15第6頁至第8-1頁)，另大腳丫長跑族於92年12月、93年12月及96年1月亦均在該餐廳辦理聚餐(參見原證15第9、10頁)。又被告林樂怡於99年6月21日在系爭房屋成立海山王國際美食館有限公司(下稱海山王公司)經營海山王美食館(海山王宴會中心、KIBOH國際宴會中心，下稱海山王餐館)，營業範圍包括餐館業在內，亦包括辦理婚宴在內。而台中市高鐵新市鎮自辦市地重劃區於99年7月9日亦在該餐廳召開理事會(參見原證16第6頁)。據此，系爭房屋無論係由被告林樂怡或海山王公司經營餐廳或美食館，系爭房屋早已有裝潢設備存在，絕無被告抗辯稱原告承租系爭房屋時無資金可供裝潢，即與其協議先由被告出資替原告裝潢，原告日後分11年每月分期攤還裝潢設備費用5400萬元，如原告提前終止系爭使用契約，需1次給付全部尚未分期攤還之款項之情形。
- (2) 原告易牙居公司未與被告簽立第1份租約前，已在台中市○村路經營美村婚宴會館，因被告林樂怡之小叔與在美村婚宴會館任職廚師胡銘豐認識，乃詢問胡銘豐是否有意到海山王餐館任職，胡銘豐未應允，但詢問原告林志成有無意願承租該處經營。因原告林志成有意在台中地區再擴展婚宴會館業務，遂前往系爭房屋參觀了解，認為該餐館已有裝潢廚房設備、洗碗設備、空調設備、舞台設備、燈光設備、餐桌椅、白鐵置物架、白鐵工作台、冰箱、烤箱、炊具……等設備(參見原證12即系爭使用契約第1條、第3條第3項)，合於婚宴會館使用，即由原告臻愛公司籌備處、原告易牙居公司與被告林樂怡之代理人李金安洽議，洽議結果為：原告臻愛公司成立前，先以原告易牙居公司向

被告柏邵公司承租系爭房屋，並於原告臻愛公司登記成立後即與被告柏邵公司簽立第2份租約，原告易牙居公司與被告柏邵公司第1份租約關係即行終止，經3方同意後，原告易牙居公司即於102年3月26日簽發交付600萬元之即期支票充為定金，而由李金安簽收上開即期支票。是被告林樂怡及海山王公司經營海山王餐館時，即就系爭房屋有所裝潢及購置相關設備，原告林志成欲承租系爭房屋經營婚宴會館，亦須使用該裝潢設備，被告林樂怡乃要求原告要幫忙分擔裝潢設備費用，且被告柏邵公司為就租金節稅，遂由原告林志成與被告林樂怡簽訂系爭使用契約，其中第3條約定由原告林志成分10年攤還系爭裝潢設備費用。

(3) 又依李金安書具原證3之切結書內容，可知3方於102年3月26日始達成承租系爭房屋及使用系爭裝潢設備之結論，並約定需於102年4月15日前簽約點交，而自102年3月26日起至102年4月15日止，期間不到1個月，被告林樂怡如何能完成該裝潢及設備？尤其李金安既於102年3月26日始簽立該切結書，於該切結書內容(二)③竟能預知裝潢設備費用若干，而載明「裝潢分攤每年540萬分10年」等語？顯然系爭房屋之裝潢、設備係於被告林樂怡及海山王公司經營海山王餐館時即已裝潢完成。

(4) 依被告林樂怡提出附於系爭使用契約書之海山王餐館內巴黎廳、晶華廳、凱旋廳、廣場吊燈、廣場等照片之拍攝日期均為101年2月25日(參見原證17，第5～14頁)，而李金安書立切結書日期為102年3月26日，即上開照片拍攝日期距李金安書立切結書日期已是1年前之事，當時原告林志成從未與被告林樂怡洽商是否承租系爭房屋開設婚宴會館之情事。

(5) 原告林志成與被告林樂怡簽訂系爭租約及系爭使用契約前，系爭房屋早有裝潢、設備及營業之事實，並非被告林樂怡欲出租系爭房屋予原告林志成而重新裝潢，及重新購置設備，亦非原告林志成要求被告林樂怡重新裝潢，及重新

01 購置設備，即被告林樂怡係以其原有裝潢、設備點交予原
02 告林志成，此從系爭使用契約第7條第4項約定：「本契約
03 室內、室外之裝潢設備猶新」等語可證，此部分亦可訊問
04 證人胡銘豐。再原告林志成承租系爭房屋及簽立系爭使用
05 契約後，原告林志成亦自行花費近1000萬元裝潢及購置設
06 備（參見原證20），倘若確有被告抗辯係原告林志成無資金
07 而要求其裝潢、設備情事，則原告林志成何不要求被告林
08 樂怡全部完成，反而尚由原告林志成自行再裝潢、設備？
09 且原告林志成若無資金，又何能花費近1000萬元自行裝潢
10 、設備？

- 11 (6)系爭租約及系爭使用契約全無約定倘房屋承租人或裝潢設
12 備使用權人（即原告林志成）提前終止系爭使用契約，需1
13 次給付全部尚未分期攤還之金額，且若有被告抗辯提前終
14 止系爭使用契約，原告林志成需1次給付全部尚未分期攤
15 還之款項，此部分攸關被告林樂怡之權利，若有此項協議
16 存在，自不可能不在系爭使用契約明文約定，徒留事後爭
17 議之理？此從系爭使用契約僅於第7條第4項約定：「本契
18 約室內、室外之裝潢設備猶新，如乙方租約未滿6年欲終
19 止契約，應自第1年至第6年逐年補償900000元整予甲方，
20 並逕自擔保金扣除，如已滿6年即不在此限。」，並無被
21 告抗辯若租期未滿終止該契約，需1次給付全部尚未分期
22 攤還之金額云云。又原告林志成自102年5月1日起使用系
23 爭裝潢設備，原告林志成於108年1月4日即以存證信函通
24 知使用系爭裝潢設備至108年4月30日止，並自108年5月1
25 日起終止系爭使用契約，且願賠償被告林樂怡900000元作
26 為損害賠償等語，則原告林志成自102年5月1日起至108年
27 4月30日止使用系爭裝潢設備已滿6年，僅需依契約第7條
28 第4項約定賠償被告林樂怡900000元之損害金為已足，毋
29 須依該契約終止後剩餘未滿之租期1次給付全部尚未分期
30 攤還之金額。況依原告林志成上開108年1月4日存證信函
31 及與被告林樂怡間Line通話紀錄，均表示願意賠付900000

01 元損害金予被告林樂怡(參見原證8第5頁反面、第6頁正面
02 、第11頁反面及原證14)，故被告林樂怡抗辯稱原告林志
03 成尚需給付60個月共2700萬元之裝潢設備費用云云，顯屬
04 無稽。

05 2、系爭房屋租約及系爭使用契約均經原告林志成合法終止：

06 (1)原告易牙居公司與被告柏邵公司簽訂第1份租約，於原告
07 臻愛公司與被告柏邵公司簽訂第2份租約時即已終止，此
08 在原告起訴狀已詳細說明，不贅。

09 (2)原告告臻愛公司與被告柏邵公司第2份租約，及原告林志
10 成與被告林樂怡間系爭使用契約，均經合法終止，並完成
11 點交系爭房屋及裝潢設備予被告林樂怡，且被告林樂怡已
12 收回系爭房屋鑰匙：

13 ①原告林志成於107年12月31日即以Line通知被告林樂怡將
14 以書面通知提前終止租約，被告林樂怡表示同意——「成：
15 老闆娘：不好意思，我還是要有書面資料給您，通知您房
16 屋租約提前解約的通知函給您，寄到那邊呢？還是原來的
17 地址(合約地址)？怡：好，原地址。」(參見原證8第1頁)
18 。

19 ②原告於108年1月4日以存證信函通知被告林樂怡自108年5
20 月1日起終止系爭房屋租約及系爭使用契約，被告林樂怡
21 於收受該存證信函後，並無任何異議或反對之表示，且於
22 108年5月15日會同原告林志成點收系爭房屋及裝潢設備並
23 收回鑰匙。

24 ③原告林志成向被告林樂怡表示：「該處理的事情要處理完
25 成，希望能夠儘快交還給您。以利您再出租！」等語，被
26 告林樂怡亦表示：「好的」等語(參見原證8第2頁正面)。
27 原告林志成又向被告林樂怡表示：「我們把場地還給您，
28 違約金也讓您扣，清潔處理費用您也可以扣除，餘額還給
29 我們而已。」等語，被告林樂怡亦表示：「林董：我知道
30 ，不好意思是我忙耽誤到您，我排好一星期內跟您點交。
31 」等語，可見被告林樂怡已明示同意終止系爭房屋租約及

01 系使用契約甚明。

- 02 ④退步而言，被告林樂怡亦默示同意終止系爭房屋租約及系
03 爭使用契約，此從原告林志成依系爭房屋租賃契約第7條
04 第4項及系爭使用契約第7條第3項等約定，於107年12月31
05 日先以LINE通知被告林樂怡將租賃系爭房屋及使用上揭裝
06 潢設備至108年4月30日止，自108年5月1日起終止第2份租
07 約及系爭使用契約，再於108年1月4日以台北老松郵局第3
08 、4號存證信函通知被告2人，原告租賃系爭房屋及使用上
09 揭裝潢設備至108年4月30日止，自108年5月1日起終止第2
10 份租約及系爭使用契約，並願依序賠償被告柏邵公司、林
11 樂怡600000元、900000元作為損害金，而被告2人收受上
12 揭Line及存證信函後，並無異議或反對原告林志成終止系
13 爭租賃契約或系爭使用契約之行為或舉止，甚至被告林樂
14 怡尚於108年5月15日下午4時偕同一不知名女士(外傭)會
15 同原告林志成及原告臻愛公司職員楊蕙如、吳雪珠點驗系
16 爭租賃房屋及裝潢設備無誤後收回系爭房屋鑰匙等情事，
17 可獲得證明。以上情形，有原告林志成及被告林樂怡間
18 Line對話內容可憑：「A、107年12月31日(參見原證8第1
19 頁正面)——成：老闆娘：不好意思，我還是要有書面資料
20 給您，通知您房屋租約提前解約的通知函給您，寄到那邊
21 呢？還是原來的地址(合約地址)怡：好，原地址。」、「
22 B、108年4月29日(參見原證8第1頁反面、第2頁正反面)——
23 成：老闆娘您好：明天下午有空嗎？房屋要交還給您。怡
24 ：林董我明天很忙要跑好幾家銀行，改天好了。您先忙。
25 成：房租押金退還如何辦理呢？怡：我再問一下，再告訴
26 您，您要趕著開幕很忙吧！成：事情處理好才安心。成：
27 該處理的事情要處理完成，希望能夠儘快交還給您。以利
28 您再出租！怡：好的。成：希望您能夠出面驗收。怡：我
29 昨天有說了今天要跑銀行，月底比較忙，我每天都有過去
30 看一下，裡面還是有味道，讓它透透氣我再去。成：今天
31 4點多可以嗎？鑰匙要順便還您。怡：月底、月初我比較

01 忙，我沒有請會計，是我自己跑。怡：我要去收款。」、
02 「C、108年5月2日(參見原證8第4頁正反面、第5頁反面、
03 第6頁正面)——成：老闆娘您好：如果5月5日前您無法來點
04 交，律師說根據民法我們會拋棄建物佔有，可否大家協調
05 清理費用，因為每個人標準不一。怡：我不是不點交，我
06 很忙，點交也要2小時左右，打掃問題還好，沒有用好我
07 自己再打掃，是要清點裏面東西。您不要急嗎？您先忙，
08 反正我還沒想要租出去。律師告訴您什麼，做1次告訴我
09 好了。怡：我整天都很忙，時間都不夠用，所以您Line我
10 也沒時間看，都在忙，空檔的時候我才會看一下。成：老
11 闆娘您好：我沒有要冒犯貴公司的意思，只是公司結束很
12 多事情要處理，最重要就是要把房子還給您，我也跟公司
13 申請您不滿意的地方可以找人處理，我們協調費用即可。
14 公司違約部分也按合約在押金扣除，您我都那麼忙，希望
15 大家以和為貴圓滿處理這件事，否則如果讓法院裁判，大
16 家就更加忙碌了？？感謝您6年來的照顧。怡：林董，您
17 不會，是律師會教一些有的沒的讓我兩方面很忙。成：我
18 們將場地還給您，違約金也讓您扣，清潔處理費用您也可以
19 扣除，餘額還給我們而已。怡：林董，我知道，不好意思
20 是我忙耽誤到您，我排好一星期內跟您點交。成：謝謝
21 您。」、「D、108年5月3日(參見原證8第6頁反面、第7頁
22 正面)——成：老闆娘：你那天有空麻煩先通知我，我配合
23 您的時間。謝謝您！怡：好的怡：我會前一天告訴您。成
24 ：老闆娘5月6、7、8那一天方便呢？」、「E、108年5月6
25 日(參見原證8第7頁正反面)——怡：5月15日下午4點好嗎？
26 剛好空檔。怡：那天再麻煩您跑1趟。成：OK。」、「F、
27 108年5月13日(參見原證8第8頁正面)——成：老闆娘您好：
28 請記得5月15日下午4點在光日路60號見面點交作業，謝謝
29 。」、「G、108年5月14日(參見原證8第8頁正反面)——成
30 ：老闆娘您好：希望明天下午4點點交，如果明天沒有辦
31 法您不出面，公司只好申請法律解決問題了，希望您能諒

01 解。怡：對，不是約好了嗎？又怎麼了？」、「H、108年
02 5月15日（參見原證8第8頁反面）——成：老闆娘：我已經到
03 台中了，我們4點在光日路60號見面。」、「I、108年5月
04 17日（參見原證8第10頁反面、第11頁正反面）——成：老闆
05 娘您好：公司在追問房屋押金退回的事，不知如何處理，
06 如果再沒有回應只好請律師事務所發函，就必需要上法院
07 了。真的只有這種結果嗎？請三思。……。成：電力公司
08 要抄表無法進入。怡：他一直忙一些異議地主，市政府在
09 趕，不是不理您，處理地主這事很費心。處理您事也不是
10 我處理。讓他先忙完可以嗎？到月底。成：我也只是希望
11 大家以和為貴，你通知我什麼時候我們坐下來談如何處理
12 ，但您一直不回應，水、電、瓦斯要過戶回去給您也不協
13 助辦理！這是良善人的行為嗎？老闆娘可否安排時間大家
14 將這個事情做一個完美的結束呢？怡：可以的。成：希望
15 儘速雙方協議別拖久了節外生枝！可否明天告訴我時間，
16 公司提早解約也依合約提早告知，也願意依合約賠償，合
17 約是現況交屋，您遲不返還剩餘押金，我不知您居心何在
18 呢？怡：我每天都是這時間回到家，我是沒有什麼居心，
19 您說話真的很直，我是不會跟您生氣，與您那很熟，沒有
20 不好居心，是沒時間忙到那，請見諒。」各情，可知被告
21 林樂怡上開舉動及情事，已符合最高法院29年度上字第
22 762號民事判例及最高法院105年度台上字第209號民事裁
23 判等意旨所示：依表意人（即被告林樂怡）之舉動或其他情
24 事，已足以間接推論被告林樂怡已同意原告林志成終止系
25 爭租賃契約及系爭使用契約至明。

26 3、被告林樂怡抗辯稱系爭房屋內之裝潢設備遭原告破壞，不
27 堪使用，依約應負賠償責任云云，已為原告林志成所否認
28 ，而被告林樂怡於108年5月15日下午偕同外傭會同原告林
29 志成及原告臻愛公司職員楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐共同點
30 驗系爭房屋及裝潢設備，當時係依「現況點交」，被告林
31 樂怡於點交過程並未指出原告臻愛公司或原告林志成有何

01 破壞系爭房屋及系爭裝潢設備致不堪使用之情形。倘原告
02 臻愛公司或原告林志成確有如被告被告林樂怡抗辯破壞系
03 爭房屋內裝潢設備之情形，依經驗法則，被告林樂怡豈有
04 不於點交當日要求當場記錄遭破壞致不堪用之設備項目及
05 遭破壞情形，並拍照及要求原告臻愛公司及原告林志成當
06 場簽名以為日後爭議之憑據之理？且原告臻愛公司或原告
07 林志成與被告林樂怡並無怨隙，豈會有破壞系爭房屋內設
08 備之行為？此從被告林樂怡提出附於系爭使用契約書之照
09 片（參見原證17第5～14頁），及原告林志成終止系爭租賃
10 契約以前使用系爭裝潢設備之照片，與原告於108年5月15
11 日點交系爭房屋及裝潢、設備予被告被告林樂怡之照片（
12 參見原證19），以上開相片相互比對，亦足以證明原告林
13 志成並無破壞系爭房屋內之設備致不堪使用之情事，以上
14 各節均可訊問證人楊蕙如、吳雪珠及胡銘豐等人。

15 4、依原告林志成於108年4月30日下午7時21分以Line傳送予
16 被告林樂怡之系爭房屋內、外相關照片及系爭裝潢、設備
17 錄影內容（上開Line傳送系爭裝潢、設備錄影內容已超過
18 讀取時間，手機螢幕僅能呈現錄影內容時間及被告林樂怡
19 已讀取該錄影內容之記載，此有該Line訊息顯示「已讀」
20 可稽，參見證21第7～16頁），可見被告林樂怡確已讀取上
21 開錄影內容及照片，被告林樂怡於108年7月22日言詞辯論
22 期日抗辯稱：「被告手機故障，我們沒有辦法知道這回事
23 」云云，顯屬虛偽不實。又上開Line傳送系爭裝潢、設備
24 錄影內容係證人胡銘豐於108年4月30日攝錄，爰聲請鈞院
25 勘驗該錄影光碟內容，從該錄影光碟內容足證原告林志成
26 已清潔、清理完成系爭房屋內外，及於108年4月30日錄影
27 時系爭房屋內外及系爭裝潢、設備亦均完整並無遭破壞之
28 情形。

29 5、證人楊蕙如於鈞院108年7月22日言詞辯論期日證述內容，
30 表示意見如下：

31 (1)證人楊蕙如當天證述被告林樂怡及其外傭於108年5月15日

01 下午到系爭房屋巡場，其所稱「巡場」，實即原告林志成
02 點交系爭房屋及裝潢、設備予被告林樂怡之意，此從證人
03 楊蕙如證稱：「當天我們有先約好下午4點到臻愛會館，
04 ……裝鑰匙的盒子就在外傭的手上，…。」、「(原告共
05 同訴代問：你剛剛是不是講說裝鑰匙的盒子及鑰匙是不是
06 就在外傭手上？)是的。」、「(被告共同訴代問：當天你
07 有沒有看到林志成把鑰匙拿給房東太太或者是她的外傭？
08)沒有，但剛去的時候，我有看到裝鑰匙的盒子還有鑰匙
09 在吳雪珠的手上，我們一起要離開的時候，盒子跟鑰匙都
10 在外傭的手上。」、「(被告共同訴代問：你當天知道過
11 去現場要做什麼事情嗎？)租約到期要辦理點交。」、「
12 (法官問：剛才你說你知道當天去是要辦理點交，是誰告
13 訴你的？)工地上的行事曆白板有寫，上面記載下午4點要
14 辦點交。」、「(法官問：行事曆上的白板文字是誰寫的
15 ？)是吳雪珠寫的。」等語，且證人楊蕙如亦證稱有看到
16 原告林志成在系爭房屋宴會廳「用手指東西」，顯係原告
17 林志成點交系爭裝潢、設備予被告林樂怡之舉動至明。

- 18 (2)被告林樂怡抗辯稱系爭房屋裝潢設備很多，不可能在20～
19 30分鐘就完成點交，而依被告林樂怡在Line對話可知點交
20 至少要2小時，故當天是巡場，非點交云云。惟證人楊蕙
21 如雖證稱當日點交時間歷時約20～30分鐘，但此為其個
22 人記憶之大約時間，每人對時間長短的感覺及其敏感程度
23 不同，且被告林樂怡已於108年4月30日即已看過系爭房屋
24 內外及系爭裝潢、設備錄影內容及照片，被告林樂怡亦自
25 承於108年5月15日下午點交系爭房屋及系爭裝潢、設備之
26 前，天天均有去看系爭房屋及系爭裝潢、設備等語(參見
27 原證8第2頁反面、原證21第4頁)，且被告林樂怡之代理人
28 李金安於回覆原告林志成之Line訊息，表示被告林樂怡天
29 天均有去該租賃房屋查看，此從：「(李金安)她天天都有
30 去看啦！建議您還是將內、外徹底整理乾淨好嗎」、「(林
31 志成)有不滿意要告訴我，我們才知道改進。今天是最

01 後1天房子交給您，鑰匙也要交給您，麻煩您依合約退回
02 押金」、「(李金安)押金還是要看恢復之最後情形而定。
03 」（參見原證21第4頁）。是被告林樂怡既已事先均看過系
04 爭房屋內、外相關情形及其內裝潢、設備錄影內容及照片
05 ，且天天去現場看過，即已知悉系爭房屋內外及系爭裝潢
06 、設備之情形，故點交時間縮短，即屬正常，亦無違常情
07 及經驗法則。又點交過程要花多少時間，被告林樂怡可自
08 行決定，原告林志成無從限制，倘當時點交有問題、無法
09 完成點交或未完成點交，被告林樂怡自不可能於點交後收
10 回系爭房屋之鑰匙。

11 6、被告訴訟代理人於鈞院108年7月1日言詞辯論期日已表示
12 ：「對原證3-9沒有意見」等語，而原證8即為原告林志成
13 與被告林樂怡間Line通話訊息內容，且原證8之Line通話
14 訊息內容之標頭及原證21之Line通話訊息內容之標頭均是
15 相同(參見原證8、21)。又被告訴訟代理人於鈞院108年7
16 月22日言詞辯論期日仍不爭執原證8為原告林志成與被告
17 林樂怡之Line通話訊息內容，僅稱：「……，被告只是基
18 於禮貌關係所以在Line跟原告回覆好的，意思只是知道這
19 件事，而不是表示同意。」等語，可見被告訴訟代理人已
20 承認原證8即原告林志成與被告林樂怡間Line通話訊息內
21 容為真正，故被告訴訟代理人於鈞院108年8月21日言詞辯
22 論期日抗辯稱：「Line的真實性存疑，而且Line的標頭是
23 一隻馬，並不是林樂怡，所以否認該Line形式真正」云云
24 ，不但與其先前陳述前後矛盾，亦屬卸責之詞。

25 7、證人吳雪珠、胡銘豐於鈞院108年8月21日言詞辯論期日到
26 庭證述內容，茲表示意見如次：

27 (1)證人吳雪珠、胡銘豐均已證稱被告林樂怡於108年5月15日
28 確與其外傭至系爭房屋點交系爭租賃房屋及內部裝潢設備
29 等，而證人吳雪珠亦證稱當日點交後，確將系爭房屋鑰匙
30 親自交付被告林樂怡，被告林樂怡收受後再親自將鑰匙交
31 付同行之外傭，足認被告林樂怡確已完成系爭房屋及其內

部之裝潢設備點交事宜。此從：

①證人吳雪珠證稱：「(原告共同訴代問：你認不認識房東太太林樂怡?)我認識，因為每次林志成要付房租都會開票下來，支票會經過我這裡，每次林樂怡還有她的外傭都會來收，所以我跟林樂怡認識。」、「(原告共同訴代問：108年5月15日林樂怡是否有跟她的外傭到臻愛公司之烏日區臻愛會館點交房屋，還有裡面的裝潢設備?)有。…，走出去後，我就親自把鑰匙交到林樂怡手上，林樂怡就轉交給她的外傭，……」、「(原告共同訴代問：妳剛才所說點交過程，有沒有發現臻愛公司承租的房屋及裡面的裝潢設備有遭破壞不堪使用的情形?)沒有。因為當時林樂怡也沒有講話，而且我們有特別指明原來的裝潢設備請她看一下，她也沒有講話。」、「(被告共同訴代問：妳剛才說林樂怡都沒有講話，她有逐一清點裡面的東西嗎?)因為林志成已經一一的告訴她，而她就一直點頭，她點頭就是表示同意。」、「(被告共同訴代問：我的問題是林樂怡有無逐一清點裡面的東西?)她有一一的在看。」、「(被告共同訴代問：最後林樂怡有表示同意點交嗎?)有。」、「(被告共同訴代問：林樂怡有親口講嗎?)有，我有告訴她說我們今天就全部點交給妳，我也把鑰匙交給妳，林樂怡有說好。」等語。

②證人胡銘豐證稱：「(原告共同訴代問：是否認識被告柏邵公司負責人林樂怡?)我認識。」、「(原告共同訴代問：你怎麼認識林樂怡?)我跟她的小叔很熟，我之前有到過林樂怡的餐廳幫忙，幫她改變菜色。」、「(原告共同訴代問：108年5月15日臻愛公司點交系爭房屋，還有裡面的裝潢、設備給被告林樂怡，被告林樂怡是否當天確實有去點交?)有。」等語。

(2)證人吳雪珠及胡銘豐均已證稱系爭裝潢、設備於被告林樂怡出租系爭房屋於原告前即已存在，原告臻愛公司承租系爭房屋後，原告林志成就系爭房屋有再裝潢及添購設備，

01 且於108年5月15日點交予被告林樂怡時，系爭房屋及其裝
02 潢、設備並未有遭破壞致不堪使用之情形；而證人胡銘豐
03 於108年4月30日有將清潔、整理完成之系爭房屋內外及裝
04 潢、設備錄影存證等情，此從：

- 05 ①證人吳雪珠證稱：「(原告共同訴代問：原告臻愛公司承
06 租被告柏邵公司系爭房屋經營臻愛會館之前，你有沒有跟
07 原告臻愛公司負責人林志成到系爭房屋去看過？)有看過
08 1次。」、「(原告共同訴代問：在你們要點交給她之前，
09 因原告表示要承租到108年4月30日，108年5月1日就不繼
10 續租了，所以在108年4月30日原告臻愛公司清潔、清理系
11 爭房屋，還有房屋裡面的裝潢設備後，是否有錄影？)有
12 錄影，當時我請胡銘豐錄影。」、「(原告共同訴代問：
13 妳剛才所說點交過程，有沒有發現系爭房屋及裡面的裝潢
14 設備有遭破壞不堪使用的情形？)沒有。因為當時林樂怡
15 也沒有講話，而且我們有特別指明原來的裝潢設備請她看
16 一下，她也沒有講話。」、「(法官問：在林志成簽租約
17 之前，你有沒有到過這個餐廳？)有到過1次。」、「(法
18 官問：這個餐廳之前就在經營婚宴會館嗎？經營多久？)
19 是的，但經營多久我不清楚，但據我所知，當時已經關起
20 來一段時間了。」、「(法官問：你說之前到過1次，是什
21 麼情況去的？)就是胡銘豐要帶我們董事長林志成去看的
22 時候，林志成也有邀約我一起過去。」、「(法官問：這
23 個時點是還沒有簽約之前嗎？)是的。」、「(法官問：當
24 時妳去看的時候，這房屋裡面是否有裝潢設備？)房屋裡
25 面就有裝潢。」、「(法官問：妳說的裝潢是指什麼？)音
26 響、投影布幕、水晶燈等。」、「(法官問：當初承租時
27 是否包括這些裝潢設備全部承租？)我不清楚。」、「(法
28 官問：林志成承租後，自己有沒有再添購設備及裝潢？)
29 有，因為前面的凱旋廳、晶華廳比較舊，音響及燈光已經
30 不能用了，然後要再蓋一1新娘休息室及化妝室及婚企室
31 ，廚房的器具如旋轉爐灶、烤箱、冰箱等。」、「(法官

01 問：你知道林志成後來這些花了多少錢？）實際費用我不
02 清楚，我只知道花了不少錢。」等語。

03 ②證人胡銘豐證稱：「(原告共同訴代問：臻愛公司承租系
04 爭房屋，裡面的裝潢、設備是林志成因為沒有資金要求林
05 樂怡先裝潢設備再交給林志成，還是那裡面的裝潢設備本
06 來就是海山王餐館原來經營時就有的裝潢設備？)原本就
07 有的裝潢設備。」、「(原告共同訴代問：原告臻愛公司
08 承租後，原告臻愛公司有無在系爭房屋自己裝潢、添購設
09 備？)有，而且還裝潢有一段時間。」、「(原告共同訴代
10 問：請說明一下臻愛公司自己裝潢、添購的設備？)廚房
11 爐具都有換過，還有蒸汽櫃、鍋爐，增購冷凍庫、冷藏庫
12 ，還有大台落地烤箱、製冰機、冰箱、外場新娘房裝潢(3
13 間)，重蓋廁所(原來廁所老舊)，做戶外造景、做訂席櫃
14 台、外面牆壁粉刷。」、「(原告共同訴代問：提示原證
15 20即108年7月22日理由狀)你剛剛講的裝潢設備是不是原
16 證20的正反面資料？)是的。」、「(原告共同訴代問：你
17 們於108年4月30日是否已將系爭租賃房屋打掃乾淨，將所
18 有設備也整理好，要點交給被告？)有，不只是當天，我
19 在前1個禮拜就已經開始在打掃了，因廚房很大，包含外
20 面的牆壁，我也用高壓水槍沖洗過。」、「(原告共同訴
21 代問：你在108年4月30日是不是就原告臻愛公司已經清潔
22 及整理完成的系爭房屋及裝潢設備情形錄影？)有，只要
23 是我廚房的每一樣東西，我都會放在櫃子裡面拍照、錄影
24 ，我們洗外牆的情形我也有錄影。」、「(原告共同訴代
25 問：除你剛才講的以外，其他的裝潢設備是否也有錄影？
26)有，外場人員比較少，我也會帶我廚房的人員去清掃。
27 」、「(原告共同訴代問：你錄影完成後，怎麼處理這些
28 錄影資料？)我當下就先傳給老闆林志成。」、「(原告共
29 同訴代問：你有請林志成傳給林樂怡嗎？)有，我口頭上
30 有跟他說，這是我們廚房點交的完成面。」、「(原告共
31 同訴代問：在108年4月30日錄影時，臻愛公司承租系爭房

01 屋及裡面的裝潢、設備有沒有遭破壞之情形？)沒有。」
02 、「(被告共同訴代問：提示今日庭呈書狀被證1，契約書
03 後附照片是否在原告簽約前你所看到的東西？)照片第22
04 頁的神佛我當時就沒有看到，也沒有第18頁的電視，另外
05 第8頁的電視當時有沒有，我不清楚，而屋況大致如照片
06 所示。」、「(原告林志成問：你記不記得我剛承租時，
07 林樂怡將歐式沙發搬走這個事情？提示被證1第7~14頁)
08 有這回事，後來林志成就買了黑色沙發。」等語。

09 (3)證人吳雪珠及胡銘豐均已證稱於108年5月15日下午確有點
10 交系爭房屋及裝潢設備之情事。此從：

11 ①證人吳雪珠證稱：「(原告共同訴代問：你記不記得於108
12 年5月15日下午有到原告臻愛公司之烏日區臻愛會館？)有
13 。」、「(原告共同訴代問：你去的目的？)點交裡面的器
14 材及房子的打掃。」、「(原告共同訴代問：要點交給誰
15)給房東太太林樂怡。」、「(原告共同訴代問：請說明
16 108年5月15日林樂怡、她的外傭及原告林志成、妳去辦理
17 點交的情形？)那天林樂怡跟林志成約4點要點交，我們4
18 點準時到那裡，一直等到4點半時，她跟她的外傭才出現
19 ，當時楊蕙如問說人到了沒有？為什麼要等那麼久？我看
20 到林樂怡出現時就告訴她那1位就是房東，楊蕙如再問我
21 她旁邊那1位是誰？我告訴她那1位是林樂怡的外傭。林樂
22 怡到的時候，外傭就拿鑰匙打開大門，我、還有林志成、
23 胡銘豐、林樂怡、外傭、楊蕙如就進到廣場，而要進入宴
24 會廳必須要打開1扇玻璃門，林樂怡的外傭就拿鑰匙要開
25 ，但打不開，楊蕙如就去幫她打開，打開後楊蕙如就進到
26 裡面的凱旋廳側門去開門，然後我還有林志成、胡銘豐、
27 林樂怡、外傭就進去宴會廳，胡銘豐就走到廚房裡面開廚
28 房電燈及門，現場留我跟林志成還有林樂怡、外傭在那邊
29 ，林志成就跟林樂怡講說桌子有幾張、椅子有幾張，還有
30 上面投影機的數量，還有櫃台，林志成就指給她看，林樂
31 怡就沒有講話一直看，並往洗碗部走，我們跟在她後面，

01 因為洗碗部的電燈沒有開，我就去打開，打開後那邊剛好
02 有1隻死老鼠，她就叫1聲很大聲，說很臭，我就跟她說原
03 本裡面有放藥，已經半個月了，難免老鼠會死掉，我就請
04 胡銘豐將死老鼠清理掉。然後我、林志成、林樂怡、外傭
05 ，我們4個人就走到晶華廳，走到那邊我就打開電燈，林
06 志成跟她講說，這個是桌椅妳算一下，上面的電燈及投影
07 布幕要她看一下，清潔部分也看一下，林樂怡從頭看到尾
08 都沒有講話，就走到第3個廳巴黎廳，走到巴黎廳林志成
09 告訴她原本的裝潢、吊燈、設備都原封不動沒有破壞，而
10 且投影機、布幕都還在，林樂怡也沒有講話繼續走到新娘
11 休息室，走到新娘休息室，林志成告訴她原有的東西都沒
12 有動，也打掃的很乾淨，要林樂怡看一下，林樂怡就到處
13 看，並到化妝室看一下，也沒講話，就繼續走到菜口的地
14 方，那個地方原先有一些碗盤，也原封不動放在那裡，林
15 樂怡看一下後沒有講話就走出去，走出去後，我就親自將
16 鑰匙交到林樂怡手上，林樂怡就轉交給她的外傭，林樂怡
17 還有講菜口那個地方有掉漆，林志成就跟她講說請人來油
18 漆，費用由林志成負擔，林樂怡就沒有講話。後來外傭把
19 門上鎖，我們就各自離開。」等語。

- 20 ②證人胡銘豐證稱：「(原告共同訴代問：你記不記得在108
21 年5月15日下午有到原告臻愛公司烏日臻愛會館?)有。」
22 、「(原告共同訴代問：你當天去的目的是要去做什麼?)
23 去做點收。」、「(原告共同訴代問：點收什麼?)點收廚
24 房跟外場的設備要還給房東。」、「(原告共同訴代問：
25 你說的點收是否就是點交?)對。」、「(原告共同訴代問：
26 你記不記得當時點交的情形?)4點之前我們就已經到了
27 ，我開貨車載經理楊蕙如到場，吳雪珠開車載林志成，我
28 們就到我之前的服務單位那裡等房東太太林樂怡，在那裡
29 等了一段時間，因為我跟林樂怡比較熟，我有看到林樂怡
30 開1台貨車來，林樂怡帶著她的外勞從停車的巷子走過來
31 ，然後外勞就開門，開門時我們有在門口寒暄了幾句，而

門有兩道，裡面是自動的玻璃門，該玻璃門外勞打不開，楊蕙如就過去幫她打開，打開後我就從側面先去打開燈，還有打開廚房的電燈，去開後門，讓空氣流通，然後我走出來，房東太太跟她的外勞及吳雪珠及林志成剛好走到洗碗部點交，房東太太林樂怡就說有死老鼠，吳雪珠要我先清理掉，我就請楊蕙如去對面的五金行買垃圾袋，她買回來的時候，我在那邊清理，他們就繼續點交，他們就走開了，我就將老鼠拿到外面中庭等他們，等了很久他們才出來。」、「(被告共同訴代問：你所謂的點交是什麼？)點交是當初有留下來的東西如果數量不足，我會再補足，並且拍照，而有些新增設備太大了，像冷凍庫、冷藏庫、大型烤箱都沒有帶走。」、「(被告共同訴代問：如何確定當時留下的數量有多少？以及現在要交還的數量是否是當時留下的數量？)因為是比較舊型餐廳，盤子大部分都是塑膠的，我都有留下來，而我們使用的餐具都是瓷器，我還有打電話去問她小叔桶子要留多少，打電話時點是在結束營業前約108年4月份，詳細時間我不記得。」、「(被告共同訴代問：照你剛剛所述，當天沒有清點數量？)沒有，我有拍照存證，並拿照片給林樂怡看。」等語。

- 8、依證人謝明桂於鈞院109年1月8日言詞辯論期日到庭證述內容，原告認為有違經驗法則，因證人謝明桂證稱被告林樂怡在彰化縣芬園鄉造墳墓是要置放其祖先之遺物，卻說當天被告林樂怡之祖先遺物也尚未置放進去，但被告林樂怡於當天下午2、3時左右前往拜拜，顯與事實不符。又證人謝明桂證稱被告林樂怡係於108年5月14日要求其前往工作，當日被告林樂怡也會去云云，但依原證8第7頁即原告林志成與被告林樂怡間Line通話內容，被告林樂怡於108年5月6日上午9時49分即與原告林志成約定於108年5月15日下午4時點交，而原告林志成於108年5月14日下午1時13分亦向被告林樂怡表示希望明天下午4時點交，如果明天妳不出面，公司祇好申請法律解決問題等語，而被告林樂

01 怡於同日下午5時38分回覆原告林志成，表示不是約好了
02 又怎麼了？可見原告林志成與被告林樂怡早已約好108
03 年5月15日下午4時要點交，被告林樂怡怎可能於108年5月
04 14日再約證人謝明桂於108年5月15日去工作，並表示她也
05 會去，此與事實不符。再證人謝明桂若確有於108年5月15
06 日下午看見被告林樂怡，而被告林樂怡確未於當日下午到
07 系爭房屋點交，何以被告林樂怡在原告聲請訊問證人楊蕙
08 如、吳雪珠及胡銘豐時，不同時聲請訊問證人謝明桂，以
09 利對質？況依鈞院108年10月23日言詞辯論筆錄記載，審
10 判長曾當庭詢問被告訴訟代理人有無其他意見，被告訴訟
11 代理人稱沒有，可見被告訴訟代理人聲請訊問證人謝明桂
12 部分，與事實不符，且有延滯訴訟之嫌。

13 二、被告方面：

14 (一)系爭房屋為被告柏邵公司所有，並出租予原告，原告於承
15 租時即向被告表示欲經營餐廳，因系爭房屋位置極佳，人
16 潮旺盛，市況繁榮，極欲向被告承租，但因欠缺資金可供
17 裝潢餐廳，乃與被告協議，先由被告出資替原告裝潢系爭
18 房屋，日後原告每月分期攤還裝潢設備費用予被告，而裝
19 潢費用高達5400萬元，若被告先行支出該等費用並無任何
20 好處，且5400萬元如以法定利率百分之5計算，每年有270
21 萬元利息，十年即有2700萬元之利息收入，故被告要求原
22 告須多支付1成費用，需分期攤還5940萬元(計算式：5400
23 萬元+540萬元=5940萬元)，因費用甚高，被告即要求分
24 11年攤還，每月返還450000元，遂有系爭使用契約第3條
25 約定，故系爭使用契約第2條使用期限與第3條分11年攤還
26 約定才會有1年之差距，而系爭使用契約並非租賃關係，
27 係分期償還裝潢設備費用契約，如原告欲終止系爭使用契
28 約，需1次給付全部尚未分期攤還給付之款項，但原告自
29 108年5月1日起即未清償，則依系爭使用契約之約定期限
30 至113年4月30日止，共計60個月，尚有2700萬元未清償，
31 原告應1次返還，故原告之請求要無理由。至於原告聲明

第3項請求返還本票部分，因該本票係擔保性質，原告尚未返還2700萬元之契約義務，自亦不得請求返還。

(二)系爭房屋租約為定期租約，應於屆滿時始消滅，兩造不得任意終止契約，且本件應無租約第7條第4項得終止契約事由發生，原告主張終止租約，自不足採。又系爭使用契約亦無第7條第3項得終止契約事由發生，原告主張終止系爭使用契約書，亦不足採。茲說明如下：

1、依民法第450條規定，定期租約係至期間屆滿時始消滅，除非有法定事由或約定事由，始可提前終止租約，而原告並無任何法定事由可主張終止租約，雖主張依租賃契約第7條第4項約定終止租約，然該約定係：「契約未屆期前，一方擬終止本契約時應徵得他方之同意……」，故原告自應先徵得被告同意後，始能終止租約，而原告並未徵得被告同意，故系爭租賃契約並未合法終止，原告請求返還本票及擔保金，均無理由。至原告提出原證8～10為證，惟該證據均無法證明被告有同意終止系爭租約，且原證10根本不知照片中為何人，更無法證明原告業已交還鑰匙及租賃物，洵無足採。又原告自108年5月1日起即未依約給付租金，已屬違約。

2、又系爭使用契約可否終止，亦如系爭使用契約第7條第3項約定：「契約未屆期前，一方擬終止本契約時應徵得他方之同意……」等語，原告亦未徵得被告同意，且原告如欲終止系爭使用契約，亦須先清償未到期欠款2700萬元，始可終止該契約，否則被告出資替原告裝潢系爭房屋之裝潢費用5400萬元將如何處置？系爭使用契約第3條約定需分期攤還5940萬元費用，將成具文，何需特別約定？被告將有何保障敢預先代為投入系爭房屋鉅額裝潢費用5400萬元？故原告既未清償該欠款，自不得終止契約。再依系爭使用契約書第6條第1項約定：「一、乙方違反約定或違法使用裝潢設備或拖欠契約金達2個月以上，經甲方通知或催告仍不改善或支付時，……，甲方若有其他損害乙方仍應

01 負賠償之責。」，系爭房屋內之設備已遭原告破壞，不堪
02 使用，原告依約應負賠償責任，被告就此部分損害金額尚
03 未統計，待統計完成再行提出確切金額。

04 (三)被告對於原告提出之證據資料，其中原證3～9、13、14、
05 22均無意見，其中原證8即LINE對話紀錄並無被告同意終
06 止租約之內容，原證9是原告片面主張，原證10照片究係
07 何人不明，被告否認為點交時之照片，原證22無法證明何
08 時拍攝，亦無法證明原證22內容即為原證21即Line對話內
09 容中之影片。

10 (四)原告聲請訊問之3名證人證述被告林樂怡有到系爭房屋點
11 交乙事，與事實不符，且該3名證人均為原告之員工，且
12 與本件事實有利害關係，而為原告之友性證人，其證述與
13 事實完全不符，不足採信。又被告林樂怡於108年5月15日
14 當日並未前往點交，且被告林樂怡並無外傭，該3名證人
15 僅係因原告提出照片，原告表示照片之人為被告林樂怡之
16 外傭，證人為其圓謊，而謊稱被告林樂怡有外傭云云，已
17 與事實不符，遑論其他。又縱認被告林樂怡確有前往點交
18 ，依該3名證人證述內容，兩造根本未談及終止契約之事
19 ，且被告林樂怡亦未同意終止契約，故不能僅以「點交」
20 乙情，即認兩造終止契約。

21 (五)系爭房屋為被告柏邵公司所有，並出租予原告林志成，而
22 裝潢設備為原告林志成需支出並分期攤還與被告林樂怡，
23 因裝潢費用高達5400萬元，而5400萬元如以法定利率百分
24 之5計算，每年有270萬元利息，10年即有利息2700萬元，
25 故被告林樂怡要求原告林志成須多支付1成之費用，需分
26 期攤還5940萬元，因費用甚高，原告林志成要求分11年攤
27 還，每月返還450000元，遂有使用契約第3條之約定。又
28 系爭使用契約第7條約定，係屬額外賠償金之約定，與上
29 開5940萬元無涉，並非原告林志成僅需負賠償金，即可終
30 止契約之意，原告斷章取義，而為有利於己之解釋，概不
31 可取。

01 (六)並聲明：1、原告等人之訴(含先位之訴及備位之訴)均駁
02 回。2、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：

04 (一)被告林樂怡之前配偶李金安於102年3月26日簽收發票人即
05 被告易牙居公司名義、發票日102年3月26日、面額600萬
06 元、付款人聯邦商業銀行公館分行支票1紙，作為出租系
07 爭房屋之定金款，並約定於102年4月15日前簽約點交；出
08 租期限9年，得延長1年；租金每月300000元；裝潢分攤每
09 年540萬元，分10年；押金600萬元，屆期無息歸還；發票
10 稅承租人負責；房屋於點交時起租，可先進場準備。

11 (二)原告易牙居公司與被告柏邵公司於102年4月15日就系爭房
12 屋簽訂第1份租約(原證4)，約定租賃期限自102年5月1日
13 起至111年4月30日止，共計9年，得延長1年至112年4月30
14 日(租約第1條、第2條)，租金每月300000元(租約第3條第
15 1項、第2項)，擔保金600000元(租約第3條第3項)，此擔
16 保金係以上開定金600萬元中之600000元轉換交付。又租
17 約第7條第4項約定：「租賃契約期限未滿，一方擬終止本
18 契約應徵得他方之同意，並應預先於終止前1個月以書面
19 通知他方，並應賠償他方600000元整作為損害金。」，租
20 約第12條第4項亦約定：「乙方(即原告易牙居公司)應提
21 供保證之本票金額500萬元整予甲方(即被告柏邵公司)，
22 俟期滿點交房屋無誤後，甲方(即被告柏邵公司)應無條件
23 歸還本票予乙方(即原告易牙居公司)。」，原告易牙居公
24 司於簽立第1份租約時即交付甲本票1紙予被告柏邵公司。

25 (三)原告臻愛公司於102年4月29日設立登記，即與被告柏邵公
26 司就系爭房屋簽訂第2份租約(原證6)，約定租賃期限自
27 102年5月1日起至111年4月30日止，共計9年，得延長1年
28 至112年4月30日(租約第1條、第2條)，簽約日期記載為
29 102年4月15日，租賃標的物記載為系爭房屋其中之62號房
30 屋，租金記載為每月50000元，擔保金記載為100000元(租
31 約第3條第1項、第2項)，惟原告臻愛公司實際承租使用範

01 圍為系爭房屋全部，租金每月為300000元(此有原證7即被
02 告柏邵公司所開立予原告臻愛公司之統一發票可稽)，擔
03 保金亦為600000元，該擔保金即以第1份租約之擔保金移
04 充。另第2份租約第7條第4項約定：「租賃契約期限未滿
05 一方擬終止本契約時應徵得他方之同意，並應預先於終
06 止前1個月以書面通知他方，並應賠償他方100000元整作
07 為損害金。」。

08 (四)原告林志成於108年1月4日分別以台北老松郵局第3、4號
09 存證信函通知被告林樂怡、柏邵公司，原告租賃系爭使用
10 契約、系爭房屋租約均至108年4月30日止，自108年5月1
11 日起均終止租約，並願依序賠償被告林樂怡、柏邵公司
12 900000元、600000元作為損害金(原證9、14)，被告林樂
13 怡、柏邵公司均於108年1月14日收受無誤。

14 四、兩造爭執事項：

15 (一)原告3人主張系爭房屋租賃契約(含第1、2份租約)及系爭
16 使用契約業經合法終止，並由原告林志成於108年5月15日
17 下午在系爭房屋點交予被告林樂怡完畢，是否有理由？

18 (二)原告易牙居公司或原告臻愛公司請求被告柏邵公司返還系
19 爭甲本票，是否可採？

20 (三)原告林志成請求被告林樂怡返還450萬元及其法定遲延利
21 息，是否有據？

22 (四)原告林志成請求被告林樂怡返還系爭乙本票，是否有理由
23 ？

24 五、法院之判斷：

25 (一)查民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己
26 之事實者，就其事實有舉證之責任。」，而民事訴訟如係
27 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
28 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
29 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
30 告之請求。是原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，
31 被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被

告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。準此，「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。」（參見最高法院43年台上字第377號民事判例意旨）。從而，原告易牙居公司或原告臻愛公司起訴請求被告柏邵公司返還系爭甲本票，是否可採？原告林志成起訴請求被告林樂怡返還擔保金450萬元及其法定遲延利息，與返還系爭乙本票各情，均為被告2人所否認，並以上情抗辯，則兩造爭執之系爭房屋租賃契約（含第1、2份租約）及系爭使用契約是否合法終止，自應由主張該項有利於己事實之原告3人負舉證責任，俟原告3人已盡其舉證責任後，被告2人若抗辯原告3人之主張不實在，則應由被告2人就其抗辯事實負舉證責任，倘原告3人或被告2人就其主張或抗辯事實無法舉證以實其說，法院即應為有利於對造之認定。

（二）系爭房屋租賃契約（含第1、2份租約）及系爭使用契約業經原告3人合法終止，並由原告林志成於108年5月15日下午在系爭房屋點交予被告林樂怡完畢：

- 1、原告3人主張原告易牙居公司與被告柏邵公司於102年4月15日就系爭房屋簽訂第1份租約，約定租賃期限自102年5月1日起至111年4月30日止，共計9年，得延長1年至112年4月30日（租約第1條、第2條），租金每月300000元（租約第3條第1項、第2項），擔保金600000元（租約第3條第3項），而擔保金係以原告易牙居公司於102年3月26日簽發交付被告林樂怡之代理人李金安之600萬元支票定金款項，其中600000元轉換交付；第1份租約第7條第4項約定：「租賃契約期限未滿，一方擬終止本契約應徵得他方之同意，並應預先於終止前1個月以書面通知他方，並應賠償他方600000元整作為損害金。」，第12條第4項亦約定：「乙方（即原告易牙居公司）應提供保證之本票金額500萬元整

予甲方(即被告柏邵公司)，俟期滿點交房屋無誤後，甲方(即被告柏邵公司)應無條件歸還本票予乙方(即原告易牙居公司)。」，原告易牙居公司於簽立第1份租約時即交付甲本票1紙予被告柏邵公司。嗣原告臻愛公司於102年4月29日設立登記後，即與被告柏邵公司就系爭房屋簽訂第2份租約，約定租賃期限仍自102年5月1日起至111年4月30日止，共計9年，得延長1年至112年4月30日(租約第1條、第2條)，簽約日期記載為102年4月15日，租賃標的物記載為系爭房屋其中之62號房屋，租金記載為每月50000元，擔保金記載為100000元(租約第3條第1項、第2項)，而原告臻愛公司實際承租範圍仍為系爭房屋全部，租金每月亦為300000元，擔保金亦為600000元，該擔保金即以第1份租約之擔保金移充。另第2份租約第7條第4項亦約定：「租賃契約期限未滿，一方擬終止本契約時應徵得他方之同意，並應預先於終止前1個月以書面通知他方，並應賠償他方100000元整作為損害金。」等事實，已據其提出原證3即李金安書具切結書1件、原證4即第1份租約1件、原證5即系爭甲本票1件、原證6即第2份租約1件及原證7即被告柏邵公司開立予原告臻愛公司之107年7~12月份統一發票6件(每月租金均為300000元等各在卷為憑，核屬相符，亦為被告2人不爭執(被告共同訴訟代理人於108年7月1日言詞辯論期日當庭表示對原證3~9沒有意見，參見本院卷第1宗第159頁)，是原告易牙居公司主張於原告臻愛公司成立前，即由原告臻愛公司籌備處、原告易牙居公司與被告柏邵公司約定，先以原告易牙居公司向被告柏邵公司承租系爭房屋，並於原告臻愛公司設立登記後，即與被告柏邵公司簽立系爭房屋租賃契約，原告易牙居公司與被告柏邵公司間之租賃關係即行終止乙節，要與事實相符，故原告易牙居公司與被告柏邵公司於102年4月15日簽訂第1份租約，於102年4月29日即原告臻愛公司設立登記後，改由原告臻愛公司與被告柏邵公司簽訂第2份租約時所取代，應

01 認第1份租約於第2份租約簽訂時發生合意終止之效力，否
02 則被告柏邵公司既於102年4月15日將系爭房屋出租予原告
03 易牙居公司使用，自不可能於同日再將系爭房屋出租予原
04 告臻愛公司使用（尤其當時原告臻愛公司尚未成立），是第
05 1份租約合意終止之時點應推論為102年4月29日左右，至
06 於第2份租約記載成立日期為102年4月15日，此屬原告臻
07 愛公司與被告柏邵公司間之合意行為，對原告臻愛公司及
08 被告柏邵公司當然具有拘束力。

09 2、又原告臻愛公司、林志成主張依第2份租約第7條第4項約
10 定，於107年12月31日先以Line通知被告林樂怡租賃系爭
11 房屋至108年4月30日止，自108年5月1日起終止第2份租約
12 ，再於108年1月4日以台北老松郵局第4號存證信函通知被
13 告柏邵公司，原告租賃系爭房屋至108年4月30日止，自
14 108年5月1日起終止租約，並願賠償被告柏邵公司600000
15 元作為損害金各情，並提出原證8即原告林志成與被告林
16 樂怡間Line通話內容及原證9即存證信函各在卷為憑（參見
17 本院卷第1宗第69～97頁），被告2人則不爭執上揭Line通
18 話內容之真正及收受原證9存證信函乙事，但否認同意終
19 止第2份租約，並以上情抗辯。本院認為依系爭第2份租約
20 第7條第4項約定：「租賃契約期限未滿，一方擬終止本契
21 約時應徵得他方之同意，並應預先於終止前1個月以書面
22 通知他方，並應賠償他方100000元整作為損害金。」，可
23 見承租人即原告臻愛公司、林志成於租賃期限未屆滿前，
24 並非不得終止系爭第2份租約，僅需符合「應徵得他方之
25 同意」，並應「預先於終止前1個月以書面通知他方」，
26 並應「賠償他方100000元作為損害金」等要件，而依前揭
27 原證8之Line通話內容及原證9存證信函等，足認原告林志
28 成於107年12月31日即曾以Line通知被告林樂怡關於系爭
29 房屋租賃期間至108年4月30日止，自108年5月1日起終止
30 第2份租約，又於108年1月4日以台北老松郵局第4號存證
31 信函通知被告柏邵公司，原告臻愛公司租賃系爭房屋至

01 108年4月30日止，自108年5月1日起終止租約，並願賠償
02 被告柏邵公司600000元作為損害金等情，是原告臻愛公司
03 、林志成應已踐行「預先於終止前1個月以書面通知他方
04 」及「賠償他方100000元作為損害金」之要件，而被告2
05 人是否同意原告臻愛公司、林志成等2人所為終止系爭第2
06 份租約，即為兩造之爭執所在，被告2人固抗辯稱依原證8
07 之Line通話內容，被告林樂怡僅禮貌上表示「知悉」原告
08 林志成要求終止系爭第2份租約之情事，並未曾「同意」
09 終止租約云云。惟依前揭原證8之Line通話內容：於107年
10 12月31日——「成：老闆娘：不好意思，我還是要有書面資
11 料給您，通知您房屋租約提前解約的通知函給您，寄到那
12 邊呢？還是原來的地址(合約地址)？怡：好，原地址。」
13 等語(參見原證8第1頁，即本院卷第1宗第69頁)、於108年
14 4月29日——「(成)該處理的事情要處理完成，希望能夠儘
15 快交還給您。以利您再出租！(怡)好的」等語(參見原證8
16 第2頁正面，即本院卷第1宗第71頁)、於108年5月2日——「
17 (成)我們把場地還給您，違約金也讓您扣，清潔處理費用
18 您也可以扣除，餘額還給我們而已。(怡)林董：我知道，
19 不好意思是我忙耽誤到您，我排好一星期內跟您點交。」
20 等語(參見原證8第6頁正面，即本院卷第1宗第79頁)、於
21 108年5月3日——「成：老闆娘：你那天有空麻煩先通知我
22 ，我配合您的時間。謝謝您！怡：好的怡：我會前一天告
23 訴您。」、於108年5月6日——「(怡)5月15日下午4點好嗎
24 ？剛好空檔。那天再麻煩您跑1趟。(成)OK。」等語(參見
25 原證8第6頁背面、第7頁，即本院卷第1宗第80、81頁)、
26 於108年5月13日——「(成)老闆娘您好：請記得5月15日下
27 午4點在光日路60號見面點交作業，謝謝。」、於108年5
28 月14日——「(成)老闆娘您好：希望明天下午4點點交，如
29 果明天沒有辦法您不出面，公司只好申請法律解決問題了
30 ，希望您能諒解。(怡)對，不是約好了嗎？又怎麼了？」
31 、於108年5月15日——「(成)老闆娘：我已經到台中了，我

們4點在光日路60號見面。」各情(參見原證8第8頁正反面，即本院卷第1宗第83、84頁)，可知被告林樂怡當時應已同意終止系爭第2份租約，否則要無與原告林志成約定點交日期為108年5月15日之可能，故被告林樂怡臨訟始抗辯稱僅「知悉」終止第2份租約之事，而未「同意」終止第2份租約云云，顯係事後反悔而翻異前詞，即與事實不符，委無可採。

- 3、另原告林志成主張依系爭使用契約第7條第3項約定，於107年12月31日先以Line通知被告林樂怡關於系爭房屋裝潢設備使用至108年4月30日止，自108年5月1日起終止系爭使用契約，並於108年1月4日以台北老松郵局第3號存證信函通知被告林樂怡，原告林志成使用系爭房屋裝潢設備至108年4月30日止，自108年5月1日起終止系爭使用契約，並願賠償被告林樂怡900000元作為損害金各情，並提出原證8即原告林志成與被告林樂怡間Line通話內容及原證14即存證信函各在卷為憑(參見本院卷第1宗第69～91頁、第117～121頁)，被告2人則不爭執上揭Line通話內容之真正及收受原證14存證信函乙事，但否認同意終止系爭使用契約，並以上情抗辯。本院認為依系爭使用契約第7條第3項約定：「契約未屆期前，一方擬終止本契約時應徵得他方之同意，並應預先於終止前1個月以書面通知他方，並應賠償他方900000元整作為損害金。」，而第7條第4項亦約定：「本契約室內、室外之裝潢設備猶新，如乙方租約未滿6年欲終止契約，應自第1年至第6年逐年補償900000元整予甲方，並逕自擔保金扣除，如已滿6年即不在此限。」等語，系爭裝潢設備之使用人即原告林志成於系爭使用契約期限未屆滿前，並非不得終止系爭使用契約，僅需符合「應徵得他方之同意」，並應「預先於終止前1個月以書面通知他方」，並應「賠償他方900000元作為損害金」等要件，而依前揭原證8之Line通話內容及原證14存證信函等，足認原告林志成於107年12月31日即曾以Line通

01 知被告林樂怡關於系爭裝潢設備使用期限至108年4月30日
02 止，自108年5月1日起終止系爭使用契約，又於108年1月4
03 日以台北老松郵局第3號存證信函通知被告林樂怡，原告
04 林志成使用系爭房屋裝潢設備至108年4月30日止，自108
05 年5月1日起終止系爭使用契約，並願賠償被告林樂怡
06 900000元作為損害金等情，是原告林志成即已踐行「預先
07 於終止前1個月以書面通知他方」及「賠償他方900000元
08 作為損害金」之要件，而被告林樂怡是否同意原告林志成
09 所為終止系爭使用契約，及原告林志成是否尚需給付原告
10 林樂怡裝潢設備費用2700萬元，即為原告林志成及被告林
11 樂怡間爭執所在，經查：

12 (1) 依前揭原證8之Line通話內容，可知原告林志成確曾於107
13 年12月31日先以Line通知被告林樂怡關於系爭房屋裝潢設
14 備使用至108年4月30日止，自108年5月1日起終止系爭使
15 用契約，並於108年1月4日以台北老松郵局第3號存證信函
16 通知被告林樂怡，使用系爭房屋裝潢設備至108年4月30日
17 止，自108年5月1日起終止系爭使用契約，並願賠償被告
18 林樂怡900000元作為損害金，且依前述原證8之Line關於
19 原告林志成及被告林樂怡於108年4月29日、108年5月2日
20 、108年5月3日及108年5月6日等通話內容，可見原告林志
21 成及被告林樂怡一直在磋商點交系爭房屋及系爭裝潢設備
22 ，最後約定於108年5月15日下午4時在系爭房屋辦理點交
23 等事宜，足認被告林樂怡當時確已同意終止系爭使用契約
24 ，否則怎可能與原告林志成約定點交日期？被告林樂怡臨
25 訟抗辯稱並未「同意」終止系爭使用契約，要與事實不符
26 ，即為本院所不採。

27 (2) 被告林樂怡雖抗辯稱原告林志成於系爭使用契約期限未屆
28 滿前，需1次給付全部尚未分期攤還之裝潢設備費用，共
29 60個月，每月450000元，合計2700萬元云云。然為原告林
30 志成所否認，並為上開主張。本院認為被告林樂怡上揭抗
31 辯之依據，無非係以系爭使用契約第3條「裝潢設備折舊

費用、擔保金付款方式」約定：「①第1年每月攤還裝潢設備折舊費用，前6個月1次付清共計270萬元，另支付第7個月至第12個月支票共6張，每張450000元，共計270萬元予甲方。②第2年起每月攤還裝潢及設備折舊費450000元，應於每月1日以即期支票支付甲方，並於每年5月1日為起算日，1次應付1年份12張支票予甲方，共計10年份。③裝潢及設備費估計5400萬元，乙方應分10年折舊攤還，契約到期裝潢及設備乙方依現況點交甲方，乙方增設……。④擔保金540萬元，乙方應1次現金支付甲方，俟期滿乙方交還裝潢設備，經甲方驗收無誤後應無息返還乙方。……。」等內容為其依據，而依系爭使用契約第7條第4項約定：「本契約室內、室外之裝潢設備猶新，如乙方期約未滿6年欲終止契約，應自第1年至第6年逐年補償900000元整予甲方，並逕自擔保金扣除，如已滿6年即不在此限。」等語，可知系爭使用契約僅於第7條第4項約定倘原告林志成於期約未滿6年欲終止契約時，即應自第1年至第6年逐年補償900000元予被告林樂怡，並得逕自擔保金扣除，如期約已滿6年即不在此限，並無被告林樂怡抗辯稱若使用期間未滿而終止該契約，需1次給付全部尚未分期攤還之裝潢設備折舊費用之約定甚明。況原告林志成係自102年5月1日起使用系爭裝潢設備，於108年1月4日即以存證信函通知被告林樂怡使用系爭裝潢設備至108年4月30日止，並自108年5月1日起終止系爭使用契約，且願賠償被告林樂怡900000元作為損害金等情，已如前述，則原告林志成自102年5月1日起至108年4月30日止使用系爭裝潢設備已滿6年，依前揭系爭使用契約第7條第4項約定，原告林志成於終止契約後僅需賠償被告林樂怡900000元之損害金已足，毋須於契約終止後就剩餘未滿之使用期間，1次給付全部尚未分期攤還之款項2700萬元之必要，被告林樂怡此部分抗辯核與系爭使用契約之約定不符，尚無可取。

(3)至被告林樂怡又抗辯稱原告林志成承租系爭房屋時，即向

01 被告林樂怡表示欲經營餐廳，因欠缺資金可供裝潢餐廳，
02 乃與被告林樂怡協議，先由被告林樂怡出資替原告裝潢系
03 爭房屋，日後原告林志成願按月分期攤還裝潢設備費用予
04 被告林樂怡，而裝潢設備費用高達5400萬元，若被告林樂
05 怡先行支出該等費用並無任何好處，且5400萬元如以法定
06 利率百分之5計算，每年有270萬元利息，十年即有2700萬
07 元之利息收入，故被告林樂怡要求原告林志成須多支付1
08 成費用，即需分期攤還5940萬元(計算式：5400萬元+540
09 萬元=5940萬元)，因費用甚高，被告林樂怡乃要求分11
10 年攤還，每月返還450000元，遂有系爭使用契約第3條約
11 定，故系爭使用契約第2條使用期限與第3條分11年攤還約
12 定才会有1年之差距，如原告林志成欲終止系爭使用契約
13 ，需1次給付全部尚未分期攤還給付之款項云云，亦為原
14 告林志成所否認，並為上揭主張。本院認為被告林樂怡此
15 部分抗辯既為原告林志成所否認，依前揭民事訴訟法第
16 277條前段規定舉證責任分配原則，自應由主張該項有利
17 於己事實之被告林樂怡負舉證責任，但被告林樂怡迄至本
18 件言詞辯論終結前並未就此部分事實(原告林志成承租系
19 爭房屋後，曾與被告林樂怡約定由被告林樂怡代為出資裝
20 潢系爭房屋及購置相關設備等)舉證以實其說，被告林樂
21 怡此部分抗辯即難遽信為真正。況依前述，系爭使用契約
22 簽訂日期為102年4月15日，而原告林志成與被告林樂怡之
23 代理人李金安談妥租賃系爭房屋之日期為102年3月26日，
24 倘原告林志成承租時系爭房屋內部尚無裝潢及設備，而係
25 由被告林樂怡代為出資5400萬元裝潢及購置設備，在客觀
26 上顯不可能於短暫21天內完成全部裝潢工程及購置相關設
27 備，尤其依原告林志成提出被告林樂怡不爭執之原證17即
28 裝潢設備明細表及相關照片(參見本院卷第1宗第249~275
29 頁)，其上已明確記載「現場照片(拍攝日期：2012年2月
30 25日，下同)」(參見本院卷第1宗第257頁)，可知被告林
31 樂怡交付原告林志成使用之系爭房屋內部裝潢設備係於

01 101年2月25日以前即已存在，此距原告林志成決定承租系
02 爭房屋之日期即102年3月26日已有1年1個月以上，故系爭
03 房屋內部之裝潢及設備自不可能係被告林樂怡將系爭房屋
04 出租予原告林志成後，始行重新裝潢及購置設備予原告林
05 志成使用，此從系爭使用契約第7條第4項約定：「本契約
06 室內、室外之裝潢設備『猶新』，……。」，而非記載「
07 裝潢設備『全新』」乙詞可獲得印證，且系爭房屋內部之
08 裝潢及設備若係出租予原告林志成後始行重新裝潢及購置
09 設備，被告林樂怡亦不可能「預知」裝潢及設備費用花費
10 5400萬元，並在系爭使用契約第3條為明文約定？再依證
11 人吳雪珠、胡銘豐於108年8月21日言詞辯論期日到庭具結
12 後作證時，均一致證稱被告林志成承租系爭房屋時，內部
13 原本就有被告林樂怡經營海山王餐館時之裝潢設備，被告
14 林志成承租後還自行裝潢1段時間及購置部分設備等語在
15 卷(參見本院卷第2宗第16、17、27、28頁)，益見被告林
16 樂怡此部分抗辯與事實不符，尚難採信。

- 17 (4)再被告2人抗辯稱依系爭使用契約第6條第1項約定：「一
18 、乙方違反約定或違法使用裝潢設備或拖欠契約金達2個
19 月以上，經甲方通知或催告仍不改善或支付時，……，甲
20 方若有其他損害乙方仍應負賠償之責。」，是系爭房屋內
21 設備已遭原告破壞，致不堪使用，原告依約應負賠償責任
22 ，被告2人就此部分損害金額尚未統計，待統計完成再行
23 提出確切金額云云(參見108年7月1日民事答辯狀，本院卷
24 第1宗第167頁)，亦為原告臻愛公司、林志成所否認，並
25 為上揭主張。而被告2人此部分抗辯既為原告臻愛公司、
26 林志成所否認，依前揭民事訴訟法第277條前段規定舉證
27 責任分配原則，自應由主張該項有利於己事實之被告2人
28 負舉證責任，但被告2人迄至本件言詞辯論終結前均未就
29 此部分事實(系爭房屋確遭原告臻愛公司、林志成等人破
30 壞，致不堪使用)提出系爭房屋內部裝潢設備遭破壞之照
31 片、損害明細及估價單等證據資料供參，被告2人此部分

01 抗辯即難遽信為真正。況系爭房屋既經原告林志成於108
02 年5月15日點交完畢及同時將系爭房屋鑰匙返還予被告林
03 樂怡，倘系爭房屋內部裝潢及設備確有可歸責於原告臻愛
04 公司、林志成等人之事由而遭破壞致不堪使用之情事，被
05 告林樂怡豈有不蒐證求償之可能？尤其被告訴訟代理人於
06 108年7月1日提出上開答辯狀即敘及將計算確切損害金額
07 後向本院提出，卻在長達半年之本件訴訟審理期間均未提
08 出，被告2人此部分抗辯洵無可採。

09 4、又原告臻愛公司、林志成等2人主張已於108年5月15日下
10 午在系爭房屋點交系爭房屋之內、外裝潢及設備予被告林
11 樂怡完畢乙節，並提出原證8、21即原告林志成與被告林
12 樂怡間Line通話內容、原證22即證人胡銘豐於108年4月30
13 日拍攝系爭房屋內、外及其內部裝潢、設備錄影光碟等資
14 料為證(參見本院卷第2宗第67～98頁)，復聲請訊問證人
15 楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人，而被告2人則否認曾於
16 108年5月15日下午4時到系爭房屋點交，並以上情抗辯，
17 且聲請訊問證人謝明桂。本院認為：

18 (1)被告林樂怡否認曾於108年5月15日下午4時前往系爭房屋
19 會同原告林志成辦理點交事宜，無非係以原告等人主張點
20 交當日下午，被告林樂怡在其經營之彰化縣芬園鄉墓園辦
21 理祭祀等事宜，且當日下午適有被告林樂怡僱用之水電工
22 即證人謝明桂到該墓園進行修繕工作，乃聲請訊問證人謝
23 明桂為其依據，本院乃依被告林樂怡聲請於109年1月8日
24 言詞辯論期日訊問證人謝明桂，經到庭具結後證稱：「我
25 認識林樂怡，於108年5月15日下午2、3時左右在彰化縣芬
26 園鄉山上，有看到1部黑色休旅車，看到林樂怡從該部車
27 下來，她在山上有請人做祖先墳墓，她是到墓地拜拜，當
28 時墳墓尚未做好，祖先的東西也未置放進去，我當天是做
29 到下午4時多5時左右，我離開時沒有注意林樂怡是否還
30 在那裡，也沒有注意到林樂怡是何時離開墓地。……。林樂
31 怡是去拜拜的前1天要我到墓地做噴水設備，她向我表示

01 她也會過去。」等語明確(參見本院卷第3宗第36～38頁)
02 ,被告訴訟代理人即以依證人謝明桂之證詞可知被告林樂
03 怡於原告臻愛公司、林志成等人主張點交當日下午係在彰
04 化縣芬園鄉,並未到系爭房屋之現場辦理點交等情,而原
05 告訴訟代理人則以依原證8之Line通話內容,被告林樂怡
06 既與原告林志成約定於108年5月15日下午4時辦理點交,
07 且經原告林志成一再確認點交時間,自不可能於當日下午
08 2、3時左右到彰化縣芬園鄉山上拜拜,認為證人謝明桂之
09 證述內容與事實不符,亦有違經驗法則等情。然系爭房屋
10 所在地點行政區為台中市烏日區,與彰化縣芬園鄉固屬不
11 同縣市,但實際之地理位置係相毗鄰,2地僅有1水(烏溪)
12 之隔,交通尚稱便利,故被告林樂怡即使於108年5月15日
13 下午2、3時左右到彰化縣芬園鄉山上拜拜,其於同日下午
14 4時以後出現在台中市烏日區之系爭房屋現場辦理點交,
15 在時程上並非不可能,且證人謝明桂亦自承僅知悉被告林
16 樂怡到達該墓地之時間,並未注意被告林樂怡離開之時間
17 ,尤其證人吳雪珠於108年8月21日言詞辯論期日到庭作證
18 時證稱被告林樂怡到達系爭房屋之時間約為下午4時30分
19 左右等語(參見本院卷第2宗第12頁),益見被告林樂怡於
20 108年5月15日下午2、3時左右先行前往彰化縣芬園鄉之祖
21 先墓地祭祀,事後再趕往系爭房屋現場與原告林志成辦理
22 點交事宜,2者在時程上並不衝突,是兩造訴訟代理人對
23 證人謝明桂之證言所為陳述,顯然對於台中市烏日區及彰
24 化縣芬園鄉之地理位置及交通條件並非熟悉或有所誤認所
25 致,從而被告林樂怡否認曾於108年5月15日下午4時以後
26 前往系爭房屋現場會同原告林志成辦理點交事宜云云,即
27 為本院所不採。

28 (2)本院又依原告等人聲請訊問證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐
29 等3人,其中:

30 ①證人楊蕙如於108年7月22日言詞辯論期日到庭具結後證稱
31 :「當天我們有先約好下午4點到臻愛會館,……裝鑰匙

01 的盒子就在外傭的手上，……。原證10第2頁(即本院卷第
02 1宗第101頁)照片上那個人是我，當時因外傭拿鑰匙無法
03 將門打開，我幫她打開門。而原證10第1頁(即本院卷第1
04 宗第99頁)照片上穿黑色衣服之人為吳雪珠，後面穿著短
05 褲之人為房東太太帶去的外傭，照片上另有1個講手機之
06 人是我。……。我不認識房東太太，當天等房東太太約
07 30～40分鐘，我一直問吳雪珠到底人來了嗎？後來看到2
08 個女的走過來，吳雪珠就說那是房東太太，旁邊那個人是
09 外傭。」、「(原告共同訴代問：你剛剛是不是講說裝鑰
10 匙的盒子及鑰匙是不是就在外傭手上？)是的。」、「(被
11 告共同訴代問：當天你有沒有看到林志成把鑰匙拿給房東
12 太太或者是她的外傭？)沒有，但剛去的時候，我有看到
13 裝鑰匙的盒子還有鑰匙在吳雪珠的手上，我們一起要離開
14 的時候，盒子跟鑰匙都在外傭的手上。」、「(被告共同
15 訴代問：你當天知道過去現場要做什麼事情嗎？)租約到
16 期要辦理點交。」、「(法官問：剛才你說你知道當天去
17 是要辦理點交，是誰告訴你的？)工地上的行事曆白板有
18 寫，上面記載下午4點要辦點交。」、「(法官問：行事曆
19 上的白板文字是誰寫的？)是吳雪珠寫的。」、「我有看
20 到林志成、吳雪珠、房東太太及她的外傭在巡場，有無逐
21 一點交我不清楚，我跟她們有1段距離，巡場時間約20～
22 30分鐘，但我有看到林志成在宴會廳時用手指東西。」等
23 語屬實(參見本院卷第1宗第177～182頁)。

- 24 ②又證人吳雪珠於108年8月21日言詞辯論期日到庭具結後證
25 稱：「(原告共同訴代問：你認不認識房東太太林樂怡？)
26 我認識，因為每次林志成要付房租都會開票下來，支票會
27 經過我這裡，每次林樂怡還有她的外傭都會來收，所以我
28 跟林樂怡認識。」、「(原告共同訴代問：108年5月15日
29 林樂怡是否有跟她的外傭到臻愛公司之烏日區臻愛會館點
30 交房屋，還有裡面的裝潢設備？)有。……，走出去後，
31 我就親自把鑰匙交到林樂怡手上，林樂怡就轉交給她的外

01 傭，……」、「(原告共同訴代問：妳剛才所說點交過程
02 有沒有發現臻愛公司承租的房屋及裡面的裝潢設備有遭
03 破壞不堪使用的情形？)沒有。因為當時林樂怡也沒有講
04 話，而且我們有特別指明原來的裝潢設備請她看一下，她
05 也沒有講話。」、「(被告共同訴代問：妳剛才說林樂怡
06 都沒有講話，她有逐一清點裡面的東西嗎？)因為林志成
07 已經一一的告訴她，而她就一直點頭，她點頭就是表示同
08 意。」、「(被告共同訴代問：我的問題是林樂怡有無逐
09 一清點裡面的東西？)她有一一的在看。」、「(被告共同
10 訴代問：最後林樂怡有表示同意點交嗎？)有。」、「(被
11 告共同訴代問：林樂怡有親口講嗎？)有，我有告訴她說
12 我們今天就全部點交給妳，我也把鑰匙交給妳，林樂怡有
13 說好。」、「(原告共同訴代問：原告臻愛公司承租被告
14 柏邵公司系爭房屋經營臻愛會館之前，你有沒有跟原告臻
15 愛公司負責人林志成到系爭房屋去看過？)有看過1次。」、
16 「(原告共同訴代問：在你們要點交給她之前，因原告
17 表示要承租到108年4月30日，108年5月1日就不繼續租了
18 ，所以在108年4月30日原告臻愛公司清潔、清理系爭房屋
19 ，還有房屋裡面的裝潢設備後，是否有錄影？)有錄影，
20 當時我請胡銘豐錄影。」、「(原告共同訴代問：妳剛才
21 所說點交過程，有沒有發現系爭房屋及裡面的裝潢設備有
22 遭破壞不堪使用的情形？)沒有。因為當時林樂怡也沒有
23 講話，而且我們有特別指明原來的裝潢設備請她看一下，
24 她也沒有講話。」、「(法官問：在林志成簽租約之前，
25 你有沒有到過這個餐廳？)有到過1次。」、「(法官問：
26 這個餐廳之前就在經營婚宴會館嗎？經營多久？)是的，
27 但經營多久我不清楚，但據我所知，當時已經關起來一段
28 時間了。」、「(法官問：你說之前到過1次，是什麼情況
29 去的？)就是胡銘豐要帶我們董事長林志成去看的時候，
30 林志成也有邀約我一起過去。」、「(法官問：這個時點
31 是還沒有簽約之前嗎？)是的。」、「(法官問：當時妳去

看的時候，這房屋裡面是否有裝潢設備？）房屋裡面就有
裝潢。」、「（法官問：妳說的裝潢是指什麼？）音響、投
影布幕、水晶燈等。」、「（法官問：當初承租時是否包
括這些裝潢設備全部承租？）我不清楚。」、「（法官問：
林志成承租後，自己有沒有再添購設備及裝潢？）有，因
為前面的凱旋廳、晶華廳比較舊，音響及燈光已經不能用了，
然後要再蓋一1新娘休息室及化妝室及婚企室，廚房的器具如
旋轉爐灶、烤箱、冰箱等。」、「（法官問：你知道林志成後
來這些花了多少錢？）實際費用我不清楚，我只知道花了不少
錢。」、「（原告共同訴代問：你記不記得於108年5月15日下
午有到原告臻愛公司之烏日區臻愛會館？）有。」、「（原告
共同訴代問：你去的目的？）點交裡面的器材及房子的打掃。」
、「（原告共同訴代問：要點交給誰）給房東太太林樂怡。」
、「（原告共同訴代問：請說明108年5月15日林樂怡、她的外
傭及原告林志成、妳去辦理點交的情形？）那天林樂怡跟林志
成約4點要點交，我們4點準時到那裡，一直等到4點半時，她
跟她的外傭才出現，當時楊蕙如問說人到了沒有？為什麼要等
那麼久？我看到林樂怡出現時就告訴她那1位就是房東，楊蕙
如再問我她旁邊那1位是誰？我告訴她那1位是林樂怡的外傭。
林樂怡到的時候，外傭就拿鑰匙打開大門，我、還有林志成、
胡銘豐、林樂怡、外傭、楊蕙如就進到廣場，而要進入宴會廳
必須要打開1扇玻璃門，林樂怡的外傭就拿鑰匙要開，但打不
開，楊蕙如就去幫她打開，打開後楊蕙如就進到裡面的凱旋廳
側門去開門，然後我還有林志成、胡銘豐、林樂怡、外傭就進
去宴會廳，胡銘豐就走到廚房裡面開廚房電燈及門，現場留我
跟林志成還有林樂怡、外傭在那邊，林志成就跟林樂怡講說
桌子有幾張、椅子有幾張，還有上面投影機的數量，還有櫃
台，林志成就指給她看，林樂怡就沒有講話一直看，並往洗
碗部走，我們跟在她後面，因為洗碗部的電燈沒有開，我就
去打開，打開後那

01 邊剛好有1隻死老鼠，她就叫1聲很大聲，說很臭，我就跟
02 她說原本裡面有放藥，已經半個月了，難免老鼠會死掉，
03 我就請胡銘豐將死老鼠清理掉。然後我、林志成、林樂怡
04 、外傭，我們4個人就走到晶華廳，走到那邊我就打開電
05 燈，林志成跟她講說，這個是桌椅妳算一下，上面的電燈
06 及投影布幕要她看一下，清潔部分也看一下，林樂怡從頭
07 看到尾都沒有講話，就走到第3個廳巴黎廳，走到巴黎廳
08 林志成告訴她原本的裝潢、吊燈、設備都原封不動沒有破
09 壞，而且投影機、布幕都還在，林樂怡也沒有講話繼續走
10 到新娘休息室，走到新娘休息室，林志成告訴她原有的東
11 西都沒有動，也打掃的很乾淨，要林樂怡看一下，林樂怡
12 就到處看，並到化妝室看一下，也沒講話，就繼續走到菜
13 口的地方，那個地方原先有一些碗盤，也原封不動放在那
14 裡，林樂怡看一下後沒有講話就走出去，走出去後，我就
15 親自將鑰匙交到林樂怡手上，林樂怡就轉交給她的外傭，
16 林樂怡還有講菜口那個地方有掉漆，林志成就跟她講說請
17 人來油漆，費用由林志成負擔，林樂怡就沒有講話。後來
18 外傭把門上鎖，我們就各自離開。」等語明確(參見本院
19 卷第2宗第22～28頁)。

- 20 ③又證人胡銘豐亦於108年8月21日言詞辯論期日到庭具結後
21 證稱：「(原告共同訴代問：是否認識被告柏邵公司負責人
22 林樂怡?)我認識。」、「(原告共同訴代問：你怎麼認
23 識林樂怡?)我跟她的小叔很熟，我之前有到過林樂怡的
24 餐廳幫忙，幫她改變菜色。」、「(原告共同訴代問：108
25 年5月15日臻愛公司點交系爭房屋，還有裡面的裝潢、設
26 備給被告林樂怡，被告林樂怡是否當天確實有去點交?)
27 有。」、「(原告共同訴代問：臻愛公司承租系爭房屋，
28 裡面的裝潢、設備是林志成因為沒有資金要求林樂怡先裝
29 潢設備再交給林志成，還是那裡面的裝潢設備本來就是海
30 山王餐館原來經營時就有的裝潢設備?)原本就有的裝潢
31 設備。」、「(原告共同訴代問：原告臻愛公司承租後，

01 原告臻愛公司有無在系爭房屋自己裝潢、添購設備？)有
02 而且還裝潢有一段時間。」、「(原告共同訴代問：請
03 說明一下臻愛公司自己裝潢、添購的設備？)廚房爐具都
04 有換過，還有蒸汽櫃、鍋爐，增購冷凍庫、冷藏庫，還有
05 大台落地烤箱、製冰機、冰箱、外場新娘房裝潢(3間)，
06 重蓋廁所(原來廁所老舊)，做戶外造景、做訂席櫃台、外
07 面牆壁粉刷。」、「(原告共同訴代問：提示原證20即108
08 年7月22日理由狀)你剛剛講的裝潢設備是不是原證20的正
09 反面資料？)是的。」、「(原告共同訴代問：你們於108
10 年4月30日是否已將系爭租賃房屋打掃乾淨，將所有設備
11 也整理好，要點交給被告？)有，不只是當天，我在前1個
12 禮拜就已經開始在打掃了，因廚房很大，包含外面的牆壁
13 ，我也用高壓水槍沖洗過。」、「(原告共同訴代問：你
14 在108年4月30日是不是就原告臻愛公司已經清潔及整理完
15 成的系爭房屋及裝潢設備情形錄影？)有，只要是我廚房的
16 每一樣東西，我都會放在櫃子裡面拍照、錄影，我們洗
17 外牆的情形我也有錄影。」、「(原告共同訴代問：除你
18 剛才講的以外，其他的裝潢設備是否也有錄影？)有，外
19 場人員比較少，我也會帶我廚房的人員去清掃。」、「(
20 原告共同訴代問：你錄影完成後，怎麼處理這些錄影資料
21 ？)我當下就先傳給老闆林志成。」、「(原告共同訴代問
22 ：你有請林志成傳給林樂怡嗎？)有，我口頭上有跟他說
23 ，這是我們廚房點交的完成面。」、「(原告共同訴代問
24 ：在108年4月30日錄影時，臻愛公司承租系爭房屋及裡面
25 的裝潢、設備有沒有遭破壞之情形？)沒有。」、「(被告
26 共同訴代問：提示今日庭呈書狀被證1，契約書後附照片
27 是否在原告簽約前你所看到的東西？)照片第22頁的神佛
28 我當時就沒有看到，也沒有第18頁的電視，另外第8頁的
29 電視當時有沒有，我不清楚，而屋況大致如照片所示。」
30 、「(原告林志成問：你記不記得我剛承租時，林樂怡將
31 歐式沙發搬走這個事情？提示被證1第7～14頁)有這回事

01 ，後來林志成就買了黑色沙發。」、「(原告共同訴代問
02 ：你記不記得在108年5月15日下午有到原告臻愛公司烏日
03 臻愛會館？)有。」、「(原告共同訴代問：你當天去的目
04 的是要去做什麼？)去做點收。」、「(原告共同訴代問：
05 點收什麼？)點收廚房跟外場的設備要還給房東。」、「(原告
06 共同訴代問：你說的點收是否就是點交？)對。」、
07 「(原告共同訴代問：你記不記得當時點交的情形？)4點
08 之前我們就已經到了，我開貨車載經理楊蕙如到場，吳雪
09 珠開車載林志成，我們就到我之前的服務單位那裡等房東
10 太太林樂怡，在那裡等了一段時間，因為我跟林樂怡比較
11 熟，我有看到林樂怡開1台貨車來，林樂怡帶著她的外勞
12 從停車的巷子走過來，然後外勞就開門，開門時我們有在
13 門口寒暄了幾句，而門有兩道，裡面是自動的玻璃門，該
14 玻璃門外勞打不開，楊蕙如就過去幫她打開，打開後我就
15 從側面先去打開燈，還有打開廚房的電燈，去開後門，讓
16 空氣流通，然後我走出來，房東太太跟她的外勞及吳雪珠
17 及林志成剛好走到洗碗部點交，房東太太林樂怡就說有死
18 老鼠，吳雪珠要我先清理掉，我就請楊蕙如去對面的五金
19 行買垃圾袋，她買回來的時候，我在那邊清理，他們就繼
20 續點交，他們就走開了，我就將老鼠拿到外面中庭等他們
21 ，等了很久他們才出來。」、「(被告共同訴代問：你所
22 謂的點交是什麼？)點交是當初有留下來的東西如果數量
23 不足，我會再補足，並且拍照，而有些新增設備太大了，
24 像冷凍庫、冷藏庫、大型烤箱都沒有帶走。」、「(被告
25 共同訴代問：如何確定當時留下的數量有多少？以及現在
26 要交還的數量是否是當時留下的數量？)因為是比較舊型
27 餐廳，盤子大部分都是塑膠的，我都有留下來，而我們使
28 用的餐具都是瓷器，我還有打電話去問她小叔桶子要留多
29 少，打電話時點是在結束營業前約108年4月份，詳細時間
30 我不記得。」、「(被告共同訴代問：照你剛剛所述，當
31 天沒有清點數量？)沒有，我有拍照存證，並拿照片給林

樂怡看。」等語明確(參見本院卷第2宗第15～22頁)。

④是依證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人前揭證述內容，可知被告林樂怡及其外傭確於108年5月15日下午4時以後在系爭房屋與原告林志成等人會同點交系爭房屋內、外及內部裝潢設備等物，並經完成點交後，證人吳雪珠即將系爭房屋鑰匙交還被告林樂怡甚明。至被告2人固抗辯稱證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人均為原告林志成之員工，屬原告之友性證人，證詞顯然偏頗原告林志成而不可採云云。然依證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人上揭證述內容，可知其等3人應係確有參與108年5月15日下午4時以後在系爭房屋點交事宜之人，否則對點交過程之細節不可能知悉，尤其證人吳雪珠、胡銘豐等2人均認識被告林樂怡，被告林樂怡於點交當日是否確有到場，在客觀上應無誤認之可能。再證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人雖均為原告臻愛公司、林志成僱用之員工，但其等3人於上揭言詞辯論期日到庭作證時均同意具結，並在證人結文簽名(參見本院卷第1宗第187頁、第2宗第31、33頁)，該項具結自可擔保證言之真實性，倘其等3人之證詞就案情有重要關係之事項為虛偽陳述，即應依刑法第168條規定負偽證罪責，而證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人與本件訴訟之原因事實並無利害關係，自無干冒刑法偽證罪責之風險而故為虛偽陳述之可能。況被告2人除聲請訊問證人謝明桂外，並未提出任何足以彈劾證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人證詞真正之證據資料供參，或被告林樂怡亦從未主動要求與證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人對質，甚至本院曾於108年9月23日言詞辯論期日詢問被告林樂怡是否同意由本院安排測謊，亦遭被告訴訟代理人當庭表示「不同意」乙語(參見本院卷第2宗第256頁)，是證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人之證詞，即與事實相符，足堪採信，而被告2人此部分抗辯，尚乏積極證據證明，委無可取。

01 (三)原告易牙居公司請求被告柏邵公司返還系爭甲本票，為有
02 理由：

03 1、原告易牙居公司於上揭時間簽發交付系爭甲本票予被告柏
04 邵公司，乃依第1份租約第12條第4項約定為之，而原告臻
05 愛公司與被告柏邵公司簽訂第2份租約既係取代第1份租約
06 ，即第2份租約簽訂之同時，第1份租約合意終止各情，均
07 如前述，而第2份租約並未設有如第1份租約第12條第4項
08 之相同約定，足認被告柏邵公司與原告臻愛公司簽訂第2
09 份租約時，已認為毋需再簽發同面額本票作為「保證」之
10 用，而有意排除第1份租約第12條第4項之約定，故被告柏
11 邵公司自無再繼續持有系爭甲本票之必要。又系爭甲本票
12 性質上既僅在提供「保證」而已，原告易牙居公司與被告
13 柏邵公司復明文約定「俟期滿點交房屋無誤後」，被告柏
14 邵公司應無條件將系爭甲本票歸還予原告易牙居公司，故
15 於第1份租約合意終止時租賃關係消滅，其法律效果與租
16 賃關係因租期屆滿而消滅無異，故被告柏邵公司應於第1
17 份租約合意終止，系爭房屋改由原告臻愛公司承租使用時
18 ，將系爭甲本票返還予原告易牙居公司，方為適法。退步
19 言之，縱令系爭甲本票於系爭第2份租約簽訂時亦移作供
20 原告臻愛公司「保證」之用，系爭第2份租約亦於108年5
21 月1日終止，並於108年5月15日下午4時以後點交系爭房屋
22 完畢，而系爭房屋於點交時復未發現有何損壞需維修之情
23 形，被告柏邵公司亦應將系爭甲本票返還予原告易牙居公
24 司甚明。從而，原告易牙居公司依系爭第1份租約第12條
25 第4項約定請求被告柏邵公司返還系爭甲本票，洵屬正當
26 ，應予准許。

27 2、又訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事
28 人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，
29 即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位
30 順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判
31 。必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判。

01 此與法院應擇對原告最有利之訴訟標的而為判決之選擇合
02 併之審理原則有別(參見最高法院97年度台上字第111號民
03 事裁判意旨)。是原告等人以先位之訴即原告易牙居公司
04 請求被告柏邵公司返還系爭甲本票，而以備位之訴即原告
05 臻愛公司請求被告柏邵公司返還系爭甲本票，即原告等人
06 起訴請求被告柏邵公司返還系爭甲本票已定有先後順序，
07 倘原告易牙居公司之請求無理由時，始要求法院就原告臻
08 愛公司請求是否有理由予以裁判，而本院既認定先位之訴
09 即原告易牙居公司請求返還系爭甲本票部分為有理由，亦
10 如前述，則法院就備位之訴即原告臻愛公司請求返還系爭
11 甲本票部分即毋庸審酌及裁判，附此說明。

12 (四)原告林志成請求被告林樂怡返還押金450萬元及其法定遲
13 延利息，亦有理由：

14 又原告林志成主張被告林樂怡之代理人即前配偶李金安於
15 102年3月26日簽收發票人即被告易牙居公司名義、發票日
16 102年3月26日、面額600萬元、付款人聯邦商業銀行公館
17 分行支票1紙，作為出租系爭房屋之定金款，並約定於102
18 年4月15日前簽約點交；出租期限9年，得延長1年；租金
19 每月300000元；裝潢分攤每年540萬元，分10年；「押金
20 600萬元，屆期無息歸還」；發票稅承租人負責；房屋於
21 點交時起租，可先進場準備各情，已據其提出原證3即李
22 金安書具切結書1紙為證(參見本院卷第1宗第39頁)，亦為
23 被告林樂怡不爭執，則原告林志成此部分主張自堪認為真
24 實。據此，李金安既於102年3月26日代理被告林樂怡收受
25 出租系爭房屋之押金(定金款)600萬元，且系爭房屋之第2
26 份租約及系爭使用契約亦經原告林志成分別合法終止在卷
27 ，已如前述，則被告林樂怡依上揭切結書內容即負有無息
28 返還押金600萬元予原告林志成之義務，但因系爭房屋租
29 賃契約及系爭使用契約係經原告林志成提前合法終止，依
30 系爭房屋第1份租約第7條第4項及系爭使用契約第7條第3
31 項等約定，原告等人應依序賠償被告等人600000元、

900000元，共150萬元作為損害金，而原告林志成在上揭台北老松郵局第3、4號存證信函亦明確表示願如數賠償150萬元予被告林樂怡，故原告林志成得請求被告林樂怡返還押金600萬元扣除應給付損害金150萬元予被告林樂怡後，原告林志成得請求返還之押金應減為450萬元(計算式：600萬元－150萬元＝450萬元)。從而，原告林志成請求被告林樂怡返還押金450萬元，即有理由，應予准許。至於原告林志成請求自起訴狀繕本送達翌日即108年6月18日起至清償日止按年息百分之5計算利息部分，此係原告等人曾就本件糾紛向台中市烏日區調解委員會聲請調解催告給付，被告等人於108年5月21日調解期日拒不到場致調解不成立，因遲延給付而衍生之法定遲延利息，與原證3切結書約定「無息」返還乙節不同(即並非請求被告林樂怡給付受領押金期間之法定利息)，原告林志成此部分主張尚無不合，併准許之。

(五)原告林志成請求被告林樂怡返還系爭乙本票，即有理由：原告林志成於上揭時間簽發交付系爭乙本票予被告林樂怡，乃依系爭使用契約第12條第3項約定：「乙方應提供保證之金額1000萬元整予甲方，俟契約期滿點交裝潢設備無誤後，甲方應無條件歸還本票予乙方。」為之，故系爭乙本票性質上僅在就原告林志成之履約提供「保證」而已，於系爭使用契約第12條第3項約定：「契約期滿點交裝潢設備無誤」後，被告林樂怡即負有返還系爭乙本票予原告林志成之義務。準此，原告臻愛公司、林志成已於108年5月15日下午4時以後將系爭房屋內部裝潢及設備全數點交予被告林樂怡受領完畢，點交時並未發現系爭房屋內部裝潢及設備有何遭人為破壞之情形，亦經證人楊蕙如、吳雪珠、胡銘豐等3人分別到庭結證明確，均如前述，則原告林志成既將系爭房屋內部裝潢及設備點交予被告林樂怡無誤，依系爭使用契約第12條第3項約定，原告林志成自得請求被告林樂怡返還系爭乙本票甚明。至被告林樂怡雖抗

01 辯稱原告林志成如欲終止系爭使用契約，須先行清償未到
02 期之裝潢設備分攤費用2700萬元，且系爭乙本票屬擔保性
03 質，原告林志成尚未履行返還2700萬元之契約義務，自不
04 得請求返還云云。惟被告林樂怡此部分抗辯如何不可採，
05 亦如前揭(二)之3之(3)所述，且被告林樂怡迄至本件言詞
06 辯論終結前，並未提出其他積極證據證明就原告林志成使
07 用系爭裝潢設備後有何應扣款之項目及金額等情事，故被
08 告林樂怡此部分抗辯與事實不符，要無可取。

09 六、綜上所述，原告易牙居公司與被告柏邵公司間就系爭房屋第
10 1份租約，原告臻愛公司與被告柏邵公司間就系爭房屋第2份
11 租約，及原告林志成與被告林樂怡間就系爭裝潢設備使用契
12 約，均經兩造合意終止，且原告林志成於108年5月15日下午
13 4時以後在系爭房屋現場點交系爭房屋及其內部裝潢設備予
14 被告林樂怡受領無誤，並將系爭房屋鑰匙交還予被告林樂怡
15 ，則依系爭房屋第1份租約第7條第4項及系爭使用契約第12
16 條第3項等約定，原告易牙居公司請求被告柏邵公司返還系
17 爭甲本票，原告林志成請求被告林樂怡返還押金餘額450萬
18 元及系爭乙本票，均有理由，應予准許，而原告林志成就請
19 求返還押金餘額450萬元部分，並請求自起訴狀繕本送達翌
20 日即108年6月18日起至清償日止按年息百分之5計算之利息
21 ，亦無不合，併准許之。

22 七、又兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核
23 與法律規定相符，茲分別酌定相當擔保金額准許之。

24 八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
25 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述
26 ，併此敘明。

27 參、結論：本件原告食神易牙居股份有限公司、林志成之訴均為
28 有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段、第390條
29 第2項、第392條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 109 年 2 月 19 日
31 民事第四庭 法官 林金灶

01 正本係照原本作成。
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 109 年 2 月 19 日
05 書記官 洪加芳