

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第4114號

原告

即反訴被告 有辰企業有限公司

法定代理人 郭楊睦

訴訟代理人 賴呈瑞律師

被告

即反訴原告 藍美色

訴訟代理人 楊尚賢律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國108年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭契約）第7條第11項約定，合意以本院為第一審管轄法院（見北簡卷第17頁），是本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

貳、次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，民事訴訟法第259條定有明文。惟依同法第260條第1項規定，反訴之標的，須非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連者，始得提起。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連者，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為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間，兩者在法律上或事實上關係密切，

審判資料有其共通性或牽連性者而言。申言之，舉凡為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與為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，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為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（最高法院98年度台抗字第1005號、91年度台抗字第440號、91年度台上字第262號裁定要旨參照）。本件原告主張被告將所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房屋）出租予原告時，明知原告係為經營餐酒館之用，竟刻意隱瞞系爭房屋有無法申請室內裝修及變更使用執照之締約上重要資訊，致原告陷入錯誤而與其締約，並交付與約定使用目的不符之租賃物予原告，已違反民法第423條所規定出租人之給付義務，故擇一依民法第92條第1項及第179條規定，或民法第227條第1項、第226條及第256條規定，為撤銷簽訂系爭契約之意思表示或解除系爭租賃契約後，請求被告返還不當得利或回復原狀，將所收受之保證金新臺幣（下同）290,000元及民國106年6月份租金145,000元返還原告；併依民法第184條第1項前段、第227條第1項、第226條及第260條規定，請求被告負侵權行為及不完全給付所生之損害賠償責任。被告則於107年8月10日當庭具狀提起反訴，主張原告未依約給付租金逾2個月以上，且經限期催告仍不繳清，可認系爭契約已終止，並請求原告給付所欠租金449,499元、2個月租金額之損害金290,000元、因出租系爭房屋支付之公證費用4,500元及仲介費用120,000元（見本院卷一第98頁反面、第109至110頁）。經核兩造主張之權利，均係源於同一原因事實及法律關係所生爭議，其相互間之攻擊、防禦方法亦有牽連，是被告提起反訴，與前揭規定並無不符，應予准許，合先敘明。

叁、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。查原告起訴時原聲明：一、被告

應給付原告435,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；二、被告應給付原告621,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣先於107年9月6日變更上開第2項聲明為：被告應給付原告638,952元，及其中621,300元及自起訴狀繕本送達翌日起，17,652元自擴張訴之聲明暨調查證據聲請(二)狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；復於107年11月20日追加第3項聲明：被告應給付原告154,820元，及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；末於108年6月11日當庭表示其聲明為：被告應給付原告1,211,120元，及其中1,056,300元自起訴狀繕本送達翌日起，154,820元自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第119頁正反面、第160頁正反面，卷二第3頁）。而被告即反訴原告提起反訴時原聲明：反訴被告應給付反訴原告435,000元，及自答辯暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣迭經變更請求金額，末於108年6月11日當庭表示其聲明為：反訴被告應給付反訴原告573,999元，及其中435,000元自答辯暨反訴狀繕本送達翌日起，138,999元自減縮反訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第195至196頁，卷二第3頁反面）。經核原告及被告即反訴原告所為，同屬擴張應受判決事項之聲明，合於前揭規定，均應准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

(一)原告為經營餐酒館，透過好房不動產行銷顧問有限公司經理即訴外人陳裕秉之仲介，向被告承租系爭房屋，並交付租賃幹旋金契約及幹旋金50,000元予陳裕秉。是被告早已明確知悉原告承租系爭房屋之預定用途，並於締約期間提出系爭房

01 屋所在大廈1樓法定空地及地下1層之分管契約（下稱系爭分
02 管契約）予原告，使原告相信被告為上開空間之合法使用權
03 人。嗣兩造於106年4月24日在公證下簽訂系爭契約，約定由
04 原告承租被告所有系爭房屋，範圍包括系爭房屋及系爭分管
05 契約所載1樓法定空地暨地下1層使用權，租期自106年6月10
06 日起至109年6月9日止共3年（106年4月24日至106年6月9日
07 為免租裝潢期），每月租金145,000元，保證金290,000元，
08 原告並已依約交付保證金290,000元及106年6月份租金145,0
09 00元，共435,000元予被告。詎原告委請建築師規劃設計室
10 內裝修，並向臺北市政府都市發展局建築管理處申請許可時
11 ，發現系爭分管契約僅為私人間契約，須取得全體區分所有
12 權人之同意，始能申請室內裝修；且地下1層為法定防空避
13 難室兼停車空間，不得作為經營餐飲之用，故無法變更使用
14 執照。惟經向被告反應，要求其協助取得全體區分所有權人
15 之同意，並展延免租金期間，卻遭被告所拒。是被告明知系
16 爭房屋有前揭無法申請室內裝修及變更使用執照等違失，竟
17 刻意隱瞞此一締約上重要資訊，致原告陷入錯誤而與其締約
18 ，原告遂於106年6月30日寄發臺北南陽郵局第1056號存證信
19 函，向被告為撤銷受詐欺而簽訂系爭租賃契約之意思表示，
20 並於106年7月10日至系爭房屋進行點交時將房屋鑰匙交還被
21 告。然被告除否認有詐欺情事外，亦拒絕返還已收受之保證
22 金及租金。爰依民法第92條第1項規定，向被告為撤銷受詐
23 欺而簽訂系爭契約之意思表示，並依民法第179條規定，請
24 求被告返還無法律上原因所收受之保證金290,000元及106年
25 6月份租金145,000元，共435,000元。另若認被告並未以詐
26 術欺瞞原告與其締約，惟被告交付一無法申請室內裝修及變
27 更使用執照之租賃物予原告，顯然與約定之使用目的不符，
28 已違反民法第423條所規定出租人之給付義務，爰依民法第2
29 27條第1項、第226條及第256條規定，以起訴狀繕本之送達
30 解除系爭租賃契約，並由被告負回復原狀之義務，將上開保
31 證金及租金返還原告。原告因承租系爭房屋後，投入用以營

業如附表所示之成本共776,120元均無法回收，自屬受被告
詐欺之侵權行為及不完全給付而生之損害，即得依民法第18
4條第1項前段、第227條第1項、第226條及第260條規定，請
求被告返還已收受之保證金及租金435,000元，並賠償原告
所受損害776,120元，共1,211,120元等語。

(二)並聲明：1.被告應給付原告1,211,120元，及其中1,056,300
元自起訴狀繕本送達翌日起，154,820元自追加訴之聲明狀
繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息
；2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造自磋商至簽訂系爭契約之日止，原告從未向
被告表示其承租系爭房屋係為經營餐酒館之用，被告亦不曾
見過原告所稱租賃幹旋金契約及該契約特約條款，更遑論有
在租賃幹旋金契約上簽名並收取幹旋金50,000元之情事。是
被告依約將系爭房屋出租予原告，實無就該房屋之用途為任
何承諾或保證；且於兩造簽訂系爭契約時，即已提出系爭分
管契約，暨1樓可經營日常用品零售業之商業用途、地下1層
登記為防空避難室兼停車空間等文件予原告知悉，則原告在
承租系爭房屋前，自應先行評估其營業使用項目是否合於法
規。況系爭房屋所在大廈全體住戶本有1樓住戶得全權使用1
樓法定空地及地下1層之認知，亦均願簽署原告所提建築物
使用同意書；惟原告卻於部分住戶簽名蓋章後即無作為，反
迄至106年6月初始向被告表示仍須取得全體住戶之同意，方
能申請室內裝修，並要求將免租期間再延長2個月，被告不
予應允，原告遂於106年6月30日寄發臺北南陽郵局第1056號
存證信函，向被告為撤銷簽訂系爭契約之意思表示。而被告
於106年7月10日至系爭房屋與原告會面後，因再次拒絕原告
前開要求，雙方並未進行系爭房屋之點交，被告於106年7月
13日寄發臺北火車站郵局第195號存證信函予原告，確認其
有無解除系爭契約之意思表示。另原告所提室內空間規劃設
計費用之證據、購置冷氣空調設備及更換門鎖費用之證據，
被告均否認其真正；又系爭房屋內原部分輕裝拆除及搬運、

承租系爭房屋仲介、簽訂系爭租賃契約公證等費用之證據；
「天狗班尼」商標註冊費用之證據，因商標註冊後都可使用，
並無損害可言；委請建築師勘查現場、調閱機關圖等顧問
費用之證據，則模糊不清等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及
其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，被告願供擔保，
請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

反訴原告接獲反訴被告於106年6月30日所寄發撤銷簽訂系爭
契約意思表示之存證信函後，曾於106年7月13日寄發臺北火
車站郵局第195號存證信函予反訴被告，確認其有無解除系
爭契約之意思表示，惟反訴被告置之不理，反訴原告遂於
106年9月26日另案請求反訴被告給付106年7月至9月之租金
共435,000元，並以起訴狀之送達對反訴被告為催告通知（
案列本院院臺北簡易庭106年度北簡字第12722號，嗣經反訴
原告撤回）。是反訴原告即得依系爭契約第6條約定終止租
約；復因反訴被告對反訴原告提起本訴，並主張以起訴狀繕
本之送達作為解除系爭契約之意思表示，則應可認系爭契約
已於反訴被告收受起訴狀繕本送達之106年10月12日終止。
又依系爭契約第7條第4款約定，承租人未於終止租約前2個
月通知出租人者，應賠償2個月租金額之損害金予出租人，
故反訴原告除得請求反訴被告給付自106年7月10日起至106
年10月12日止計3月3日之租金449,499元（計算式：145,000
元×3月+每日租金4,833元×3日=449,499元）外，並得請
求反訴被告賠償2個月租金額之損害金290,000元（計算式：
145,000元×2月=290,000元）。另反訴原告因出租系爭房
屋所支付之公證費用4,500元、仲介費用120,000元，亦應由
反訴被告負擔。爰提起反訴，扣除反訴被告已給付之保證金
290,000元後，反訴被告尚應給付反訴原告573,999元（計算
式：449,499元+290,000元+4,500元+120,000元-290,000
元=573,999元），其中435,000元自反訴起訴狀繕本送達

翌日、138,999元自減縮反訴之聲明狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息等語。並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告573,999元，及其中435,000元自反訴起訴狀繕本送達翌日起，138,999元自減縮反訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴被告係依民法第92條之規定撤銷受詐欺之意思表示，並非依系爭契約內所約定之於租約有效前提下提前終止，故無積欠租金之問題，亦無反訴原告所稱依約未提前通知終止需賠償2個月租金之問題等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

參、兩造不爭執事項：

一、原告於106年4月間，透過591租屋網站平台上好房不動產行銷顧問有限公司經理陳裕秉之仲介，向被告承租系爭房屋，並於106年4月24日在公證下簽訂系爭契約，約定由原告承租被告所有系爭房屋，範圍包括系爭房屋及系爭分管契約（即系爭房屋所在大廈1樓法定空地及地下1層之分管契約）所載1樓法定空地及地下1層使用權，租期自106年6月10日起至109年6月9日止共3年（106年4月24日至106年6月9日為免租裝潢期），每月租金145,000元，保證金290,000元。

二、原告已交付保證金290,000元及106年6月份租金145,000元，共435,000元與被告。

三、被告有提出系爭分管契約與原告。

四、原告於106年6月30日寄發臺北南陽郵局第1056號存證信函，向被告為撤銷受詐欺而簽訂系爭租賃契約之意思表示。

五、被告於106年7月13日寄發臺北火車站郵局第195號存證信函與原告，表示拒絕返還已收受之保證金及租金。

肆、本院得心證之理由：

一、本訴部分：

原告主張被告應給付1,211,120元，為被告所否認，並以上揭情詞置辯，是本件之爭點為：(一)原告得否依民法第92條

第1項及第179條規定或民法第227第1項、第226條、第256條規定，擇一請求被告返還已收受之保證金290,000元及106年6月份租金145,000元？(二)原告得否依民法第184條第1項前段、第227條第1項、第226條及260規定，請求被告賠償如附表所示營業成本之損害？其得請求損害賠償之金額為何？

(一)原告得否依民法第92條第1項及第179條規定或民法第227第1項、第226條、第256條規定，擇一請求被告返還已收受之保證金290,000元及106年6月份租金145,000元？

1.原告依民法第92條第1項規定，主張撤銷訂立系爭租賃契約之意思表示，為無理由：

①按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之；倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號、87年度台上字第548號判決意旨併同參照）。次按民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上，契約上或交易習慣上，就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即非本條之詐欺（最高法院84年度台上字第1619號判決意旨參照）。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例、72年度台上字第3526號判決意旨參照）。

②原告主張被告明知原告承租系爭房屋、1樓法定空地及地下1層乃係作為經營餐廳之用，竟隱瞞系爭房屋地下1層為法定防空避難室兼機車停車格無法作為營業用途，且分管契約無法代表全體區分所有權人之同意，致原告陷於錯誤與其簽約

之故意，構成民法上之詐欺行為，並於106年6月30日發函，依民法第92條撤銷締結系爭租賃契約之意思表示，故系爭租賃契約業已因撤銷而無效等語。經查，依系爭契約第1條約定：「房屋所在地及使用範圍：台北市○○區○○路0段000巷0號房屋之全部（使用範圍1樓）及1樓法定空地使用權暨地下一層分管契約書內使用範圍（詳附件）」等語（見北簡卷第15頁），而觀諸系爭契約之附件地下1層平面圖上已標示「防空避難室兼停車空間」等字樣（見北簡卷第22頁），是原告既簽署系爭契約，並同意以上開地下室平面圖作為系爭契約之附件，自難對於系爭租賃標的物之範圍包括登記用途為防空避難室兼停車場使用之部分，諉為不知。況證人陳裕秉於本院審理時證稱：原告有說要做餐酒館，會使用1樓及地下室，而被告也知道原告要經營餐酒館，我們當時有說1樓是可以使用，地下室部分，按照法規來說是不行的，那時候承租方都有告知屋主要做什麼使用，我有講地下室可能不能當餐飲使用等語（見本院卷一第137反面），足見原告於向被告承租系爭房屋時，即已表明係為供經營餐廳之用而承租，而原告於斯時已知悉系爭房屋之地下室依法可能無法作為餐廳使用，是原告主張受被告以詐術簽訂系爭契約，依民法第92條第1項規定，撤銷訂立系爭契約之意思表示，應非有據，為無理由。

2.原告主張被告以法律上不能之給付為契約標的，依民法第227第1項、第226、第256條，規定請求租金及保證金，為無理由：

①再按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。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；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第423條、第227條分別定有明文。租賃物之出租人，依民法第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃物

，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333號判決意旨參照）。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，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。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（最高法院101年度台上字第1697號判決意旨參照）。

- ②原告主張被告提供一不合使用目的之租賃物予原告，被告已違反民法第423條規定，未將合於約定使用、收益之租賃物交付予原告云云。經查：系爭房屋之地下室性質上為防空避難室，有臺北市政府工務局使用執照存根在卷足憑，而系爭地下室原核准用途為防空避難室兼停車空間，不得作為餐飲業使用等情，有臺北市建築管理工程處107年7月18日北市都建使字第10736072800號函可佐（見本院卷一第92頁），而原告於承租系爭房屋時已知地下室為防空避難室兼停車空間，已如前述，是系爭契約約定之使用範圍雖包括系爭房屋、法定空地及地下1層，然並未明文約定上開使用範圍要均可作為餐廳營業所用。又系爭契約第4條約定：「使用租賃物之限制：1.本房屋係供合法設立之公司營業之用…5.房屋有改裝之必要，乙方取得甲方之同意後得自行狀攝，但不得損害原有建築結構，並不得違反建築相關法令，且乙方應自行負擔費用暨自負管理維護之責」等內容（見北簡卷第16頁）。審酌前開租約條文內容，悉為限制原告使用租賃物之各項限制（如約定系爭租賃物不得供非法使用、存放危險物品影響公共安全、原告如有改裝設施之必要，須得被告之同意、未經被告同意不得將房屋之全部或一部轉租等），是兩造就

01 此部分應係約定原告就系爭租賃物使用之限制，而非被告保
02 證所提供之系爭房屋，須足供原告得合法做為餐廳營業使用
03 之特別約定。況原告所提租賃幹旋金契約特約條款（見北簡
04 卷第10頁）上即載明原告團隊內有建築師、食品與連鎖餐飲
05 執行經驗者，是原告對於系爭房屋及地下1層在建築物使用
06 類組歸類之項目為何，是否得以作為餐廳經營使用暨其相關
07 規範等情，自難諉為不知，且縱使被告已然知悉系爭房屋租
08 用之目的為開設餐廳，系爭租約亦約定原告不得違反法律相
09 關規定使用租賃物，否則應由原告自行負擔所衍生之一切責
10 任等語，足認原告應係於考量自身營業成本、風險，及系爭
11 契約約定由其單方自行承擔對於系爭房屋使用符合法令規範
12 之相關義務後，始決定與被告簽訂系爭租約，自不得於事後
13 再藉此主張被告提供之系爭地下室為防空避難室兼停車場空
14 間不得作為餐飲使用，而不合於約定之使用收益狀態。

15 ③原告又主張被告所提分管契約無法代表全體區分所有權人同
16 意，且被告未能協助解決等語。然查，從兩造於106年6月間
17 LI NE的聊天紀錄可知，原告曾要求被告提出地下1層的合法
18 使用授權即區分所有權人同意書以向主管機關申請室內裝修
19 許可（見北簡卷26至27頁），並同時提出1份新的協議書（
20 見北簡卷第28頁），要求被告同意延長免租裝潢期一節，足
21 證原告未因系爭房屋地下1層為防空避難室兼停車場空間不
22 得作為餐飲使用，而欲解除契約，僅係要求被告提出區分所
23 有權人同意以便辦理室內裝修許可及延長免租裝潢期，是原
24 告於訂約前縱有表達系爭租賃物將供開設餐廳之用，及於契
25 約存續中告知被告應提出區分所有權人同意等情，惟兩造間
26 就租賃之權利義務仍須以租賃契約所談妥而簽立之條件觀察
27 ，此牽涉契約當事人主觀上對租金、租賃標的客觀狀態、預
28 估獲利之判斷，甚或是評估倘違法經營所承擔額外成本之綜
29 合因素，而依系爭租約之約定，顯無從認定被告有何提供合
30 法開設餐廳之義務，已據論斷如上，況系爭房屋於106年11
31 月14日已出售予他人，現並經營餐飲業等情（見本院卷一第

185、205頁），是難遽認被告未交付合於約定使用、收益之租賃物或兩造有約定系爭房屋地下1層應可供合法開設餐廳之情形。

④綜上，本件原告主張被告未交付合於約定使用、收益之租賃物，無非係以系爭房屋地下1層為法定防空避難室兼停車場空間，無法作為營業，惟被告依系爭契約之使用範圍約定，僅需提供系爭房屋、法定空地及地下1層予原告，而具有為營業使用收益之狀態，故原告主張系爭房屋地下1層為法定防空避難室兼停車場空間，無法作為營業，被告隱匿此一資訊，而有債務不履行之情，應負不完全給付或給付不能債務不履行之賠償責任云云，顯不足採。

(二)原告依民法第184條第1項前段、第226條、第227條、第263條準用同法第260條之規定，請求被告賠償如附表所示之相關費用，是否有據部分：

- 1.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；前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償；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2項、第227條分別定有明文。
- 2.經查，本件被告所提供之系爭租賃物並未不符系爭契約本旨，業如前述，則被告自兩造締結前揭租約後，即依約提供系爭房屋、法定空地及地下1層供原告使用收益，殊難謂有何給付不能或不完全給付之情事，是原告據此請求被告賠償其因開設餐廳所支出之如附表所示之營業費用，洵屬無據。

二、反訴部分：

反訴原告主張依系爭契約第6條、第7條第4項約定，主張終止契約前之租金及2個月之違約金，並依民法第184條規定請求公證費及仲介費，共計573,999元等語，為反訴被告所否認。

(一)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，民法第250條第1項、第2項亦有明文。是違約金之性質，固有損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金之分，惟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，即視為賠償性違約金。

(二)經查，系爭契約第7條第4項約定：「契約租賃期限未滿，乙方（即原告）擬終止本合約時，應先預先於終止前2個月以書面通知甲方（即被告），並賠償甲方損害金；①未於終止前2個月通知者，應賠償2個月租金額之損害金。②於終止前2個月通知者，應賠償1個月租金額之損害金。」、第6條第1項約定：「1.乙方違反約定方法使用房屋，或拖欠租金達2個月以上，其租金約定於每期開始支付者，並應於遲延給付逾2個月時，經甲方催告限期繳納仍不支付時，不待期限屆滿，甲方得終止租約。」等內容（見北簡卷第16、17頁）。足見兩造間有約定租期屆滿前提前終止租約者，須賠償對方相當於2個月租金金額之損害金，兩造即應受此約定之拘束，不得以出租人實際所受損害低於2個月租金額為抗辯，出租人亦不得主張其因承租人提前終止租約所受損害高於2個月租金額為由而請求其他賠償。反訴被告於106年6月30日所寄發撤銷簽訂系爭契約意思表示之存證信函（見北簡卷第30至34頁），並於106年7月10日將系爭房屋點交予反訴原告，反訴被告並於該日將鑰匙返還予反訴原告，此觀反訴原告於106年7月13日寄發臺北火車站郵局第195號存證信函自明，是探求其真意，反訴被告乃欲使將來之租賃契約關係失效，自應解為終止之意思。準此，系爭租約即因反訴被告於106年7月10日終止。則以上開約定，反訴被告既係於109年6月9日租期屆滿前通知反訴原告終止契約，自應賠償反訴原告相當於2個月租金金額之違約金或損害金，是本件反訴原告請求2個月賠償金290,000元，為有理由，反訴被告所繳保證金290,000元，經依法當然抵充其應給付之違約金290,000元後

，反訴原告已無餘額可請求。是反訴原告依系爭契約請求租金及民法第184條第1項請求公證費及仲介費，均屬無據，應予駁回。

伍、綜上所述，原告本訴主張依民法第92條、179條、或不完全給付之法律關係、民法第184條第1項前段、解除契約後之損害賠償法律關係，請求被告返還租金、保證金及損害賠償，皆無理由，不應准許。另被告即反訴原告反訴主張依系爭契約及侵權行為之法律關係，請求反訴被告給付租金、損害賠償及利息，亦均無理由，應予駁回。

陸、本件本訴、反訴既均經駁回，其等分別為假執行之聲請亦均失所附麗，應併駁回之。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 8 月 14 日

民事第六庭 法官 賴秋萍

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 108 年 8 月 14 日

書記官 黃國焜

附表：

編號	類別	項目	金額	證據
1	室內空間規劃設計費用	就系爭房屋規劃設計室內空間支出費用	420,000元	空間設計規劃報價合約書（原證13） 商瑪廣告事業有限公司收據（原證25）
		委請建築師顧問費用	20,000元	建築師顧問費用收據（原證14）
	小計：440,000元			
2	相關設備及器具費用	購置冷氣空調設備費用	102,000元	統緒電器請款單（原證15）
		更換門鎖費用	3,000元	門鎖費用收據（原證16）
		將系爭房屋內原部分輕裝拆除及搬運費用	4,500元	清運費用收據（原證17）
	小計：109,500元			
3	其它費用一	承租系爭房屋仲介費用	67,300元	租屋仲介費用收據（原證18）

(續上頁)

		簽訂系爭租賃契約公證費用	4,500元	公證費用收據（原證19）
	小計：71,800元			
4	其它費用二	「天狗班尼」商標註冊費用	56,070元	商標註冊費用收據（原證26）
		「天狗班尼」雕像製作費用	78,750元	雕像製作費用付款證明（原證27）
		委請建築師勘查現場、調閱機關圖等顧問費用	20,000元	徐瑞彬建築師事務所收據（原證28）
	小計：154,820元			
總計：776,120元				