

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第162號

上訴人 方靜
訴訟代理人 方世樑
上訴人 魏子淇
訴訟代理人 吳于安律師
複代理人 呂懿

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國108年6月19日臺灣苗栗地方法院107年度重訴字第12號第一審判決各自提起上訴，本院於108年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回方靜後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，魏子淇應再給付方靜新臺幣80萬元，及自民國106年5月5日起至清償日，按週年利率百分之5計算之利息。

三、方靜其餘上訴駁回。

四、原判決主文第四項關於命魏子淇給付方靜自民國106年5月5日起至清償日止，以新臺幣80萬元按週年利率百分之5計算之利息部分廢棄。

五、魏子淇其餘上訴駁回。

六、第一、二審訴訟費用，由魏子淇負擔5分之4，餘由方靜負擔。

事實及理由

一、上訴人方靜（下稱方靜）主張：兩造於民國103年5月19日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由上訴人魏子淇（下稱魏子淇）向方靜承租苗栗縣○○鎮○○路○○○號房屋1樓至5樓（下稱系爭房屋），租期自103年11月1日起至118年10月31日止，共15年，前5年每月租金新臺幣（下同）10萬元，第6年至第10年每月租金14萬元，第11年至第15年每月租金13萬元。嗣兩造於106年3月2日在系爭房屋協商租約事宜，魏子淇稱如果沒有轉租出去，將提前於106年3月1日終止租

約，方靜則要求魏子淇應依約給付積欠達 2 期以上之租金、回復原狀（回復原狀期間照算租金、違約金）、並給付違約金 200 萬元始同意終止租約。魏子淇提前終止系爭租約雖未得方靜同意，惟此僅為魏子淇應依系爭租約第 18 條第 9 項後段約定，對方靜負賠償責任，不影響系爭租約已於 106 年 3 月 1 日經魏子淇單方面終止之效果。依此，方靜得依系爭租約第 18 條第 2 項、第 3 項約定，請求魏子淇應依附件所示回復原狀項目一覽表（下稱一覽表）、1F 至 5F 平面位置圖（下稱 1F 至 5F 平面圖），將系爭房屋回復原狀後遷讓返還方靜；請求魏子淇給付積欠之 105 年 11 月至 106 年 2 月之租金 40 萬元；依系爭租約第 18 條第 9 項約定，賠償未履行期間之租金總數 1940 萬元【計算式：（106 年 3 月 1 日至 108 年 10 月 31 日，計 32 個月 × 每月 10 萬元 = 320 萬元） + （108 年 11 月 1 日至 113 年 10 月 31 日，計 60 個月 × 每月 14 萬元 = 840 萬元） + （113 年 11 月 1 日至 118 年 10 月 31 日，計 60 個月 × 每月 13 萬元 = 780 萬元） = 1940 萬元】；依系爭租約第 18 條第 3 條約定，請求給付自起訴狀繕本送達翌日起至回復原狀之日止，按月給付按租金 5 倍計算之懲罰性違約金；依系爭租約第 14 條第 2 項第 4 款約定，請求給付 200 萬元之違約金（施作電梯費用），及上開 40 萬元、1940 萬元、200 萬元，均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之 5 計算之利息。

二、上訴人魏子淇抗辯：系爭房屋係由魏子淇與訴外人范○○、林進元合作承租，由范○○、林進元共同承租系爭房屋 1、2 樓，魏子淇僅承租 3、4、5 樓，僅係由魏子淇出名簽訂系爭租約，嗣范○○、林進元經營不善，於 105 年 11 月結束與魏子淇的合作，其等遷出時已經方靜的代理人方世樑於 105 年 11 月 1 日驗收點交完畢，故系爭房屋 1、2 樓與魏子淇無關。系爭房屋內之電梯，未經方靜依約申請公共安全檢查及消防檢查，致電梯之安全性有疑慮，嚴重危及上訴人、員工及全體消費者之安全，為重大瑕疵，魏子淇依民法第 424 條規定，自得終止系爭租約，魏子淇已於 106 年 1 月 23 日向方靜為終

01 止租約的意思表示，方靜亦已於106年3月14日取走系爭房屋
02 鑰匙。且因系爭房屋內之電梯，業經苗栗縣政府通知方靜應
03 停止使用，係屬不能使用之電梯，方靜未依約設置合法商用
04 電梯供魏子淇營業使用，未履行系爭租約之主給付義務，魏
05 子淇主張同時履行抗辯權，於方靜履行其主給付義務前，魏
06 子淇不須履行支付租金等義務，且依民法第227條第1項準用
07 第226條第1項、第2項之規定，因係屬可歸責於方靜之事由
08 ，故魏子淇拒絕繼續給付租金，並主張依民法第225第1項規
09 定免給付義務。又因係可歸責於方靜之事由而終止租約，魏
10 子淇不須負擔任何違約金。關於回復原狀部分，系爭房屋 1
11 、2樓與魏子淇無關，業如前述，3、4樓地板磁磚A部分、原
12 本承租時即破爛、4樓側面地板墊高，原本承租時即是如此
13 ，方靜請求回復原狀，並無理由，其餘項目不爭執，魏子淇
14 同意自行找廠商回復原狀；5樓地板磁磚A部分，原本承租時
15 即是現狀，魏子淇只有切1條水溝，大約1、2坪，同意就水
16 溝部分自行找廠商回復原狀。魏子淇不知方靜所謂5樓後面
17 樓梯（左側）部分所指為何，此處並無樓梯，至於廚房設施
18 （含水電及壁磚修復）部分，魏子淇承租時就是現狀，未有
19 改裝。魏子淇同意回復5樓水電瓦斯管線配置、3至5樓裝潢
20 設備拆除（含清運）、3至5樓之貨梯拆除，方靜其餘請求無
21 理由。且魏子淇早欲僱工進入系爭房屋回復原狀，惟因方靜
22 阻撓而未果，不應由魏子淇承擔此部分之不利後果。再者，
23 依系爭租約第14條第3項後段約定「甲方（指方靜，下同）
24 需負責樓梯拆除、電梯裝設之建築、消防法規變更完成，若
25 因上述事項導致乙方（指魏子淇，下同）無法使用，則甲方
26 須賠償乙方1000萬元」，方靜未完成消防法規變更完成之事
27 項，致電梯欠約安全性而無法使用，故依約須賠償魏子淇10
28 00萬元。又魏子淇依系爭租約第5條第1項約定，已於簽約時
29 支付履約保證金24萬元，依同條第2項約定，方靜應於租賃
30 期限屆滿或協議終止本約後無息退還。系爭租約已經魏子淇
31 單方終止，或經雙方合意終止租約，故方靜應返還24萬元履

約保證金，故魏子淇以上開1024萬元與法院認魏子淇應給付之數額行使抵銷權。另魏子淇不再抗辯系爭租約已依民法第92條第1項規定，撤銷被詐欺之意思表示而歸於無效等語。

三、原審判令魏子淇應將系爭房屋如附表所示項目回復原狀，並應給付方靜40萬元、30萬元、80萬元、130萬元，及均自106年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並駁回方靜其餘之訴。兩造分別就敗訴部分提起上訴，方靜上訴聲明：（一）原判決關於駁回方靜後開第2至5項之訴部分廢棄。（二）魏子淇應將系爭房屋依附件所示一覽表、1F至5F平面圖所示設置1樓B2部分90公分鋼筋水泥樓梯、拆除2樓甲廁所1地板墊高部分、鋪設3樓地板石英磚40×40公分（品牌、顏色不拘）、拆除4樓甲墊磚高瓦部分、回復1至4樓瓦斯管線配置後遷讓。（三）魏子淇應再給付方靜1910萬元及自106年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（四）魏子淇應自106年5月5日起至回復原狀之日止，按月給付方靜按租金5倍計算之懲罰性違約金（此部分請求扣除原審已判准之80萬元）。（五）魏子淇應再給付方靜70萬元及自106年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。魏子淇上訴聲明：（一）原判決不利於魏子淇部分廢棄。（二）上開廢棄部分，方靜於第一審之訴駁回。（三）上開廢棄部分，第一、二審訴訟用由方靜負擔。兩造各答辯聲明：駁回對造之上訴。

四、本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，由兩造整理併協議簡化爭點如下：

（一）不爭執事項：

（一）兩造於103年5月19日簽訂系爭租約，出租人為方靜、承租人為魏子淇，租賃標的物為苗栗縣○○鎮○○路○○○號房屋，租期自103年11月1日至118年10月31日止，共計15年，自103年11月1日至108年10月31日止，每月租金為10萬元，108年11月1日至113年10月31日止，每月租金為14萬元，113年11月1日至118年10月31日止，每月租金為13萬

元（詳原審卷（一）第14至18頁）。

（二）方靜於106年4月10日以竹南郵局第75存證信函通知魏子淇：「台端於106年3月2日告知本人，擬自106年3月1日起解除租約並願依約支付所欠達二期以上租金、回復原狀（回復原狀期間照算租金及懲罰性違約金請求權）及給付違約金新臺幣200萬元予本人），本人亦同時表示在台端有履行上開解約條件下始同意解約，否則不同意台端提前解約並將依契約第18條第9項規定…處理外，並依約向台端求償其他損害…」（詳原審卷（一）第20至21頁）。

（三）魏子淇自105年11月起未再繳納租金。

（四）系爭房屋內之電梯並未依建築法相關規定申請設置。

（五）魏子淇尚有履約保證金24萬元未經方靜扣抵。

（二）爭點：

（一）系爭租約是否業已終止？於何時以何種方式終止？

（二）方靜請求魏子淇依附件所示一覽表及1F至5F平面圖所示，將系爭房屋回復原狀後遷讓返還方靜，有無理由？

（三）方靜請求魏子淇給付租金40萬元及遲延利息，有無理由？

（四）方靜請求魏子淇自起訴狀繕本送達翌日起至回復原狀之日止，按月給付按租金5倍計算之懲罰性違約金，有無理由？

（五）方靜請求魏子淇給付提前終止租約賠償1940萬元及遲延利息，有無理由？

（六）方靜請求魏子淇違約賠償施作電梯之費用200萬元及遲延利息，有無理由？

（七）魏子淇抗辯得依系爭租約第4條第3項約定對方靜請求賠償1000萬元，並主張抵銷，有無理由？

（八）魏子淇抗辯以履約保證金24萬元主張抵銷，有無理由？

五、本院之判斷：

（一）系爭租約是否業已終止？於何時以何種方式終止？

（一）魏子淇雖抗辯已於105年10月間，以口頭向方靜表示因做不下去而終止系爭租約，且方靜亦已同意，然為方靜所否

01 認，則魏子淇自應就其抗辯事實舉證以實其說。惟魏子淇
02 未能提出任何證據證明其已於上開時點為終止系爭租約之
03 意思表示，且經方靜同意，況魏子淇主張106年1月間欲將
04 所承租之3、4、5樓轉租給長頸鹿美語（詳原審卷(二)第165
05 頁），長頸鹿美語評估要不要租，時間需3個月（詳原審
06 卷(二)第85頁），魏子淇既於106年1月間尚有轉租計畫，焉
07 有可能於105年10月間，以口頭與方靜達成終止系爭契約
08 之意思表示合致，是其抗辯已於前開時點與方靜口頭終止
09 系爭租約乙節，不足採信。再者系爭租約第18條第9項約
10 定「契約期間尚未屆滿前，一方擬欲終止契約時（須提前
11 一年以書面通知對方），應得對方之同意，否則應以尚未
12 履行期間（即終止契約時起算至契約期間屆滿時止）之租
13 金總數賠償對方」；方靜以不爭執事項(二)之存證信函，明
14 載魏子淇應支付積欠租金、回復原狀、給付違約金200萬
15 元等，其始同意終止系爭租約等語，顯然方靜並不同意雙
16 方合意終止系爭租約；況兩造間尚有租金、回復原狀、損
17 害賠償、違約金等諸多爭議未決，衡情方靜亦無可能願與
18 魏子淇合意終止系爭租約，是魏子淇抗辯兩造合意終止系
19 爭租約，即屬無據。

20 (二)按租賃契約雖定有存續期間，但如一造反悔願認賠償損失
21 ，即無不許終止之理（最高法院93年度台簡抗字第44號、
22 89年度台上字第1333號、88年度台上字第1446號裁判參照
23 ）。系爭租約雖定有存續期間，然依系爭租約第18條第9
24 項之約定，亦未約定絕對不許終止系爭合約，如關於賠償
25 金額有所爭執，自得循訴訟程序解決，方靜主張兩造於10
26 6年3月2日協商，魏子淇稱如果沒有轉租出去，將提前於
27 106年3月1日終止租約等情，並據其提出不爭執事項(二)之
28 存證信函為證，魏子淇於原審陳稱：「（是否當天《106
29 年1月23日》你的意思是說等過完年《農曆年》看有無轉
30 租出去，再決定是否解約？）過完年沒有租出去就解約。
31 」等語（詳原審卷(一)第203頁），與方靜主張魏子淇陳稱

01 將提前於 106年3月1日終止系爭租約的時間大致吻合，堪
02 認系爭租約雖定有存續期間，然業經魏子淇提前於106年3
03 月1日單方面終止，揆諸上開說明及系爭租約第18條第9項
04 約定，自己生終止之效力。

05 (二) 方靜請求魏子淇依附件所示一覽表及1F至5F平面圖所示，
06 將系爭房屋回復原狀後遷讓返還方靜，有無理由？

07 (一) 魏子淇固抗辯方靜明知魏子淇與范○○、林進元合作承租
08 ，其等經營不善，於 105年11月結束與魏子淇合作，其等
09 遷出時亦經方靜驗收，故系爭房屋1、2樓與魏子淇無關等
10 情，並提出聲明書為證（詳原審卷(一)第91頁）。惟系爭租
11 約第12條約明「租賃標的物應以乙方為主體使用，但其中
12 部分乙方得以自己之責任轉租予第三人，但次承租人之一
13 切責任仍由乙方概括承受對甲方全部履行或賠償之責任。
14 乙方依前項如需轉租予第三人，應將轉租之契約制式範本
15 一份交由甲方認可後實施之」、第18條第2項「契約屆滿
16 或終止契約時，乙方…應無條件將該房屋照原狀歸還甲方
17 ，乙方不得有異議」、同條第3項「租賃屆滿或終止契約
18 時，乙方應回復原狀遷讓房屋予甲方…」，是依上開約定
19 ，魏子淇固得轉租他人，惟基於債之相對性，僅有魏子淇
20 為系爭租約之當事人，應概括承受次承租人之一切責任，
21 依系爭租約負履行或賠償之責任。次承租人與方靜間並無
22 租賃關係，仍應由魏子淇依系爭租約所定條件履行，故魏
23 子淇抗辯系爭房屋1、2樓與其無關乙節，並不足採。

24 (二) 系爭租約既經魏子淇於 106年3月1日單方面終止，依系爭
25 租約第18條第2項、第3項約定，魏子淇自應將系爭房屋回
26 復原狀，茲就方靜主張魏子淇應回復原狀之項目，說明如
27 下：

28 1. 系爭房屋1樓部分：

29 (1) 方靜主張1樓地板如1F平面圖所示A部分原鋪設石英磚，B1
30 位置原為水泥樓梯、B3右前側為鋼板樓梯，現已敲掉等情
31 ，業據其提出改裝前 1樓房屋照片、現況照片為證（詳原

審卷(一)第 26至 29頁)，核與方靜所述1樓為石英磚地板，左前側有水泥樓梯乙節相符。經原審現場勘驗結果，1樓現場為木紋地板，左側前方牆壁可見樓梯拆除露出磚瓦痕跡，有原審勘驗筆錄及現場相片可憑（詳原審卷(二)第 97至 150頁），堪信方靜主張魏子淇承租後已改變原狀乙節為真實。

(2)至方靜主張如1F平面圖所示B2即左後側部分原為水泥樓梯部分，經原審於106年7月27日至現場勘驗，1樓左側有木造裝潢，木造裝潢通往廁所（詳原審卷(一)第 102頁相片顯示廁所標示）；原審再於107年10月2日勘驗，1樓該處牆壁為磁磚，且有小窗戶，方靜訴訟代理人稱此部分不清楚，魏子淇稱此處原本無樓梯，為廁所等情（詳原審卷(二)第 101、124頁），堪認此處原應為廁所，而非樓梯，是方靜主張B2部分原狀為水泥樓梯乙節，即不足採。

(3)從而，方靜請求魏子淇於1F平面圖所示A部分設置40×40（公分）石英磚，B1部分設置110公分寬鋼筋水泥樓梯、B3部分設置120公分寬鋼板樓梯，為有理由，其請求如一覽表項次一、4所示回復原狀，即無理由。

2.系爭房屋2樓部分：

方靜主張2樓地板如2F平面圖所示A部分原鋪設石英磚、B部分原有水泥樓梯，已拆除；側門應封閉、甲部分地板墊高部分拆除鋪平，乙部分吧檯拆除、丙部分櫃台拆除等情，業據其提出改裝前2樓相片、現況照片為證（詳原審卷(一)第30至33頁）。另經原審至現場勘驗結果，2樓地板現為塑膠地板，左前側原為樓梯位置，左側牆壁打掉為逃生門，左前方有廁所兩間，有加高，左後側為吧檯、廚房，左前有一小門進入廚房，此處墊高。魏子淇於勘驗時就2樓樓梯位置、牆壁打掉為逃生門、就廚房以水泥墊高乙節均不爭執；就廁所墊高部分，辯稱廁所原只有靠近最左側1間有墊高，其加蓋另1間時同高度延伸等語，有勘驗筆錄、現場相片在卷可憑（詳原審卷(一)第95、105至107頁、卷

01 (二)第105、128至130頁)，而觀之方靜所提2樓原狀相片（
02 詳原審卷(一)第31頁）所示廁所內部即有墊高情形，與魏子
03 淇抗辯情節相符，是除2F平面圖所示廁所1部分可認非魏
04 子淇墊高，方靜請求此部分回復原狀，為無理由外，其餘
05 請求魏子淇於2F平面圖所示A部分設置40×40石英磚、B部
06 分設置90公分寬鋼筋水泥樓梯，將左側側門封閉、將甲地
07 板（廁所1除外）墊高部分拆除鋪平、將乙部分吧檯拆除
08 、丙部分櫃台拆除，核屬有據，應予准許。

09 3.系爭房屋3樓部分：

- 10 (1)方靜請求魏子淇於3F平面圖所示B部分設置鋼筋水泥樓梯
11 、牆壁油漆、甲部分櫃台拆除、乙部分貨梯拆除，均為魏
12 子淇所不爭執，是此部分方靜請求即屬有據，應予准許。
13 (2)方靜主張3樓地板如3F平面圖所示A部分原鋪設石英磚，現
14 已拆除等情，僅據其提出改裝前3樓相片1紙為證（詳原審
15 卷(一)第34頁），然該照片天花板、樑柱水泥裸露，地面堆
16 置砂石，原有地板狀況已無法識別。經原審勘驗結果，3
17 樓地板為橘紅水泥地板（詳原審卷(二)第97、109、132頁）
18 ，魏子淇抗辯因原地板不堪使用，如同靠近往4樓方向之
19 地板現狀，原本是40×40石英磚，與3樓地板相同等語，
20 固堪認3樓地板原為石英磚，然魏子淇所述靠近4樓方向之
21 地板現狀石英磚極為老舊、黑黃污漬遍佈，已難為通常使
22 用（詳原審卷(二)132頁）。是方靜並未能舉證證明3樓地板
23 原鋪設之石英磚係仍堪使用狀態，故其請求魏子淇鋪設石
24 英磚以回復原狀，即無理由。

25 4.系爭房屋4樓部分：

- 26 (1)方靜請求魏子淇於4F平面圖所示B部分設置鋼筋水泥樓梯
27 、左側門封閉部分，魏子淇均不爭執，是方靜此部分請求
28 即屬有據，應予准許。
29 (2)方靜主張4樓地板如4F平面圖所示A部分原鋪設石英磚，現
30 已拆除等情，業據其提出改裝前4樓房屋情況、現狀相片
31 為證（詳原審卷(一)第36至38頁），依該照片明顯可見地上

01 為白色石英磚。經原審勘驗結果，4樓地板部分為水泥，
02 有勘驗筆錄及現場相片可憑（詳原審卷(一)第95、114頁、
03 卷(二)第97、117、137頁），魏子淇亦不否認原地板為磁磚
04 ，僅抗辯原本承租時即破爛等，然依方靜所提相片，地板
05 磁磚尚稱完整，未見明顯破損狀況，而現場現已均為水泥
06 地，可見磁磚已遭魏子淇拆除，是方靜請求魏子淇回復原
07 狀，即屬有據。

- 08 (3) 方靜主張魏子淇應將4F平面圖所示甲部分墊磚高瓦拆除乙
09 節，為魏子淇所否認，依方靜所提改裝前相片未顯示此部
10 分，經原審勘驗結果現狀確有磚瓦水泥高台一小座（詳原
11 審卷(二)第97、113、142頁），惟魏子淇抗辯非其所施作，
12 方靜亦未能舉證證明係魏子淇承租後所施作，是方靜請求
13 魏子淇回復原狀，即屬無據。

14 5. 系爭房屋5樓部分：

- 15 (1) 方靜主張如5F平面圖所示A部分原鋪設石英磚等情，業據
16 其提出改裝前5樓相片及現況相片為證（詳原審卷(一)第39
17 至40頁），依改裝前相片所示，地板鋪設白色石英磚，且
18 無明顯破損，廚房有門字形金屬製流理台，且有白色壁磚
19 。惟經原審勘驗結果，流理台、廚房位置地板磁磚均已拆
20 除，現況為水泥地，壁磚亦經拆除一道，有原審勘驗筆錄
21 、現場照片在卷可憑（詳原審卷(二)第97、117、144、145
22 頁），堪認魏子淇承租後已改變原狀，是方靜請求魏子淇
23 回復原狀，於A部分鋪設石英磚，C部分回復設置流理台、
24 壁磚部分，為有理由。

- 25 (2) 方靜主張如5F平面圖所示B部分原為鋼筋水泥樓梯乙節，
26 為魏子淇所否認，並稱此處原無樓梯等語，經原審勘驗結
27 果，現況為地板（詳原審卷(二)第97、117、143頁），方靜
28 訴訟代理人稱此處原為地板，應需拆掉地板，魏子淇亦稱
29 此處為其所填地板。而4樓同處為樓梯乙節，為兩造所不
30 爭執，堪認此處應係4樓通往5樓樓梯出口，是方靜主張此
31 部分回復原狀為樓梯，將地板拆除等情，即有理由，應予

01 准許。

02 6.系爭房屋1樓至5樓部分：

03 (1)方靜主張5樓水電瓦斯管線部分回復原狀，魏子淇同意回
04 復，是此部分之請求為有理由，應予准許。至於1至4樓部
05 分，方靜並未具體主張水電瓦斯管線原狀為何？經魏子淇
06 為如何之變更？是方靜請求1至4樓水電瓦斯管線應回復原
07 狀部分，即屬無據。

08 (2)方靜請求1樓至5樓裝潢設備拆除（含清運）部分，魏子淇
09 同意回復3至5樓之部分，然1、2樓部分雖由魏子淇轉租他
10 人，仍應由魏子淇依系爭租約負回復原狀義務，是方靜此
11 部分請求核屬有據。

12 (3)方靜請求拆除3至5樓之貨梯，含地面孔洞回復，魏子淇同
13 意回復，是此部分之請求為有理由。

14 (4)方靜請求拆除招牌部分，經原審勘驗結果，系爭房屋外側
15 有一金屬支架，架上有招牌，魏子淇於勘驗時表示確為其
16 所架設，有原審勘驗筆錄及現場現片可憑（詳原審卷(二)第
17 97、117、150頁），是方靜請求魏子淇拆除，即屬有據。
18 另方靜回復項目另列搭鷹架，經魏子淇陳明上開拆除工程
19 不需鷹架，其可雇工完成，是方靜此部分請求非回復原狀
20 所需，自屬無據。

21 (二)方靜請求遷讓房屋部分：

22 經查，魏子淇早已遷出系爭房屋，方靜亦已於106年3月取
23 得系爭房屋鑰匙，魏子淇並未再占有系爭房屋，是方靜請
24 求魏子淇回復原狀後遷讓房屋，即無理由。

25 (三)方靜請求魏子淇給付租金40萬元及遲延利息，有無理由？

26 (一)依系爭租約第3條第1款約定「自103年11月1日至108年10
27 月31日止，每月之租金為10萬元」，是魏子淇於上開租賃
28 期間，自有按月給付租金10萬元之義務。又系爭租約於10
29 6年3月1日終止，魏子淇尚積欠105年11月起至106年2月止
30 ，共4個月租金40萬元，是方靜請求魏子淇給付上開租金
31 及遲延利息，自屬有據。

01 (二)魏子淇固抗辯方靜未依約提供符合建管法規之電梯，故其
02 免給付租金義務、亦得主張同時履行抗辯，不須履行支付
03 租金等義務，且依民法第227條第1項準用第226條第1項、
04 第2項之規定，因係屬可歸責於方靜之事由，故魏子淇拒
05 絕繼續給付租金，並主張依民法第225第1項規定免給付義
06 務等情。惟查：

07 1.系爭租約第7條第1項約定：「本約租賃標的物，甲、乙雙
08 方同意簽訂租賃契約後，由甲方增設乙台可達全棟樓層之
09 商用電梯交付乙方租賃使用。」（詳原審卷(一)第15頁）。
10 兩造均不爭執系爭房屋內之電梯，未經建築法規定申請設
11 置，魏子淇亦未爭執自承租時起，至其主張系爭租約終止
12 之日止，電梯並無不能使用之情形，且魏子淇尚轉租范○
13 ○等2人經營餐廳使用，並提出升降機（電梯）機能保養
14 合約書為憑（詳原審卷(二)第233至246頁），可見方靜提供
15 之電梯功能尚合於使用。按建築物升降設備及機械停車設
16 備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。前項
17 設備之管理人，應定期委託領有中央主管建築機關核發登
18 記證之專業廠商負責維護保養，並定期向直轄市、縣（市）
19 主管建築機關或由直轄市、縣（市）主管建築機關委託
20 經中央主管建築機關指定之檢查機構或團體申請安全檢查
21 。管理人未申請者，直轄市、縣（市）主管建築機關應限
22 期令其補行申請；屆期未申請者，停止其設備之使用，建
23 築法第77條之4第1項、第2項分別定有明文。依苗栗縣政
24 府108年4月16日函文：「主旨：臺端所屬位於本縣○○市
25 ○○里○鄰○○路○○○號建築物之升降設備許可證未依建築
26 法規定辦理申請1案…說明：…旨揭升降設備—機械停車
27 設備使用許可證全國連線交換系統未有登入任何紀錄，請
28 依上開規定儘速辦理維護保養及安全檢查並取得許可證」
29 （詳原審卷(二)第473頁），可見依上開規定，電梯未經合
30 法取得使用許可證、並定期維護保養、安全檢查者，主管
31 建築機關應限期令管理人補行申請，屆期未申請者，停止

其設備之使用。魏子淇承租系爭房屋期間，並未經主管機關令其停止設備之使用，是方靜已提供系爭房屋供魏子淇使用、收益，電梯亦無不能使用之情形。

2. 至於系爭房屋內之電梯，未經建築法規定申請設置部分，方靜陳稱：依系爭租約第6條第4項、第9條第2項第3款，申請變更費用，均由魏子淇負責，這些費用魏子淇不願意出，所以沒有嚴格要求我去申請電梯、樓梯變更，等於是魏子淇已經允許這樣私設，且魏子淇已經在這個地方營業2年，都沒有提出或催告要我改正等語（詳原審卷(一)第209頁）。經查，系爭租約第6條第4項約定：「租賃期間乙方應按時向主管機關申報租賃標的物相關之公共安全檢查、消防檢查等經政府法令規定應簽證或辦理之事項，如有需要進行改善之情事，應由乙方負責處理並負擔費用。」；第9條第1項第1款約定：「甲方需負責其電梯及樓梯變更，外牆完成之相關文件及消防法規通過。」；同條項第2款約定：「甲方應協助乙方辦理承租標的物使用用途變更（除上述第9條第1項《應係第9條第1項第1款》外），並提供相關法定文件及簽章，交付乙方逕行辦理，但甲方不負變更完成之責任。如有因甲方遲延交付致乙方受損害，甲方應負擔損害賠償責任。」；第9條第2項第3款約定：「申請變更使用及費用，均由乙方自行負責。」。由此可知，方靜雖需負責電梯及樓梯變更，外牆完成之相關文件及消防法規通過，但若涉及系爭房屋使用用途的變更，則係由魏子淇逕行辦理申請變更使用，且費用由魏子淇自行負責，方靜只立於協助地位，提供相關法定文件及簽章，且租賃期間魏子淇應按時向主管機關申報系爭房屋相關之公共安全檢查、消防檢查等經政府法令規定應簽證或辦理之事項，如有需要進行改善之情事，應由魏子淇負責處理並負擔費用，且系爭租約簽訂於103年5月19日，租期自103年11月1日開始，電梯實際施設完成約為103年11月間，此為魏子淇所不爭執（詳原審卷(三)第17頁），而施設電梯

工程所需時間非短，本件電梯既為魏子淇營業所需而由方靜負責設置，則關於電梯設置位置、規格，顯亦係配合魏子淇營業場所之規劃而定，方靜亦陳稱電梯位置、尺寸等均由魏子淇決定，且技術人員亦聽取魏子淇需求而施作等情，堪認魏子淇就電梯施作進度完全知悉。又魏子淇身為麒麟股份有限公司、巴署香連鎖餐飲、熱鍋子酒肆菜館執行長，有方靜提出之魏子淇名片、經濟部公司資料查詢資料為憑（詳原審卷(一)第77頁、卷(二)第23頁），可見魏子淇係連鎖餐飲業之負責人，對於餐廳經營之建管規定當有相當程度瞭解，系爭房屋內的電梯自施設完成至106年3月1日止，已使用兩年多的時間，期間魏子淇並透過其經營之麒麟股份有限公司，委由新力電梯有限公司作電梯保養。以魏子淇經營連鎖餐廳之豐富經驗、專業度，及系爭租約第6條第4項約定「租賃期間乙方應按時向主管機關申報租賃標的物相關之公共安全檢查、消防檢查等經政府法令規定應簽證或辦理之事項」，則有關電梯須依建築法、建築物昇降設備及檢查管理辦法之規定取得許可證並定期維護保養、定期申請安全檢查等情，魏子淇自己知之甚詳，在其殆於辦理承租標的物使用用途變更、按時向主管機關申報系爭房屋相關之公共安全檢查、消防檢查等經政府法令規定應簽證或辦理之事項，並負擔相關費用下，兩造均對系爭房屋內電梯使用不加爭執或阻止，顯於魏子淇單方面終止租約前，兩造均已默示同意上開電梯在未經建築法規定申請設置的客觀狀態下繼續使用，至於苗栗縣政府通知方靜應停止使用，係屬不能使用之電梯，係魏子淇單方面終止租約後之事，與終止租約前之租金給付無關，且魏子淇承租系爭房屋期間，並未經主管機關令其停止電梯設備之使用，是方靜已提供系爭房屋供魏子淇使用、收益，電梯亦無不能使用之情形，魏子淇即應支付使用、收益系爭房屋之對價。是魏子淇抗辯系爭房屋內之電梯，未經方靜依約申請公共安全檢查及消防檢查，致電梯之安全性有疑

01 慮，嚴重危及上訴人、員工及全體消費者之安全，為重大
02 瑕疵，業經苗栗縣政府通知方靜應停止使用，係屬不能使
03 用之電梯，方靜未依約設置合法商用電梯供魏子淇營業使
04 用，未履行系爭租約之主給付義務，主張同時履行抗辯權
05 ，於方靜履行其主給付義務前，魏子淇不須履行支付租金
06 等義務，且依民法第 227 條第 1 項準用第 226 條第 1 項、第 2
07 項之規定，因係屬可歸責於方靜之事由，故魏子淇拒絕繼
08 續給付租金，並主張依民法第 225 第 1 項規定免給付義務，
09 並不足採。

10 (四) 方靜請求魏子淇自起訴狀繕本送達翌日起至回復原狀之日
11 止，按月給付按租金 5 倍計算之懲罰性違約金，有無理由
12 ？

13 (一) 依系爭租約第 18 條第 3 條約定「租賃屆滿或終止契約時，
14 乙方應回復原狀遷讓房屋予甲方…如不及時遷讓交還房屋
15 回復原狀，甲方自租賃屆滿或終止契約之翌日起，除按約
16 定租金向乙方收取租金外，每月得向乙方請求賠償按約定
17 租金 5 倍計算之懲罰性違約金至遷讓完了之日止」。是以
18 系爭租約終止時，魏子淇即負有遷讓房屋及回復原狀之義
19 務，上開約定為魏子淇倘若未回復原狀之懲罰性違約金約
20 定。又按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，
21 民法第 252 條定有明文。至於是否相當，須依一般客觀事
22 實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，及債務人倘如
23 期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，以為斟酌之
24 標準（最高法院 51 年台上字第 19 號、79 年台上字第 1915 號
25 裁判參照）。本院審酌魏子淇承租系爭房屋，自營並轉租
26 他人經營餐廳供公眾使用，對系爭房屋內部格局、裝潢、
27 地板、樓梯、牆面等均有較大幅度之變更，甚至敲除牆壁
28 、挖掘地面孔洞而設置逃生門、貨梯等，未回復原狀項目
29 眾多，遍及各樓層，已如上述，並考量系爭租約已約明魏
30 子淇有回復原狀義務，其經營餐廳，非經濟上之弱勢者，
31 惟結束營業後竟一走了之，徒留現場滿目瘡痍，未及時回

01 復原狀，應依上開約定給付方靜懲罰性違約金，魏子淇雖
02 表示系爭房屋回復原狀合理之施工期間為兩個星期，方靜
03 則表示無法估算，本院認為上開應回復原狀的項目包括石
04 英磚、泥作、鋼板、管線配置、拆除及清運等，回復原狀
05 的合理施工期間為2個月，魏子淇於原審106年7月27日現
06 場勘驗時，亦向法院請求給予2個月的時間回復原狀，足
07 認魏子淇亦認同回復原狀的合理時間為2個月，然魏子淇
08 於該次並未依允諾回復原狀，是方靜事後再行僱工回復原
09 狀，亦需2個月的時間，依此計算，方靜在確認魏子淇無
10 意願自行回復原狀後，再行僱工回復原狀的合理時間為4
11 個月（即2個月+2個月=4個月），惟系爭租約所定「除
12 按約定租金向乙方收取租金外，每月得向乙方請求賠償按
13 約定租金5倍計算之懲罰性違約金至遷讓完了之日止」，
14 等同魏子淇應給每月6倍之租金至回復原狀之日止之懲罰
15 性違約金，顯屬過高，就此部分本院參考方靜再自行僱工
16 回復原狀的合理時間為4個月，並以每個月租金10萬元之2
17 倍計算，認上開懲罰性違約金應核減為80萬元（計算式：
18 10萬元×2倍×4個月=80萬元）為相當，逾此部分之請求
19 ，為無理由。至於魏子淇雖抗辯其早欲僱工進入系爭房屋
20 回復原狀，惟因方靜阻撓而未果，不應由魏子淇承擔此部
21 分之不利後果等語，然此為方靜所否認，魏子淇復未就此
22 舉證以實其說，自難信為真實。

23 (二) 方靜於原審係請求魏子淇應自106年5月5日起至回復原狀
24 之日止，按月給付方靜按租金5倍計算之懲罰性違約金，
25 並未請求自106年5月5日起至清償日，按週年利率百分之5
26 計算之利息，原判決主文第4項關於命魏子淇給付方靜自
27 106年5月5日起至清償日止，以80萬元按週年利率百分之5
28 計算之利息部分，為訴外裁判，應由本院予以廢棄。

29 (五) 方靜請求魏子淇給付提前終止租約賠償1940萬元及遲延利
30 息，有無理由？

31 系爭租約租期為15年，系爭租約第18條第9項約定「契約

01 期間未屆滿前，一方擬欲終止契約時（須提前 1 年以書面
02 通知對方），應得對方之同意，否則應以尚未履行期間（
03 即終止契約時起算至契約期間屆滿時止）之租金總數賠償
04 對方」，此係兩造就他方提前終止契約所生不利益而為損
05 害賠償額預定之約定，具有民法第 250 條第 2 項賠償總額預
06 定性違約金之性質。又按約定之違約金過高者，法院得減
07 至相當之數額，民法第 252 條定有明文，業如前述，而租
08 金乃為租賃物使用收益之對價，定期租賃契約中，出租人
09 可期待之利益為原預期之租金利益，然承租人如提前終止
10 租約，出租人亦可及早收回房屋，另行出租他人而獲取租
11 金利益。是以承租人提前終止租約，出租人之損失應係再
12 行出租前之租金。系爭租約租期 15 年，然魏子淇僅承租自
13 103 年 11 月 1 日至 106 年 2 月，約 2 年 4 月，依系爭租約約定，
14 魏子淇須賠償至租約期間屆滿時止約 12 年 8 月之租金總數
15 ，形同承租人已無使用收益之事實，卻須支付使用收益之
16 對價，顯然兩造違約金之約定過高而明顯失衡，自應予以
17 核減違約金。本院審酌系爭房屋位於苗栗縣頭份市○○路
18 ，近市中心，交通便利，鄰近為恭醫院，商家林立，每月
19 租金 10 萬元尚稱合理，兩造約定契約期間未屆滿前，一方
20 擬欲終止契約時，須提前 1 年以書面通知對方，顯然對方
21 靜再行轉租期間為 1 年已有共識，且此 1 年時間，如綜合考
22 量魏子淇回復原狀、遷讓房屋、方靜再行招租、與各承租
23 人洽談租約內容、簽訂租約、到正式起算出租期間，亦屬
24 相當而合理。是本院認為魏子淇提前終止租約，應賠償之
25 違約金以 1 年之租金為相當，是方靜請求 120 萬元之違約金
26 及遲延利息，核屬有據，逾此範圍之請求則無理由，應予
27 駁回。

28 （六）方靜請求魏子淇違約賠償施作電梯之費用 200 萬元及遲延
29 利息，有無理由？

30 依系爭租約第 14 條第 1 項約定「乙方有下列各項事由時，
31 視為重大違約：1. 租金逾兩個月未交付… 4. 其他有關違反

本約條款事由」、第2項約定「乙方若有重大違約時，得依下列方式處理之…乙方另需賠償甲方200萬元（施作電梯之費用）」，上開約定乃因系爭租約第7條第1項約定「本約租賃標的物，甲、乙雙方同意簽訂租賃契約後由甲方增設乙台可達全棟樓層之商用電梯交付乙租賃使用」，是以方靜為魏子淇經營使用，而增設商用電梯，耗費相當之資金，原可預期長期收取租金而彌補資金之投入，然因魏子淇違約而終止契約時，方靜耗費資金難以回收而受有損害，故約明魏子淇應賠償200萬元施作電梯之費用，性質上為此部分損害賠償總額違約金之約定。按約定之違約金過高者，法院依民法第252條之規定，得減至相當之數額，已如前述。本院審酌方靜自陳設置電梯實際耗費約140餘萬元（詳原審卷(三)第21頁），本院審酌方靜投入大筆資金施設商用電梯，係希冀透過15年租期的租金收入，攤提設置電梯的費用，惟魏子淇僅承租2年4月即終止租約，則方靜尚有12年8月的租期，未透過租金收入攤提設置電梯的費用，此部分如以電梯設置費用140萬元計算，尚有118萬2222元尚未攤提（計算式： $140\text{萬元} \times 152/180 = 118\text{萬}2222\text{元}$ ，元以下四捨五入），及系爭房屋再行出租前方靜仍須耗費金錢保養、維修，及日後倘補足建管程序，電梯仍有合法使用之可能性，而可預期增加系爭房屋出租之機率等情，認系爭租約此部分約定違約金200萬元，顯屬過高，應予核減為120萬元。是方靜請求120萬元之違約金及遲延利息，核屬有據，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

（七）魏子淇抗辯得依系爭租約第4條第3項約定對方靜請求賠償1000萬元，並主張抵銷，有無理由？

系爭租約第14條第3項雖約定「另甲方需負責電梯裝設之建築、消防法規變更完成，若因上述事項導致乙方無法使用，則甲方須賠償乙方新臺幣壹仟萬元」，然系爭房屋內的電梯，未經建築法規定申請設置，魏子淇已知之甚詳，

在其殆於辦理承租標的物使用用途變更、按時向主管機關申報系爭房屋相關之公共安全檢查、消防檢查等經政府法令規定應簽證或辦理之事項，並負擔相關費用下，兩造均對系爭房屋內電梯使用不加爭執或阻止，顯已默示同意在魏子淇單方面終止租約前，上開電梯在未經建築法規定申請設置的客觀狀態下繼續使用，業如前述，且上開電梯於魏子淇承租期間均可正常使用，功能無虞，亦如前述，縱使方靜未依建管法規而設置電梯，亦未經主管機關命為停用，故上開電梯並無無法使用之情事。魏子淇抗辯其得依系爭租約第4條第3項約定對方靜請求賠償1000萬元，並主張抵銷，並無理由。

(八) 魏子淇抗辯以履約保證金24萬元主張抵銷，有無理由？系爭租約第5條約定「乙方應於本約簽訂之同時支付履約金24萬元予甲方…前項履約金甲方應於租賃期限屆滿或協議終止本約後15天內無息退還乙方。前項履約金之退還，甲方得優先扣抵乙方依本約約定之各項應付未付之租金、水電、管理費、維修費用及其他違約金及損害賠償金，並於乙方完成本約其應履行之各項義務後一次退還之」。系爭租約既係因魏子淇單方面終止，且魏子淇尚有上述回復原狀義務未履行，而履約保證金本即為擔保系爭租約義務之履行，是魏子淇既有諸多項回復原狀義務未履行，則方靜日後尚有就履約金扣抵之可能，是系爭租約所定「乙方完成本約其應履行之各項義務後一次退還」之條件尚未成就，是魏子淇抗辯以履約保證金24萬元主張抵銷，並無理由。

六、綜上所述，方靜依系爭租約，請求魏子淇應將系爭房屋如附表所示項目回復原狀，請求魏子淇應給付360萬元（40萬元+80萬元+120萬元+120萬=360萬元），及其中280萬元自起訴狀繕本送達翌日即106年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分對魏子淇請求，則無理由，應予駁回。從而，原審就方靜請

01 求魏子淇應將系爭房屋如附表所示項目回復原狀，請求魏子
02 淇應給付 280萬元，及其中200萬元自106年5月5日起至清償
03 日止，按週年利率百分之 5計算之利息，判命魏子淇如數給
04 付，核無不合。魏子淇上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
05 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。惟原判決主文第 4
06 項關於命魏子淇給付方靜自 106年5月5日起至清償日止，以
07 80萬元按週年利率百分之 5計算之利息部分，為訴外裁判，
08 魏子淇指摘原判決此部分不當求予廢棄，為有理由，應由本
09 院予以廢棄。至於原審駁回方靜請求魏子淇給付80萬元，及
10 自106年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
11 息部分，尚有未洽，方靜指摘原判決就此部分有上開不當，
12 求予廢棄改判，為有理由，由本院就該部分予以廢棄改判如
13 主文第 2項。至於方靜逾此部分對魏子淇之請求，原判決為
14 方靜敗訴之諭知，並無不當，方靜上訴意旨指摘原判決此部
15 分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審核
17 後認對本判決結果不生影響，不予一一論述，併予敘明。

18 八、據上論結，方靜、魏子淇之上訴，均為一部有理由，一部無
19 理由。依民事訴訟法第 449條第1項、第450條、第79條，判
20 決如主文。

21 中 華 民 國 108 年 11 月 27 日
22 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 張 恩 賜
23 法 官 李 立 傑
24 法 官 陳 得 利

25 正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
27 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
28 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

29 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
30 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
31 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明

文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 廖婉菁

中 華 民 國 108 年 11 月 28 日

附表

編號	樓層	位置	項目（回復原狀方式）
1	1 樓	如附件所示1F平面圖 A 部分	鋪設地板石英磚40× 40公分（ 品牌、顏色不拘）
2		如附件所示1F平面圖 B1部分	設置110公分寬鋼筋水泥樓梯
3		如附件所示1F平面圖 B3部分	設置120公分寬鋼板樓梯
4	2樓	如附件所示2F平面圖 A部分	鋪設地板石英磚40× 40公分（ 品牌、顏色不拘）
5		如附件所示2F平面圖 B部分	設置90公分寬鋼筋水泥樓梯
6		如附件所示2F平面圖 甲（廁所1 範圍除外） 、乙、丙部分	拆除甲：地板墊高部分 乙：吧檯 丙：櫃台
7		如附件所示2F平面圖 左邊側門	封閉側門
8	3樓	如附件所示3F平面圖 B部分	設置90公分寬鋼筋水泥樓梯
9		如附件所示3F平面圖 甲、乙部分	拆除甲：櫃台 乙：貨梯

(續上頁)

10		牆壁	油漆牆壁
11	4樓	如附件所示4F平面圖 A部分	鋪設地板石英磚40× 40公分 (品牌、顏色不拘)
12		如附件所示4F平面圖 B部分	設置90公分寬鋼筋水泥樓梯
13		如附件所示4F平面圖 乙部分	拆除乙：貨梯
14		如附件所示4F平面圖 左邊側門	封閉側門
15	5樓	如附件所示5F平面圖 A部分	鋪設地板石英磚40× 40公分 (品牌、顏色不拘)
16		如附件所示5F平面圖 B部分	拆除地板 (使4樓B部分設置90公分寬鋼筋水泥樓梯可通往 5樓)
17		如附件所示5F平面圖 C部分	回復廚房設施 (設置不鏽鋼流理台、壁磚遭拆除部分)
18		如附件所示5F平面圖 甲、乙部分	拆除甲：貨梯 拆除乙：鋼架並鋪平
19			回復水電瓦斯管線配置
20	1 樓至 5樓		裝潢設備拆除、清運

(續上頁)

21	3 樓至 5樓		貨梯拆除後地面孔洞回復
21	系爭房 屋外		拆除招牌