臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第1183號

原　　告　蓮香齋事業有限公司
法定代理人　關寶琴
訴訟代理人　賴鴻鳴律師
　　黃俊達律師
　　陳思紐律師
　　鄭淵基律師
被　　告　仁道國際商貿有限公司
法定代理人　龔俊仁
訴訟代理人　吳永茂律師
　　羅玲郁律師
　　侯昱安律師

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國109年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰陸拾貳萬貳仟壹佰壹拾伍元及自民國一百零七年七月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一、其餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新台幣伍拾伍萬元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾貳萬貳仟壹佰壹拾伍元供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告法定代理人審理中變更為關寶琴，並已具狀聲明承受訴訟(卷一第245頁)，核無不合先為說明。

二、原告主張：兩造於民國106 年9 月18日訂立租賃契約書，由被告向原告承租位於高雄市○○區○○○路○○○ 號3 至12樓之原人道國際酒店客房部，租期自106 年9 月16日起至116 年9 月15日止，其中第1 至3 年之租金為每月新臺幣（下同

）1,155,000 元（含稅），被告積欠107 年5 月、6 月之租金各1,155,000 元，及同年4 月之租金不足額555,000 元，合計2,865,000 元【計算式：（1,155,000 × 2 ）＋555,000 ＝2,865,000 】。原告曾於107 年4 月20日、同年4 月25日以存證信函催告被告給付積欠之租金而未獲置理。爰依兩造租約約定，請求被告給付租金等語。

聲明： 被告應給付原告2,865,000 元及自107 年7 月6 日民事訴之變更暨陳述意見狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。 願供擔保，請准宣告假執行。（卷第26頁擴張請求、卷第60頁利息減縮、卷第102 頁背面筆錄再減縮）。

三、被告則以：兩造訂有租約之事實不爭執，但原告就如附表所示項目為抵銷抗辯（卷二第627 頁、卷三第11-15 頁筆錄、第23-33 頁原告書狀）。

四、兩造不爭執事項及本件爭點（卷三第9-11頁、第241-245 頁）：

不爭執事項：

兩造於106 年9 月18日訂立租賃契約書，由被告向原告承租位於高雄市○○區○○○路○○○ 號3 至12樓之原人道國際酒店客房部，租期自106 年9 月16日起至116 年9 月15日止，其中第1 至3 年之租金為每月新臺幣（下同）1,155,000 元（含稅），被告積欠107 年5 月、6 月之租金各1,155,000 元，及同年4 月之租金不足額555,000 元，合計2,865,000 元。

被告得抵銷抗辯之項目，如附表所示合計1,094,681 元，原告均同意予以抵銷扣除（如原告準備程程三狀附表，卷三第227頁書狀）。

本件爭點(卷三第243頁)：

被告所為抵銷抗辯是否均有理由： 就附表編號第1 、2 、10、11、12、13項目所為抵銷抗辯。 依兩造契約第四條第8 項的約定，就附表編號第3 至第9 項，請求按兩倍計算金

額損害賠償（加總為3,669,107元），兩倍計算合計為7,338,214元，為抵銷抗辯。 被抗辯原告所為不完全給付應負損害賠償責任，自106年12月6日起至108年6月6日止，相當於租金之不當得利共31,500,000元（卷二第49頁），也要併為抵銷抗辯。

五、本院的判斷：

被告就附表編號第1、2、10、11、12、13項所為抵銷抗辯有無理由部分：

1.編號1金額81,750元、編號2金額219,418元，原告均同意抵銷，被告為抵銷抗辯即有理由。

2.編號10金額740,000元、編號11金額120,000元部分：被告提出之借據均載明係由郭芳良向龔俊仁個人借款，並由二人於借據上簽名（卷一第221-222頁、第二第597頁），原告主張為私人借款與兩造間公司無關，為有理由，是被告此部分所為抵銷抗辯即無理中而不應准許。

3.編號12金額282,354元部分：被告抗辯依兩造租約第4條第1項或第2項，屬原告應負擔之柴油及雜支費用，原告僅就其中柴油67,372元同意抵銷（卷三第13頁），其餘部分原告爭執非上開條文約定範圍不同意被告抵銷；被告雖提出被證23之4至23之9統一發票或匯款申請單等為證（卷二第611-621頁），然兩造租約第4條第一項「約定整棟之公共設施每月例行性之養護、修繕均由被告負擔，惟不包電機、公安、消防檢查、管路更新、污水設備等相關設施，上開費用支出被告負擔45%、電費被告負擔45%、水費被告負擔35%，其餘由原告負擔」；第二項約定「除上開第一點約定外，如整棟之公共設施有發生機具設備損壞、或不堪使用，而須更新設備時，其所產生之費用被告同意負擔25%，其餘由原告負擔（卷一第6頁）。依被告所提上開統一發票等項目均為零件或維護費等項目，且金額均不高，應認原告主張非屬上開應由兩造比例負擔之約定範圍為有理由；是被告此部分所為抵銷抗辯，在67,372元範圍內為有理由，其餘金額之抵銷

抗辯，即無理由而不應准許。

4.編號13金額147,122 元部分：被告以因原告在107 年3 、4 月間違約將地下一樓餐廳上鎖，被告需額外支出費用購買餐點支出147,122 元，應由原告負擔而為抵銷抗辯；原告則主張地下一樓並非兩造租約範圍內，租約約定僅供宵夜使用，被告本應自行提供早餐餐點予消費者，與原告無關（卷三第13頁背面筆錄）；查兩造租賃契約書約定使用範圍為三至十二樓，地下一樓大會議室及小會議室（消夜）可供使用（卷一第5 頁），足認原告主張約定得使用時間僅有消夜為有理由，被告所為抵銷抗辯並無理由，聲請傳訊證人黃志謀（卷二第45頁），因租約約定已甚明確，認無必要併為說明。

5.是以上被告抵銷抗辯之金額在368,540元（計算式：81,750 +219,418+ 67,372元=368,540）範圍內為有理由，其餘金額之抵銷抗辯即無理由而不應准許。

被告就附表編3 至編號9 合計3,669,107 元為抵銷抗辯，並主張應依兩造契約第四條第8 項約定按兩倍計算金額損害賠償額，合計為7,338,214 元；所為抵銷抗辯有無理由。

1.編號3金額570,221元部分(卷二第23-27頁、第483-511頁)：原告同意其中公安檢查及消防費用176,762 元範圍內為抵銷（卷三第231 頁）；被告其餘之抵銷抗辯依其提出之發票等，應認均屬整棟公共設施每月例行性之養護、修繕，依上開租約約定應由被告負擔，被告為抵銷抗辯即無理由；是被告本項僅能在176,762 元範圍內為抵銷，其餘金額則無理由而應予駁回。

2.編號4 金額450,000 元部分：被告以107 年3 至108 年5 月工務及公清費用共45萬元，依約應由原告負擔（卷二第27-29 頁），原告則主張依約定係三方負擔，原告每月僅應負擔2 萬元，同意得抵銷合計為300,000 元（卷三第231 頁）；經查證人即向被告分租房屋之金龍港式飲茶人道館的負責人黎華富到庭稱「是（指原告與證人公司間有無約證人公司每月負責一萬元費用）。上開107 年3 月到108 年5 月間的公

務及工清費用，我們都直接付給被告公司客房部，都是直接由我們的會計交給被告公司的會計，也都有請款單也有簽名，被告每月提出請款單，我們就每個月付款，但有時是二個月請款一次。」（卷三第149頁正背面筆錄）；衡情證人與兩造並無任何親誼關係，並無偏頗之可能，所為證述應認合理足堪採信；是依證人所述足認原告所為主張係屬真實，則原告主張因三方負擔結果，僅同意被告在300,000元範圍內為抵銷抗辯即有理由；是編號4部分，被告在300,000元範圍所為抵銷抗辯係有理由，其餘部分則無理由。

3.編號5金額761,452元部分：被告以同上開期間之停車場管理費依兩造租約第4條第5項約定被告僅負擔1/3，其餘部分761,452元應由原告負擔；原告則以兩造原與證人三方約定每月各負擔1/3，後因被告要求增加停車場管理人員，因而三方協調約定變更比例，由被告負擔1/2，原告與證人各負擔1/4；原告主張核與證人黎華富證述內容相符，證人並稱一直均上開比例支付，且確實係經兩造與證人三方一起討論之結果（卷三第149頁筆錄）；足認原告主張為有理由，是原告本項得為抵銷抗辯之數額應為285,544元，其餘金額即無理由而不應准許。

4.編號6水費金額193,724元、編號7電費金額1,512,259元部分：被告抗辯依兩造租約第4條第1項後段約定，水費部分原告應負擔43%共193,724元（卷三第11頁）、電費原告應負擔38%共1,512,259元（卷三第11頁背面）；原告則以均由員以現金交證人公司經理轉交予被告（卷三第233頁）；證人黎華富證稱107年12月之前原告均有按月分攤，107年12月之後原告因無力負擔，由證人公司直接自應給付原告之房租中扣除應負擔之水電費比例後，直接交付予被告公司，一直至證人作證時均仍正常給付（卷第149頁背面），參以原告亦提出現金支出傳票為證（卷一第255-265頁）；是應認為原告主張為有理由，被告就上開水費電費之抵銷抗辯，均無理由而不足採。

5.編號8 金額105,024 元部分（卷二第35頁附表）：被告抗辯所列項目均屬兩造租約第4 條第2 項約定「除上開第1 點之約定外，如人道國際酒店整棟之公共設施有發生機具設備損壞或不堪使用，而須更新設備時，所產生之費用，被告同意負擔25% ，其餘由原告負擔」（卷一第6 頁），故原告應負擔75% 計算金額合計為105,024 元，被告得為抵銷抗辯；惟依被告提出之發票所示僅得認其中第2 項107 年6 月6 日B1空調機房冷卻水馬達軸承更換41,895元、第6 項冰水主機冷凝器工作管更換5,586 元（卷二第35頁、第575 頁、第583頁），合計47,481元合於上開第4 條第2 項約定項目，原告應負擔75% 共為35,611元（元以下四捨五入，下同），其餘各項無法認為合於第2 項約定範圍，僅能認係租約第4 條第1 項約定，被告抗辯應由原告比例負擔即無理由；是本項被告僅能以35,611元為抵銷抗辯，其餘金額即無理由。

6.編號9 金額76,428元部分：原告同意抵銷，被告本項所為抵銷抗辯即有理由。

7.是被告就上開各項得為抵銷抗辯之金額合計為874,345 元（計算式：176,762+300,000+285,544+35,611+76,428=874,345 元），被告其餘金額所為抵銷抗辯即無理由。

8.被告另主張上開金額應依兩造契約第四條第8 項約定按兩倍計算金額損害賠償額，惟兩造契租約第4 條第8 項係約定「上列費用如兩造雙方未履行造成任一方之損失，需以雙倍金額賠償之」（卷一第6 頁），查被告並未提出起訴前曾催告原告給付而遭拒絕之證明，亦未提出因原告未給付而造成被告有何實際損害，被告依上開約定請求二倍計算損害賠償金額並為抵銷抗辯，即無理由而不應予駁回。

被告抗辯依高雄高分院105 年度重上字第135 號民事判決認定（卷一第233-239 頁），足認原告未依約將合於租約約之租賃物交付被告使用，使被告需依上開判決主文所示交還系爭租賃物予訴外人，且需賠償訴人不當得利，原告未依債之本息履行，構成不完全給付及應負瑕疵擔保責任，應負損害

賠償責任，自106 年12月6 日起至108 年6 月6 日止，計算相當於租金之不當得利共31,500,000元（卷一第112-115 頁），被告併為抵銷抗辯部分：

1.查兩造租賃契約書第14條已明文約定：被告知悉本租賃房屋所有權目前仍有爭訟中，如因本租賃案涉訟原告需支援被告，但日後訴訟結果造成本租賃無法履行，被告不得以此為由原告求償，並依第7 條（即終止）辦理，絕無異議，有租約可證（卷一第8 頁），足認被告自始知悉租賃系爭房屋有遭訴請遷讓交還房屋之風險，仍同意向原告租賃系爭房屋，自不得事後再以原告因而構成瑕疵給付或不完全給付為由，請求原告負損害賠償責任；被告上開部分所為抵銷抗辯並無理由，不應准許。

ŋ是被告得為抵銷抗辯之總金額為1,242,885 元（計算式：368,540+874,345=1,242,885），被告其餘金額之抵銷抗辯均無理由而應予駁回。被告積欠原告租金之數額共計2,865,000元，為兩造所不爭執，扣除被告上開得為抵銷抗辯之金額後，原告得得請求被告給付之租金為1,622,115 元（計算式：2,865,000-1, 242,885=1,622,115），原告其餘金額之請求則無理由 。

六、綜上所述，原告依兩造租賃契約約定之法律關係請求被告給付租金，被告抵銷抗辯一部有理由，經扣除後，原告得請求被告給付之租金為1,622,115 元及自107 年7 月6 日民事訴之變更暨陳述意見狀繕本送達翌日之107 年7 月25日（該書狀於107 年7 月24日送達，卷一第36頁）起至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由應予准許。原告逾此金額之請求則無理由而應予駁回。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核就原告勝訴部分並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。原告敗訴部分，假執行之聲請亦無理由而應併予駁回。

七、本件因事證已臻明確，兩造其餘主張陳述併所提之證據，經核對判決結果均不生影響，不再一一論述，附此敘明。

八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。因此判決如主文。訴訟費用由兩造比例負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　10　　日

民事第四庭　　法　官　林玉心

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　　10　　日

書記官　王立山

附表：(被告抵銷抗辯，卷二第9-45頁、第627 頁、卷三第11-13頁、卷三第241-243 頁)

附表：

編號	項目	金額(新臺幣)元	依據及證據	原　告　是否爭執
1	107 年3 月至108 年5月31日向被告訂房積欠訂房費	81,750	被證3（被證13）原告積欠被告的訂房費用	不爭執（卷二第55-155頁）
2	同上期間消費者持餐券住宿費	219,418	被證14 原告同意	不爭執(卷三第17、23頁) 同意抵銷
3	106 年10月至108 年5月電機公安等養護費	570,221	被證4（被證15）租約第4 條第1 項後段	原告同意得抵銷67,169元(卷三第231頁)
4	107 年3 月至108 年5月工務及公清費用	450,000	主張依租約第4 條4 項毋庸舉證(卷三第11頁筆錄)	爭執（卷三第23頁）；原告僅同意得抵銷300,000元
5	107 年3 月至108 年5月止，停車場管理費	761,452	被證5（被證16）租約第4條第5項	爭執（卷三第25-27 頁）；原告僅同意得抵銷285,544 元

（續上頁）

6	107 年5 月至108 年5月間水費	193,724（卷三第11頁減縮）	被證6 （被證17）租約第4 條第1 項後段	原告不同意抵銷（卷三第175頁背面）
7	107 年4 月至107 年8月間電費	1,512,259（卷三第11頁背面減縮）	被證7 （被證18）同上約定	原告不同意抵銷（卷三同上）。
8	107 年2 月至107 年9月公共設備等損壞更新費	105,024	被證8（被證19）租約第4條第2項	原告爭執（卷三第29、163 頁）不同意抵銷。
9	107 年8 月至108 年8月火災保險費	76,428	被證9（被證20）租約第4條第7項	原告同意抵銷（卷三第31頁）。
10	107 年2 月至107 年5月原告法代向被告法代借款	740,000	被證10（被證21）支票借款	爭執（卷二第21-595頁）。為私人借貸
11	108 年1 月原告法代向被告法代預	120,000	被證11（被證22）現金借款	爭執（卷二第597頁）。為私人借貸
12	其餘原告應負擔之柴油及雜支費用	282,354	被證12（被證23）租約第4 條第1 項或第2項	柴油64,372元不爭執（卷三第13頁）同意抵銷，其餘爭執。
13	因原告107年3 、4 月違約將地下一樓餐廳上鎖，被告需支出額外費用購買餐點	147,122（卷第101頁）	聲請傳證人	爭執（卷三第167 頁）不同意抵銷。
	合 計	5,259,752元		1,094,681元（卷三第161 頁）