臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄訴字第14號

原　　告　臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司
法定代理人　張國明
訴訟代理人　王伊忱律師
　　吳欣叡律師
被　　告　夢想家商務旅館有限公司
法定代理人　游美榮
訴訟代理人　沈萬山
　　簡大翔律師
　　桂祥晟律師

上列當事人間請求給付租金等等事件，本院於民國110 年7 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣44,603,782元，及其中新臺幣1,692,817元自民國108 年5 月6 日起；其中新臺幣1,916,986 元自民國108 年8 月6 日起；其中新臺幣1,827,734 元自民國108 年11月6 日起；其中新臺幣1,827,734 元自民國109 年2 月6 日起；其中新臺幣1,827,734 元自民國109 年5 月6 日起；其中新臺幣11,086,671元自民國109 年9 月13日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○路○○○○ 號「馬公港埠大樓」如附圖一所示編號C 部分（面積195 平方公尺），及如附圖二所示7 至12樓（面積合計4760.067平方公尺）建物返還原告。

被告應將位於第二項所示「馬公港埠大樓」一樓外圍處如附圖一所示編號A 部分（面積14平方公尺）及編號「B 」部分（面積133 平方公尺）之污水處理設施返還原告。

被告應自民國109 年8 月25日起至返還上開第二、三項所示租賃物之日止，按日給付原告新臺幣20,030元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

本判決第一、二、三、四項由原告以新臺幣2,280 萬元替被告供

擔保後得假執行。但被告以新臺幣6,840 萬元替被告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告夢想家商務旅館有限公司之法定代理人原為陳震梅，於民國109 年3 月27日變更為游美榮，有被告公司提出之經濟部函文件可證（見本院卷一第381 頁），茲據其法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第379 頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：

㈠兩造於102 年12月13日簽立簽訂「馬公港港埠大樓7 至12樓旅館部暨1 樓旅館部櫃台」租賃契約（下稱系爭租約），約定被告向原告承租原告管理之門牌號碼馬公市○○路○○○○號建物（下稱馬公港埠大樓）7-12樓旅館部暨1 樓部分面積包含如附圖一所示編號C 部分（面積195 平方公尺）建物，及如附圖一所示編號A 部分（面積14平方公尺）及編號B 部分（面積133 平方公尺）之污水處理設施，下稱系爭租賃物Ⅴ，作為經營飯店旅館及餐飲業務用途，租賃期間自103 年1 月1 日起至122 年12月31日止，並於系爭租約第5 條約定租金及相關費用以一個月為1 期，每3 個月計收1 次，被告應於每年2 、5 、8 、11月等月份5 日前給付。詎被告公司自108 年2 月起即未依約給付租金（積欠108 年1-3 月租金），扣除履約保證金後，尚積欠原告108 年第二季（即4 -6 月）、同年第三季（7-9 月）、同年第四季（10-12 月）、109 年第一季租金、第二季租金及第三季租金，合計新臺幣（下同）10,173,918元（計算至109 年8 月24日止）。因被告公司遲延給付租金，依系爭租約第6 條第1 項約定，應給付原告如追加聲明狀附表4 所示違約金合計9,019,940 元，另依系爭租約第27條第3 項約定，返還原告如追加聲明狀附表6 所示年設施租金優惠金及管理費合計9,859,741 元。

㈡又因被告積欠金額已超過兩個月租金甚多，原告遂於109 年

8月11日寄發存證信函予被告，再次催告並請被告於收受該函後10日繳納租金，否則即以該函為解除契約之意思表示，然原告仍未於上開期限內繳納，是系爭租約業已於109年8月24日終止，被告應依系爭契約第24條約定、民法第455條及同第767條第1項前段返還系爭租賃物，並依系爭契約第27條第2項約定，給付自終止契約日起至租期屆滿日止按租金及費用四分之一計算如追加聲明狀附表5所示違約金共24,426,585元。復因被告未於租約終止翌日返還系爭租賃物，尚應依系爭租約第25條約定，每逾1日給付原告按每日租金及費用標準0.5倍計算之違約金即每日30,045元（如追加聲明狀附表7所載）。為此，爰依系爭租約及上開規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告53,480,184元及自民事準備（七）狀附表9所示各金額起算日起，均至清償日止按周年利率5％計算之利息。（二）被告應將坐落於澎湖縣○○市○○段地號0000-000 0及0000-0000地號之「馬公港埠大樓」（門牌號碼：澎湖縣○○市○○路○○○○號）房屋如附圖一所示之C處，面積大小195平方公尺之建物部分及如附圖二所示7至12樓，面積合計4760.067平方公尺房屋返還原告。（三）被告應將位於「馬公港埠大樓」（門牌號碼：澎湖縣○○市○○路○○○○號）一樓外圍處如附圖一所示「A」處（面積14平方公尺）以及「B」處（面積133平方公尺）之污水處理設施返還原告。（四）被告應自109年8月25日起至返還上開第二、三項所示租賃物止，按日給付原告30,045元。（五）原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭租約成立後，原告自107年10月起至108年3月在馬公港埠大樓施作電梯更新工程，導致被告經營之飯店於此期間因無法使用承租之三部專用電梯而無法營業。另原告所提供汙水處理設施之驅動馬達（下稱系爭馬達）自108年3月29日起，因自然鏽蝕之自然耗損損壞，影響汙水處理系統之啟動運轉，依系爭租約第20條約定應由原告負責修繕，然原告迄今未依約修復，亦導致被告無法利用系爭租賃

物經營飯店事業，是原告提出之租賃物不合於契約約定之使用收益狀態，而原告之租賃物保持義務與被告之給付租金義務，具有對價關係，原告既未於租賃關係存續中提出合於約定使用收益狀態之租賃物，被告自得行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金。原告以被告遲延給付租金為由片面終止系爭租約，自不合法，其請求被告返還系爭租賃物及給付租金、違約金等均無理由。退步言，若原告主張有理由，原告請求之違約金亦屬過高，應予酌減等語置辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，請准供擔保宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠坐落澎湖縣○○市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上之同5108建號即門牌號碼澎湖縣○○市○○路○○○○號建物（即馬公港埠大樓），是中華民國所有，管理者係交通部航港局。交通部航港局與原告簽署原證45行政契約，約定航港局將馬公港埠大樓之經營管理權委託予原告，契約期間自103 年1 月1 日起至122 年12月31日止。

㈡兩造於102 年12月13日簽立系爭租約，約定被告向原告承租系爭租賃物，作為經營飯店旅館及餐飲業務用途，租賃期間自103 年1 月1 日起至122 年12月31日止，被告應給付原告：1.年土地租金153,416 元；2.年土木設施租金5,429,800 元；3.年機電設施租金958,200 元；4.管理費每年654,142 元（土地租金+ 土木設施租金+ 機電設施租金）x 10%。租金及費用以1 個月為1 期，每3 個月計收1 次，原告於每年1 、4 、7 、10等月份5 日前寄發租金及費用清單，被告應於每年2 、5 、8 、11月等月份5 日前給付。

㈢被告自108 年2 月起即未依約給付租金（積欠108 年1-3 月租金），扣除履約保證金200 萬元後，尚積欠原告108 年第二季（即4-6 月）租金1,692,817 元、同年第三季（7-9 頁）租金1,916,986 元、同年第四季（10-12 月）租金1,827,734 元、109 年第一季租金1,827,734 元、109 年第二季租

金1,827,734 元、109 年第三季租金1,080,913 元（計算至109 年8 月24日止），合計10,173,918元。

㈣被告於107 年10月31日至108 年3 月31日向國稅局申報暫停營業，並申請自108 年3 月1 日復業。被告於108 年4 月起已有實際營業。

㈤被告在馬公港埠大樓所經營之旅館，其水污染防治許可證於108 年7 月10日期滿且未申請展延，經澎湖縣環保局於108 年7 月30日到場巡查，發現污水處理設備故障（未報備），於同年9 月3 日通知須向該局提出申請經審查通過後，始得排放廢污水。

㈥原告於107 年4 月17日與電梯承包商世強電梯企業有限公司（下稱世強公司）簽訂工程採購契約更新電梯（下稱系爭電梯工程），雙方約定共計修繕6 部電梯（其中編號1 、2 、3 號電梯為原告使用，編號4 、5 、6 號電梯供被告專用），施工概況如下：

1.第一階段工程自107 年8 月13日開始，進行編號1 及編號4 兩部電梯更新工程，兩部電梯更新完成後，於107 年9 月21日取得使用許可證，並於107 年9 月26日辦理分段查驗，於107 年10月1 日點交予原告。

2.第二階段工程自107 年10月11日開始，進行編號2 及編號6 兩部電梯更新工程，兩部電梯更新完成後，於107 年11月7 日取得使用許可證，並於107 年11月5 日辦理分段查驗，於107 年11月8 日點交予原告。

3.第三階段工程自107 年11月19日開始，進行編號3 及編號5 兩部電梯更新工程，兩部電梯更新完成後，於107 年12月25日取得使用許可證，並於108 年1 月3 日辦理分段查驗後點交予原告。

㈦原告以被告自108 年1 月起即拒未繳納任何租金，積欠租金已遠超兩個月以上為由，於109 年8 月11日寄發原證22存證信函予被告，催告並請被告於收受該函後十日內繳納租金，若逾期仍未給付，即以該存證信函之送達，依系爭租約第26

條第1項第3款約定向被告為終止系爭租約之表示，該存證信函於109年8月12日經被告收受。

㈧若原告主張被告遲延給付租金係有理由，被告依系爭租約第6條約定，應給付如原告109年9月12日追加聲明狀附表4所載之遲延給付租金違約金共9,019,940元（下稱附表4違約金），另依系爭租約第27條第3項約定，返還如同狀附表6所載之年設施租金優惠金及管理費共9,859,741元。

㈨若原告以原證22存證信函終止租約之表示係合法有效，依系爭租約第27條第2項約定，被告應給付按終止契約日起至租期屆滿時止之租金及費用4分之1計算之終止租約違約金共24,426,585元（計算式如原告109年9月12日追加聲明狀附表5所載，下稱附表5違約金）予原告。

㈩若原告上開終止租約之表示係合法有效，被告自109年8月25日起未依約返還租賃物予原告，應依系爭租約第25條約定，按日給付如附表7所載遲延返還租賃物違約金10,015元及營運損失20,030元（下稱附表7違約金及營運損失）。

五、本院得心證之理由：

原告以被告公司積欠租金為由主張終止系爭租約，請求被告公司給付積欠之租金、違約金等並返還系爭租賃物，惟被告否認之並以前詞置辯。是本件爭點應為：㈠被告主張同時履行抗辯拒絕給付租金，有無理由？㈡原告請求被告給付租金、違約金等並返還系爭租賃物，有無理由？㈢若是，被告請求酌減違約金，有無理由？茲將本院判斷說明如下：

㈠被告主張同時履行抗辯拒絕給付租金，有無理由？

1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之

給付（最高法院99年度台上字第526號判決要旨可參）。

2.被告以原告施作系爭電梯工程為由拒絕給付租金，有無理由？

⑴經查，被告承租系爭租賃物後，利用系爭租賃物經營「夢想家海景渡假大飯店」（下稱系爭飯店）一情，有原告提出之Google搜尋資料為憑（見本院卷二第419-451頁）。而原告於107年4月17日與世強公司簽訂工程採購契約更新電梯，約定共修繕6部電梯（其中編號1、2、3號電梯為原告使用，編號4、5、6號電梯供被告專用），第一階段工程自107年8月13日開始，進行編號1及編號4兩部電梯更新工程，更新完成後，於107年9月21日取得使用許可證，並於107年9月26日辦理分段查驗，於107年10月1日點交予原告；第二階段工程自107年10月11日開始，進行編號2及編號6兩部電梯更新工程，更新完成後，於107年11月7日取得使用許可證，並於107年11月5日辦理分段查驗，於107年11月8日點交予原告；第三階段工程自107年11月19日開始，進行編號3及編號5兩部電梯更新工程，更新完成後，於107年12月25日取得使用許可證，並於108年1月3日辦理分段查驗後點交予原告等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈥）。可知系爭電梯工程之施作流程係分三階段施工，未同時更新編號4、5、6三部被告專用電梯，且施工期間係自107年8月13日起至108年1月3日止，亦非自107年10月起至108年3月初止。據此，被告以原告施作系爭電梯工程為由，拒絕給付108年1月3日後至同年3月初期間之租金，顯無理由。

⑵又被告係自108年2月起始未依約給付租金，已如前述，則原告於系爭電梯工程前揭施工期間既已依約給付租金，且此際系爭電梯工程已完工，其事後即再以系爭電梯工程施作，無法經營系爭飯店為由，主張同時履行抗辯而拒絕給付租金，於法未合，要屬無據。

3.被告以原告怠於修繕系爭馬達為由拒絕給付租金，有無理由

？

⑴被告主張：原告交付之系爭馬達於108年3月29日經察覺因自然鏽蝕之自然耗損損壞，影響汙水處理系統之啟動運轉，致其無法經營系爭飯店，被告已於108年4月1日發函通知原告派員處理，但其均置之不理等語，並提出廢污水系統設施保養紀錄表（下稱系爭保養紀錄表，見本院卷一第285-293頁）、被告108年4月1日夢旅字第10804001號函（見本院卷一第303頁）及訴外人臺北市機械技師公會109年2月27日（109）北機技12鑑字第390號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告，見本院卷一第165- 205頁）等件為其論據。惟原告否認之，並辯稱：原告出租予被告之廢汙水處理系統非僅有系爭馬達單一設備，係由包含油脂截流器、細篩機、調整槽、接觸氧化曝氣槽、終沉槽以及汙泥曬乾床等諸多設備共同協調運作，上開設備須定期派員保養維護，始能確保整體廢汙水系統正常運作。然被告長期對於上開系統怠為保養，導致各設備均問題叢生，終至整體廢汙水系統均無法使用，早於107年1月6日起即有因排放污水未達標準而遭環保局裁罰之紀錄，並於108年7月10日起在未更換許可證情況下違法排放污水，其遲至108年8月29日始向原告反應系爭馬達等機電設備損壞要求現勘，經雙方於9月10日進行現勘後，結論係被告未做好維護管理及定期保養所致，惟被告仍毫無作為持續違法排放污水，終致同年10月22日遭主管機關以違反水污染防治法第14條第1項規定而勒令停業，被告未曾於108年4月1日發函通知原告系爭馬達損壞，且其提出之系爭保養紀錄表上「游美榮」簽名與其平日簽名不符，其形式上之真正有疑，是系爭馬達之損壞係因被告公司怠於維護所致，非屬自然耗損等語。

⑵經查：

①系爭租約第20條第2項約定：「承租區域內各項設備、機電設施及專用的電梯、熱水鍋爐、廢污水處理設施及消防安全設備之保養維護（含油漆）及修繕均由乙方（按被告）負責

，乙方須作定期保養檢修，並應接受甲方（按原告）之定期檢查。但屬自然損耗者（係指已逾使用年限或具自耗性），由甲方負責修繕」等語，有系爭租約可稽（見本院卷一第37頁）。可知兩造約定包含系爭馬達在內之污水處理設施，除因自然耗損者應由原告負責修繕外，其餘日常之保養、維護及修繕義務均由被告負責，合先敘明。

㈡依證人即製作系爭鑑定報告之機械技師沈志成證稱：被告前委託臺北市機械技師公會鑑定系爭馬達損壞原因，伊受公會指派於109年2月3日到現場察看，逐一交叉核對被告提出之平面圖與現場設備後，整理製作如系爭鑑定報告附件四照片及說明，從附件四照片1、2可看出細篩機右側馬達外殼已經鏽穿、破洞，馬達及線圈裸露，其銜接閥之金屬已經生鏽膨脹整個腐爛，另照片5、6污泥晒乾床回流泵中的散熱葉片原本有完整外殼包覆，但當時已保護外殼已經沒有了，固定馬達的四根螺絲也垮掉，馬達外殼鏽蝕腐爛了；照片9是拆除後之終沈池舊有污泥泵的馬達及幫浦，馬達外殼腐爛了，幫浦外殼鏽蝕；照片10、11是調整槽輸送泵，散熱風扇外露，外殼爛掉，旁邊有鐵鏽掉下來的痕跡；照片12的風扇保護罩也已經破洞；照片13、14曝氣鼓風機又上方的馬達保護罩沒有了，下方的馬達設備已有鐵鏽，基座鏽蝕。伊在看完現場後，研判因為整個設備的位置距離碼頭不遠，該污水設施等於身處海邊有鹽分，依上開污水設備外殼腐爛的程度，主要因為是露天的，長期處在風吹日曬雨淋的環境鹽分腐蝕下，導致使用年限未到就腐爛了，上開污水設施採用的材質必須放在室內比較好，不適合現場環境，除非蓋個房子置放，否則縱使依照原告提出之操作手冊裡所載的檢查方式定期檢查，也沒辦法避免鏽蝕等語（見本院卷二第569-578頁）。原告雖主張證人係受被告委託鑑定且未會同原告共同勘查，證詞有偏頗之虞。然本院審酌證人沈志成是領有機械技師執照之專業技師，經臺北市機械技師公會指派到場勘查鑑定，其與兩造或本件訴訟並無利害關係，應無為偏袒何方故

為虛偽陳述之必要，且參諸系爭鑑定報告附件四現場照片（見本院卷一第185-205頁），確可見上開污水處理設施中的馬達外殼嚴重破損、鏽蝕之客觀情況，另放置在海邊無遮蔽的金屬、機器設備易因高鹽分環境而加速鏽蝕，此乃眾所周知之生活經驗，是證人稱上開證詞係與常情相符，故其經具結後所為上開證述，應堪採信。然依證人沈志成上開證詞及系爭鑑定報告之附件四照片，雖可認系爭馬達於109年2月3日因遭置放在海邊露天之環境因素造成鏽蝕而損壞，但不足證明系爭馬達已於108年3月29日因鏽蝕而損壞。

③而被告之法定代理人游美榮陳稱：系爭飯店自103年起是由伊兒子負責管理，直到107年初離開改由伊接手管理，伊有看過系爭保養紀錄表，表內所蓋「游美榮」的印文就是伊親自蓋的，伊在保養紀錄表上蓋章前都有親自巡察確認，公司負責保養工作的員工原本是劉明堂，後來是陳滿堂，於108年3月29日系爭飯店尚在停業中，準備復工，當時陳滿堂已經離職，伊在現場發現馬達壞掉，就自己在系爭紀錄表上註記並簽名，再向原告反應但其不願處理，另伊於108年7月10日因馬達無法啟動，伊請人來修理並在紀錄表上註記及簽名，也反應給原告但沒有消息，之後於108年10月8日至同年月15日，因馬達壞掉無法抽水，剛好有颱風造成細篩機裡的桶子損壞，遭人檢舉漏水被環保局開罰，伊就自己在系爭紀錄表上註記等語（見本院卷二第9-13頁），堪信系爭紀錄表上之「游美榮」簽章是其親簽、親蓋，且自108年3月29日以後之紀錄是其所寫。

④惟觀諸系爭紀錄表之記載，游美榮於108年3月29日在系爭紀錄表上係註記「維修項目內容：準備營業，維修保養，馬達退化，反應屋主處理。狀況說明：呂美瑤反應公司檢修處理，翁翊泰水電修繕」（見本院卷一第291頁），並未提及系爭馬達鏽蝕或損壞，與被告辯稱系爭馬達108年3月29日即因鏽蝕而損壞有異。又被告提出之前揭108年4月1日函雖記載「員工翁翊泰保養發現馬達生銹腐蝕無法保養，請屋

主港務公司修繕、更新馬達，以免影響飯店權益」等語（見本院卷一第303 頁），但此與游美榮前稱係其自行發現馬達損壞即有不符，且系爭保養紀錄表上未見翁翊泰之簽名，原告亦否認收受該函文，被告對於翁翊泰有發現馬達鏽蝕損壞及該函已送達原告等利己事實，均未舉證以實其說，自難信該函文所載內容為真。

⑤此外，游美榮雖於108 年7 月10日在系爭紀錄表註記「維修項目內容：大整修，馬達損壞嚴重，自然損壞產生，建議屋主更新馬達反應。狀況說明：函文港務公司更新馬達，已經10年，拍照保留」（見本院卷一第293 頁），但被告並未提出於108 年7 月間致函原告反應馬達損壞情事之舉證。被告另以108 年8 月29日夢旅字第1080829 號函通知原告：「二、租賃物大樓汙水馬達及其他機電設備老舊、受天然災害所造成損害通知甲方會勘，由甲方負責維護，不可抗力之天然災害、雙方協議處理。三、租賃物機電設備汙水馬達設備老舊，受天然災害第18條、第19條維護，限期內改善處理，得減免租金。」等語（見本院卷一第373 頁），亦即被告未主張系爭馬達係自然鏽蝕耗損，依系爭租約第20條第2 項約定應由原告修復，反主張系爭馬達是因天然災害損壞，通知原告應依系爭租約第19條約定會勘及減免租金。佐以被告曾致函澎湖縣政府環境保護局（下稱澎湖縣環保局）稱：「依據108 年8 月24日白鹿颱風來襲，造成天然災害，大樓損壞，漏水嚴重，污水處理槽損壞，水管破裂故障，已函文屋主臺灣港務公司修繕處理，因資產為交通部航港局，屋主修復」，有被告108 年9 月18日彭夢旅字第10809181號函可稽（見本院卷二第73頁），益證被告上開108 年8 月29日函乃針對白鹿颱風災後之損害通知原告共同會勘修復，並非對原告主張系爭馬達因鏽蝕之自然耗損請求原告修復。故系爭紀錄表108 年7 月10日之記載是否屬實，實有疑義。

⑥再者，綜觀系爭紀錄表全部記載顯示，分別於104 年6 月7 日、104 年8 月14日、105 年7 月11日、105 年11月30日、

106年3月29日、106年7月25日、106年12月8日、107年4月22日均有替馬達及設備油漆、補漆之紀錄，另於107年12月25日保養維護及放水檢查時，設備狀況記載正常，嗣於108年3月29日以後才由游美榮自行記載馬達退化或損壞，最後一筆紀錄為108年10月8日至15日更新馬達測試，修繕檢修，油漆保養加壓馬達等語（見本院卷一第291-293頁）。而因油漆具有防鏽蝕功能，可知被告自承租系爭租賃物時起至107年4月22日前之4年期間，係採取每年約2次定期油漆或補漆之方式保養系爭馬達等污水設備，且迄107年12月25日整體設備仍可正常運行。是以，原告提供包含系爭馬達在內之污水處理設施雖設置在海邊戶外，處在高鹽分之不良環境中，但若被告定期清潔保養及油漆防鏽，仍可確保其正常運作不致因嚴重鏽蝕而損壞。但被告於107年4月22日後直至108年10月8日始再次油漆，已間隔約1年6個月，而自108年起僅由游美榮自行檢查，未見被告提出聘請專業水電人員進行保養及維護之紀錄，且被告自陳108年4月以後僅間歇性營業，並於108年10月22日經澎湖縣政府以違反水污染防治法第14條第1項規定為由，勒令停止營業，有澎湖縣政府108年10月22日府授環治字第1080008838號函為憑（見本院卷二第211頁），游美榮亦稱於108年10月間被告公司已無員工（見本院卷二第11頁），足見自108年起系爭飯店曾長時間處在未營業，無員工可維護保養設備之狀態。再參以澎湖縣環保局曾因系爭飯店之廢污水於108年9月2日晚間外溢，於翌日派員到場稽查，發現污水疑似因調整槽堵塞滿載到成污水回流，自細篩機管路外洩，廢污水外溢至地表等情，有澎湖縣環保局公害稽查處理紀錄表及水污染巡查紀錄表可參（見本院卷二第91-97頁），是包含系爭馬達在內之污水處理設施於108年9月間除遭颱風雨淋外，尚發生泡水情事。綜合上情，足認被告自108年起因營業狀況不佳，曾長期未營業而未定期保養、油漆系爭馬達，加之污水外溢至地表產生積水會加速置放在地上之馬達鏽蝕，是本

院認系爭馬達於109年2月3日嚴重鏽蝕而損壞結果，仍應歸因於被告未盡其定期保養及維護義務所致。

⑶從而，被告主張系爭馬達係因自然耗損而損壞，尚難採信，是被告以原告未提供合於約定使用收益狀態之系爭馬達為由，主張拒絕給付租金，為無理由。

㈡原告請求被告給付租金、違約金，並返還系爭租賃物及年設施租金優惠，有無理由？

1.請求給付租金部分：

⑴按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文。

⑵經查，被告自108年2月起即未依約給付租金（積欠108年1-3月租金），扣除履約保證金200萬元後，尚積欠原告108年第二季（即4-6月）租金1,692,817元、同年第三季（7-9頁）租金1,916,986元、同年第四季（10-12月）租金1,827,734元、109年第一季租金1,827,734元、109年第二季租金1,827,734元、109年第三季租金1,080,913元（計算至109年8月24日止），合計10,173,918元一情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢）。而系爭租約第5條約定「前條（一）所列租金及相關費用以1個月為1期，每3個月計收1次，由甲方於每年1、4、7、10等月份5日前寄發租金及費用清單，乙方應於每年2、5、8、11月等月份5日前給付」（見本院卷一第27頁）。則因被告拒絕給付租金之同時履行抗辯係無理由，業經本院認定如前，是原告依系爭租約第4、5條約定及民法第229條第1項、第233條第1項規定，請求被告給付計算至109年8月24日止積欠之租金共10,173,918元，及如前述附表9項次1、2、3、4、5、6所示之日起至清償日止，按週年利率5％計算之遲延利息，係屬有據。

2.請求返還系爭租賃物：

⑴系爭租約第26條第3款約定：「租賃期間乙方積欠應繳租金、費用等，經以履約保證金抵償後，達2個月以上，經甲方催告仍不繳付者，甲方得終止本契約。」、同約第24條約定：「租期屆滿或契約終止時，如甲方未與乙方另訂新租賃契約，雙方亦未另有協議時，乙方應於期滿或契約終止翌日將租賃物保持完整可用（自然損耗除外）交還甲方並停計租金。」（見本院卷一第39頁）。而被告自108年2月起即未依約給付租金，共扣抵履約保證金200萬元後，仍積欠108年第2至4季及109年第1至3季租金，原告遂於109年8月11日寄發存證信函予被告，催告並請被告於收受該函後十日內繳納租金，若逾期仍未給付，即以該存證信函之送達，依系爭租約第26條第1項第3款約定向被告為終止系爭租約之表示，亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈦）。是以，被告已積欠租金達2個月以上，且經原告催告後仍未給付，故原告依上開約定終止系爭租約，自屬合法，原告主張系爭租約已於109年8月24日終止，應堪採信。從而，原告依系爭租約第24條約定請求被告返還系爭租賃物，為有理由。

3.請求返還年設施租金優惠：

⑴系爭租約第27條第3項第2款約定：「租賃期間乙方積欠應繳租金、費用等，經以履約保證金抵償後，達2個月以上，經甲方催告仍不繳付者，乙方應應無息繳回第4條（一）第5款之年設施租金優惠金額（另需加計10％之管理費）予甲方。」（見本院卷一第41頁）。而因原告主張被告遲延給付租金係有理由，被告依系爭租約第27條第3項約定，應返還原告如前述附表6所載之年設施租金優惠金及管理費共9,859,741元一情，為兩造不爭執（見不爭執事項㈧），故原告請求被告返還租金優惠9,859,741元，係有理由。

4.請求給付違約金及營業損失：

⑴系爭租約第6條第1項約定：「乙方應依甲方所開租金及費用清單於規定期限，向指定處所給付，逾期不付以違約論。…乙方逾期給付時應依下列各款累計另給付違約金：（一）

未滿1個月者，，照欠額按日收千分之一。（二）1個月（含）以上未滿2個月者，照欠額按日加收千分之二。（三）2個月（含）以上未滿3個月者，照欠額按日加收千分之三。（四）3個月（含）以上，照欠額按日加收千分之四。」（見本院卷一第27-29頁）。而若原告主張被告遲延給付租金係有理由，被告依系爭租約第6條約定，應給付如前述附表4所載之違約金共9,019,940元，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈧），是原告據此請求被告給付，要屬有據。

⑵又系爭租約第27條第2項約定：「如因前條（三）、（四）或（五）款可歸責於乙方之事由致終止契約時，乙方應依第四條當時之租金及費用標準給付甲方自終止契約日起至租期屆滿日止租金及費用四分之一之違約金」（見本院卷一第41頁）。因若原告以存證信函終止租約之表示係合法有效，依系爭租約第27條第2項約定，被告應給付按終止契約日起至租期屆滿時止之租金及費用4分之1計算之違約金共24,426,585元（即前述附表5違約金）予原告，為兩造所不爭（見不爭執事項㈨）。則原告終止系爭租約既屬合法，原告據此請求被告給付前述附表5所示違約金共24,426,585元，亦屬有憑。

⑶另系爭租約第25條約定：「乙方如不於租期屆滿或契約終止翌日交還租賃物，除另有協議外，應依第四條當時之租金及費用標準按日給付甲方營運損失外，每逾1日應另給付甲方按每日租金及費用標準0.5倍之違約金。」（見本院卷一第39頁）。而若原告終止租約之表示係合法有效，被告自109年8月25日起未依約返還租賃物予原告，應依系爭租約第25條約定，按日給付如前述附表7所載違約金10,015元及營運損失20,030元一情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈩）。則原告終止系爭租約既屬合法，原告據此請求被告給付前述附表7所示違約金及營運損失，即屬有理。

㈢被告請求酌減違約金，有無理由？

1.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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250 條、第252 條分別定有明文。次按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109 年度台上字第1013號判決要旨參照）。

2.經查：

⑴被告因遲延給付租金，應依系爭租約第6 條約定給付如前述附表4 所載之違約金共9,019,940 元，已如前述。參諸前引系爭租約第6 條第1 項之契約用語，未載明懲罰性違約金字樣，且關於遲延給付租金此一違約情事並無並存其他損害賠償之約定，故系爭租約第6 條違約金應屬「損害賠償總額預定性違約金」。而原告因被告遲延給付租金所受損害，係無法及時取得租金加以運用之利息損失。系爭租約第6 條約定

按日依積欠租金數額之千分之1 至千分之4 之利率計付違約金，換算後即相當於按年息36.5%至146 %計付違約金；且原告就被告遲付之利息已另依民法第229 條、第233 條規定請求被告應給付按週年利率5 %計算之遲延利息，業如前述，遲延利息原有違約金之性質，是以，原告因被告遲延給付租金，實際上係請求被告給付相當於按年息41.5%至151 %計算之利息，已逾現行民法第205 條所定最高利率年息16%，顯屬過高。本院參酌民法第205 條所定最高利率僅年息16%，且近年來國內貨幣市場之利率已大幅調降，銀行法第47條之1 第2 項並已修正自104 年9 月1 日起，銀行辦理現金卡之利率不得超過年息15%，原告係經授權管理屬國有財產之馬公港埠大樓予以出租營利，其收取之資金縱用投資，其投資報酬率實難期可高於金融貨幣市場之一般獲利水準，且原告復已請求被告給付按年息5 %計算之遲延利息，故綜合考量上情，本院認應將系爭租約第6 條約定之違約金酌減為按年息2 %計算，始為允當。從而，原告因被告遲延給付租金，截至109 年8 月24日得請求之違約金數額應為146,017元（計算式如附表一所示，元以下四捨五入，下同），逾此數額之請求為無理由。

⑵原告另因可歸責於被告之事由終止租約，而依系爭租約第27條第2 項約定請求被告給付前述附表5 違約金4,426,585 元，觀諸系爭租約第27條第2 項「乙方應依第四條當時之租金及費用標準，給付甲方自終止契約日起至租期屆滿日止租金及費用四分之一之違約金」之約定，未載明懲罰性違約金字樣，且關於違約終止租約後之賠償並無併存其他損害賠償之約定，參諸前揭說明，應屬「損害賠償總額預定性違約金」。原告復因被告於系爭租約終止後未返還系爭租賃物，而依系爭租約第25條約定請求被告給付前述附表7 違約金及營業損失。因系爭租約第25條載明「除另有協議外，應依第四條當時之租金及費用標準按日給付甲方營運損失外，每逾1 日應另給付甲方按每日租金及費用標準0.5 倍之違約金」等語

，可知兩造關於被告未依約返還系爭租賃物之賠償係約定除須按日賠償營運損失外，另應再按日計付違約金，故此條款之違約金性質係屬懲罰性違約金，應堪認定。

⑶本院審酌原告關於系爭租約終止後至被告返還系爭租賃物時止之期間，分別依系爭租約第27條第2項請求給付附表5違約金，另依系爭租約第25條請求給付附表7違約金及營運損失。然原告自承其於此期間所受損失乃營業損失亦即租金損失（見本院卷三第304頁），而附表7所載營運損失之數額即係按系爭租約約定之租金換算而得，是原告依系爭租約第25條約定請求被「按日給付營運損失20,030元」，實際上已足填補原告因上開期間之全部損失；另系爭租約第27條第2項雖約定應自「契約終止日」起計付違約金，但原告另已請求系爭租約終止日即109年8月24日當日之租金（見本院卷一第405頁），則原告依系爭租約第27條第2項約定，請求被告給付自「系爭租約終止日109年8月24日起至返還系爭租賃物之日止，按每日租金1/4計算之違約金」部分，顯有過高，本院認應酌減為零。酌減後，原告依系爭租約第27條第2項約定，僅得請求被告給付自「返還系爭租賃物翌日起至系爭租約約定期滿之日即122年12月31日止」，按每日租金數額20,030元之1/4計算之違約金即每日5,008元（計算式：20,030元x 1/4 ＝5,007.5）。

⑷另系爭租約第25條所定「每逾1日應另給付甲方按每日租金及費用標準0.5倍之違約金」，雖屬懲罰性違約金之性質，但考量被告自107年10月起至108年3月止均屬停業狀態，其於108年4月1日復業後，又因污水處理設備故障違規排放廢污水及未取得廢污水排放許可證等因素，於108年10月22日遭勒令停業，且其上開復業期間，系爭飯店營業狀況不佳，屢遭房客客訴，此有原告提出之系爭飯店Google網頁搜尋資料可參（見本院卷二第419-451頁），堪信被告乃因系爭飯店經營狀況不佳致財務吃緊，始未能按期給付租金，復考量自109年初起因新冠肺炎疫情重創旅遊住宿業，被告亦

無法倖免，暨原告實際損失已可由營業損失之賠償部分填補等一切情狀，認被告除按日給付原告營業損失20,030元外，復須再給付原告按每日租金0.5 倍計算之違約金實有過高，應予酌減為按每日租金1/4 倍計算，較為適當。

⑸據此，原告依系爭租約第27條第2 項及系爭租約第25條約定，僅得請求被告按日給付營運損失20,030元，及自系爭租賃物應返還之日即109 年8 月25日起至系爭租約原定租期屆滿日122 年12月31日止，按每日租金數額1/4 計算之違約金5,008 元。

㈣綜上，原告依系爭租約第4 、5 條約定，得請求被告給付積欠租金10,173,918元，及如前述附表9 項次1 、2 、3 、4 、5 、6 所示之日起至清償日止，按週年利率5 %計算之遲延利息；依系爭租約第27條第3 項約定返還租金優惠9,859,741 元；依系爭租約第6 條約定請求給付違約金146,017 元；依系爭租約第27條第2 項及系爭租約第25條約定，請求被告自109 年8 月25日起至返還系爭租賃物之日止，按日給付原告營業損失20,030元，並自109 年8 月25日起至122 年12月31日止按日給付原告違約金5,008 元，共計24,424,106元（計算式：5,008 元x 4877日＝24,424,016元）。是以，被告合計應給付原告44,603,782元（計算式：10,173,918元+9,859,741元+146,017元+24,42 4,106元＝44,603,782元），並自109 年8 月25日起至返還系爭租賃物之日止，按日給付原告20,030元。

㈤此外，原告就前述附表5 違約金另請求被告給付自追加聲明狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（見本院卷三第291 頁），然原告依系爭租約第27條第2 項約定得請求之違約金範圍限於「被告返還系爭租賃物翌日起至系爭租約約定期滿之日即122 年12月31日止每日5,008 元」，業經本院認定如前，而因被告尚未返還系爭租賃物，故被告之給付期限尚未屆至，不負遲延責任，原告請求其給付法定遲延利息，於法未合，為無理由。

六、綜上所述，原告依系爭租約之上開約定，請求被告返還系爭租賃物予原告，並給付44,603,782元，其中1,692,817 元自108 年5 月6 日起；1,916,986 元自108 年8 月6 日起；1,827,734 元自108 年11月6 日起；1,827,734 元自109 年2 月6 日起；1,827,734 元自109 年5 月6 日起；11,086,671元（即1,080,913 元+9,859,741元+146,017元）自追加聲明狀繕本送達被告翌日即109 年9 月13日（見本院卷一第401頁）起，均至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；另自109 年8 月25日起至返還系爭租賃物之日止，按日給付原告20,030元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核於法相符，就原告勝訴部分應予准許，爰酌定相當擔保金予以准許。原告敗訴部分其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　13　　日

民事第四庭　法　官　徐彩芳

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　　110　　年　　8　　月　　16　　日

書記官　盧瑞芳