

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

114年度橋簡字第1094號

原告 蕭慶智
訴訟代理人 張翊宸律師
被告 陳振森
訴訟代理人 陳柏中律師
朱冠菱律師
王韻慈律師

上列當事人間請求給付租金等事件，於中華民國115年6月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬參仟陸佰貳拾壹元，及自民國一百一十四年十二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣陸萬參仟陸佰貳拾壹元為原告預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告長期承租原告所有之門牌號碼高雄市○○區○○路000○○00號1樓（下稱系爭房屋）作為店面使用，兩造最新之租賃契約（下稱系爭契約）約定租期自民國112年5月1日至115年4月30日止。被告於114年5月12日以存證信函表示兩造已於114年4月2日合意終止系爭契約，惟原告未曾同意被告終止系爭契約，被告仍負有給付租金之義務，被告積欠114年5月、6月之租金共新臺幣（下同）30,000元。依系爭契約第20條之約定，被告應補貼原告因系爭房屋出租增加之房屋稅稅額，而原告於114年度因被告承租系爭房屋，致增加3,621元之房屋稅，但被告尚未補貼原告。又被告自行搬離系爭房屋後，原告發現系爭房屋室內地板、牆壁及天花板、室外牆壁均遭被告毀損，原告遂催告被告修繕並回復原

狀，卻均遭被告拒絕，而前開毀損情形之預估修繕費用為273,381元，原告因被告之毀損行為受有273,381元之損害。依系爭契約第13條之約定，被告應賠償原告提起本件訴訟所支出之律師費60,000元。爰依系爭契約第4條、第12條、第20條、第13條之約定、民法第179條、第184條第1項前段之規定請求被告賠償前開損害共367,002元（計算式：30,000+3,621+273,381+60,000=367,002）等語。並聲明：(一)被告應給付原告367,002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計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造已於114年4月2日合意終止系爭契約，且為預留將系爭房屋回復原狀之時間，被告仍給付完整114年4月之租金15,000元，故系爭契約應於114年4月30日終止。被告已無給付114年5月、6月租金之義務。被告同意給付原告3,621元之房屋稅補貼。關於原告主張被告毀損系爭房屋室內地板、牆壁及天花板、室外牆壁之部分，系爭房屋於被告承租時並非新屋，原先即有許多使用痕跡，原告無法證明該等損害均係被告造成，縱認原告應賠償前開損害，亦應計算折舊等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷

(一)原告主張被告長期承租系爭房屋作為店面使用，系爭契約約定租期自112年5月1日至115年4月30日止，以及被告應給付原告3,621元之房屋稅補貼等情，有建物所有權狀、系爭契約、高雄市稅捐稽徵處114年期房屋稅繳款書在卷可稽（見本院卷第19至33頁），且為被告所不爭執（見本院卷第73至74頁），此部分之事實，首堪認定。依系爭契約第20條，本件租屋之房屋稅，若較出租前之稅額增加時，其增加部分應由乙方（即被告）負責補貼，乙方決不異議，則原告依系爭契約第20條之約定請求被告給付房屋稅補貼3,621元為有理由。

(二)原告主張被告應給付114年5月、6月之租金30,000元、系爭

01 房屋毀損之預估修繕費用273,381元、律師費60,000元，經
02 被告以前詞置辯。是本件所應審究者，在於：1.系爭契約是
03 否已經於114年4月30日終止？2.原告請求租金30,000元有無
04 理由？3.原告請求系爭房屋毀損之預估修繕費用273,381元
05 有無理由？4.原告請求律師費60,000元有無理由？

06 (三)系爭契約已經於114年4月30日終止，原告請求被告給付114
07 年5月、6月之租金30,000元為無理由。

08 1.被告抗辯兩造已合意終止系爭契約等情，業據提出前開存證
09 信函、簡訊截圖、支出油漆及拆除營業器具費用之收據可憑
10 （見本院114年度橋小字第637號卷【下稱橋小卷】第23至2
11 4、35、85至88頁），依前開收據可見被告分別於114年4月1
12 2日油漆系爭房屋、114年4月16日拆除裝潢及招牌、114年4
13 月22日整修室內配電盤及線路。且證人徐亞麗即被告配偶於
14 本院審理中具結證述：我們跟原告以電話約時間，約114年4
15 月2日當日原告下班的時間，應該是在晚上8點過後。我們約
16 在系爭房屋門口，我跟被告、原告都在場，現場沒有其他店
17 員，我跟被告當時跟原告說我們請不到人，所以要提前終止
18 租約，原告當時說好，很爽快就答應我們，大約講1個小
19 時。這1個小時大部分是在看系爭房屋的狀況。我們有問原
20 告是否需要恢復什麼，原告有看了一下，說這個要怎樣、那
21 個要怎樣、要留什麼東西給他、哪些東西要清乾淨，講完之
22 後，原告就上樓回家等語（見橋小卷第71頁），與證人華建
23 霖即114年4月22日在場協助被告點交之人於本院審理中具結
24 證述：我114年4月22日去系爭房屋現場知道兩造是要終止系
25 爭契約，我有幫忙被告清理、幫被告打下手。印象中114年4
26 月22日好像去了2次，第一次有原告的姐姐還是妹妹2個人，
27 他們2個來看，有講到廁所的門，說整個門要換新。第二次
28 是原告本人去系爭房屋現場看說不太滿意，很多地方有問
29 題，原告有提出一些問題，被告說不是他的責任，覺得他沒
30 有辦法處理，例如進店門口右上角有一些釘子、孔之類的，
31 原本那邊有一個濾水器的海報之類的，像標語之類的等語

（見橋小卷第73至74頁），以及證人蕭靜雅即原告之胞姐於本院審理中具結證述：我跟我妹妹2個人一起去系爭房屋現場，就有看到被告跟1個男生在那邊，我不知道那個男生是誰，我當時以為那是他兒子，但我沒有過問這些細節。我當時看到被告跟那個男生在那邊掃地，我就進去跟他們打招呼，當時我剛剛說的那些裝潢都已經不在了，進去的時候我就說你們怎麼都清空，他就叫我看一下這樣可不可以，我就大概看一下，結果說天花板一塊一塊的，牆壁也都是孔洞，廚房的輕鋼架跟原本的顏色也都不一樣，也有很多孔洞，廁所也很誇張，有很多尿垢，還有裂掉等語（見橋小卷第174至175頁）。可見華建霖與蕭靜雅對於114年4月22日當日事發經過之證述大致相符，均係由華建霖與被告共同清潔、整理系爭房屋後，由蕭靜雅及其胞妹、原告分別到場驗收系爭房屋清潔與整理之狀況。自兩造前開互動方式觀之，被告顯係為返還系爭房屋而將系爭房屋清空，並與原告相約到場進行點交，此情與徐亞麗證述兩造先前已於114年4月2日達成終止系爭契約之合意、被告為履行回復原狀義務而進行油漆及拆除營業器具等情之時間順序吻合。準此，足認兩造已於114年4月2日合意終止系爭契約，否則殊難想像被告有何無端清空系爭房屋，任由原告到場進行驗收查核之理。再原告未請求被告給付114年4月之之租金，足認被告已給付114年4月之租金，並考量前開被告清空、油漆及拆除營業器具之時間、兩造點交之情形，可見被告仍實質使用系爭房屋至該月底，足認兩造實乃合意以114年4月30日作為系爭契約實質終止日，被告此部分之抗辯為有理由。

- 2.原告雖主張：原告未曾同意被告終止租約，系爭租約亦不得任意終止。徐亞麗有袒護被告而為不實陳述之高度可能，其證詞不具證明力，不應採信，且自被告後續寄發存證信函及聲請調解等情可知，原告顯然未曾同意終止契約，況原告於114年5月9日以簡訊催告被告繳納租金及水費，益徵原告顯無同意被告提前終止系爭租約等語（見橋小卷第109至113

頁），有前開催告簡訊之截圖可參（見橋小卷第117頁），然系爭契約是否得任意終止係指是否得單方終止系爭契約而言，尚不影響兩造得合意終止系爭契約，而依兩造之互動情況，足認兩造確已合意終止系爭契約，業如前述，且本院並非單以徐亞麗之證詞為據，而已綜合考量兩造實際點交之情形，因此即便無徐亞麗之證述，亦不足以推翻前開認定。被告寄存證信函、聲請調解，以及原告於114年5月9日以簡訊催告被告繳納租金及水費，均係因兩造持續爭執系爭契約終止與否、原告拒絕受領被告提出之系爭房屋鑰匙、拒絕返還前開押租金，不能逕認兩造對於原告是否受領遲延、系爭契約是否終止之爭議，得以解釋為系爭契約尚未終止。

- 3.原告又主張：縱認系爭契約已經終止，被告至今仍占用系爭房屋，且未遷出商號之登記，且兩造於114年4月22日就系爭契約達成績租之合意，被告應依系爭契約之約定繼續承租系爭房屋等語，並以華建霖於本院審理中證述：被告說他要繼續租，然後當作倉庫使用等語為憑（見橋小卷第76頁）。惟查被告已將系爭房屋騰空返還，已如前述，且被告已註銷其經營商號在系爭房屋址之稅籍登記，有財政部高雄國稅局114年5月14日財高國稅楠銷字第1143501924號函、商業登記抄本可佐（見橋小卷第151至155頁），原告主張被告至今仍占用系爭房屋等情，無足可採。又雖有華建霖前開關於被告說他要續租之證述，但查華建霖於證述時，係先證稱：原告不滿意系爭房屋內的回復情形，但被告說他沒有辦法處理，我好像有聽到原告說那就繼續租、繼續收房租，被告說什麼我忘記了等語（見橋小卷第74至76頁），後經原告訴訟代理人追問：被告有沒有說他要繼續租，然後當作倉庫使用等語，華建霖才改稱：有等語（見橋小卷第76頁），可見華建霖此部分之證詞已經前後矛盾，且雖華建霖解釋為：我剛剛想不起來，但是原告訴代講到倉庫，我就想到好像有這件事情等語（見橋小卷第76頁），但原告訴訟代理人之追問方式有對於具體情節進行誘導與暗示之嫌，華建霖證稱被告願意續租

01 系爭房屋作為倉庫，此部分證詞之憑信性仍有可疑。縱認被
02 告確實口頭提及願意續租系爭房屋作為倉庫等語，然揆諸其
03 發言脈絡，兩造正在點交系爭房屋，且對於系爭房屋回復原
04 狀之現況有所爭執之時，因此即便被告曾為前開發言，但有
05 可能只是兩造協商如何返還系爭房屋之過程，況租賃契約之
06 成立，以當事人就租賃物、租金及租賃期間等契約必要之點
07 達成意思表示一致為要件，原告除前開爭執過程中，被告口
08 頭表示續租之片段外，未能就續租之租金數額、租賃期間等
09 事項提出任何其他具體事證，自難僅憑被告具有協商性質之
10 發言，遽認兩造已另成立續租系爭房屋之契約。

- 11 4.系爭契約既於114年4月30日終止，原告依系爭租約第4條約
12 定、民法第179條規定請求被告給付114年5月、6月之租金3
13 0,000元，即屬無據。

14 (四)原告請求系爭房屋毀損之損害273,381元為無理由。

- 15 1.原告主張被告毀損系爭房屋之室內地板、牆壁及天花板、室
16 外牆壁，原告因此受有273,381元之損害，有預估之修繕費
17 用報價單（見本院卷第35至39頁）、現場毀損之照片（見橋
18 小卷第119至131頁）為證，觀前開照片可見門口牆面有塊狀
19 之痕跡、外牆有釘孔痕跡、浴室有明顯大面積之棕黃色髒污
20 痕跡、室內地面有顏色斑駁不均、廚房天花板與牆壁有鑽孔
21 痕跡，且此為被告所未加以爭執，足認系爭房屋之室內地
22 板、牆壁及天花板、室外牆壁確實遭毀損，且為修繕前開毀
23 損須支出修繕費用273,381元。被告抗辯：系爭房屋於被告
24 承租時並非新屋，原先即有許多使用痕跡，原告無法證明該
25 等損害均係被告造成等語。惟查原告自94年間即為系爭房屋
26 之所有權人，有前開建物所有權狀可憑，而被告承租系爭房
27 屋經營之飲料店係於105年11月25日設立登記，有前開商業
28 登記抄本可查，可見被告承租系爭房屋前，系爭房屋已經為
29 10多年之使用，則難以單憑系爭房屋之損壞結果遽認被告為
30 造成系爭房屋損壞之人。且原告雖提出之系爭房屋出租時之
31 屋況照片（見本院卷第89至97頁），但該照片並無標示日

期，難以證明該照片標示之時間是否確為系爭房屋出租之時，又依原告提出之外牆毀損照片，可見被告經營飲料店之招牌仍裝設在牆面上時，牆面上已有釘痕、孔洞之痕跡，則原告主張系爭房屋外牆上之釘孔痕跡，是否係被告拆除招牌後造成，顯有可疑。再證人蕭靜雅雖於本院審理中證稱：我不知道被告要退租，我不知道兩造要點交。兩造沒有點交。我跟我妹妹就是想去看一下，因為原告說他們在搬東西，我們也沒有跟他們約，就是直接去。……進去的時候我就說你們怎麼都清空，被告就叫我看一下這樣可不可以，我就大概看一下，結果天花板一塊一塊的，牆壁也都是孔洞，廚房的輕鋼架跟原本的顏色也都不一樣，也有很多孔洞，廁所也很誇張，有很多尿垢，還有裂掉等語，然自蕭靜雅至系爭房屋檢查系爭房屋屋況之行為顯係為點交系爭房屋，已如前述，則蕭靜雅證稱不知道被告要退租、不知道兩造要點交、兩造沒有點交等語顯與其實際為點交之行為不符，蕭靜雅之證述顯有偏頗，而有可疑。又考量蕭靜雅與原告具親屬關係，且其自承其與原告一起購買房子等語（見橋小卷第173頁），足認蕭靜雅對於系爭房屋有利害關係，蕭靜雅之證述難以完全採信。而蕭靜雅於本院審理中證稱：我那天看到天花板整個一塊一塊的，被告說是他用的。原告出租給被告之前，我有去廚房看過，沒有這些毀損的狀況，也沒有馬桶污垢或裂痕，而且被告門口有弄招牌，外牆是拆除招牌造成的痕跡等語（見橋小卷第176至177頁），但外牆之毀損是否被告所造成，已有可疑，而蕭靜雅之證詞憑信性亦容存疑，均如前述，則蕭靜雅之證述至多僅能證明前開毀損之情形存在，但尚不足以證明被告為造成前開損害之人。是原告不能證明前開損害均係被告所造成，原告依系爭租約第12條之約定或民法第184條第1項前段之規定請求被告給付273,381元，即無理由。

(五)原告請求律師費60,000元為有理由。

按系爭契約第13條約定，乙方若有違規情事，致損害甲方之

01 權益時願聽從甲方賠償，如甲方因涉訟所繳納之律師費用，
02 均應由乙方負責賠償。原告主張因被告違反系爭契約之約
03 定，致受有支出律師費60,000元之損害等情，有原告之委任
04 契約可參（見本院卷第47頁），被告迄今未依系爭契約第20
05 條之約定給付原告房屋稅補貼3,621元，已認定如前，並經
06 原告提起本件訴訟為請求，則依前開約定，被告既有違反系
07 爭契約第20條約定之情事，致原告須提起本件訴訟為請求，
08 被告應賠償原告因此支出律師費60,000元之損害。

09 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
14 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應
15 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為
16 百分之5，亦為同法第203條所明定。本件原告於114年7月3
17 日起訴，起訴狀繕本於114年12月8日送達被告，此有本院送
18 達證書附卷可按（見本院卷第63頁），應生催告效力而自翌
19 日負遲延責任，則原告就前開得請求金額，併請求被告自11
20 4年12月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦
21 屬有據，應予准許。

22 (七)綜上所述，原告依系爭契約第20條、第13條之約定，請求被
23 告給付原告63,621元（計算式：3,621+60,000=63,62
24 1），及自114年12月9日起至清償日止，按年息百分之5計算
25 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理
26 由，應予駁回。

27 四、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
28 序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款
29 規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告
30 假執行，此僅促使本院依職權發動，無庸為准駁之諭知。另
31 依職權宣告被告預供相當擔保，免為假執行。至原告敗訴部

01 分既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

02 五、原告雖聲請傳喚證人馮梓榕、江旻哲，待證事實為前房客確
03 實在系爭房屋留下使用痕跡（見本院卷第143至144頁），但
04 即便馮梓榕、江旻哲於114年4月21日、114年4月22日曾協助
05 原告整理系爭房屋，但原告至少自105年11月25日設立登記
06 時即承租系爭房屋，馮梓榕、江旻哲僅於114年4月21日、11
07 4年4月22日協助原告整理系爭房屋，自無從得知前房客是否
08 在系爭房屋留下使用痕跡，況前揭事證已臻明確，核無調查
09 之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提
10 證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 115 年 7 月 21 日

13 橋頭簡易庭 法 官 陳姿瑄

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 115 年 7 月 21 日

19 書記官 郭力瑋