

臺灣新竹地方法院民事小額判決

115年度竹北小字第361號

原告 暉夏投資開發股份有限公司

法定代理人 陳燕倫

訴訟代理人 李宜蓁

被告 君陳股份有限公司

法定代理人 薛巧希

訴訟代理人 陳振華

被告 紫成希實業股份有限公司

法定代理人 巫奉聖

訴訟代理人 葛咏娟

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告君陳股份有限公司、紫成希實業股份有限公司應連帶給付原告新臺幣（下同）參萬壹仟柒佰伍拾貳元，及被告君陳股份有限公司自民國（下同）一一五年一月二十六日起、被告紫成希實業股份有限公司自一一五年一月十三日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用壹仟伍佰元，由被告君陳股份有限公司、紫成希實業股份有限公司連帶負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。但被告君陳股份有限公司、紫成希實業股份有限公司如以參萬壹仟柒佰伍拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

01 一、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
02 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民法第24
03 條定有明文。兩造三方於櫃位經營三方協議書（下稱系爭協
04 議書）約定：如因本三方協議發生爭議而須涉訟，雙方同意
05 以本院為第一審管轄法院（卷第23頁）。是以本院就本事件
06 自有管轄權。

07 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
08 縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而
09 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
10 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。原
11 告原起訴請求被告君陳股份有限公司、紫成希實業股份有限
12 公司（下分稱君陳公司、紫成希公司，合稱被告2人）各自
13 給付45,927元，且任一被告為全部或一部之給付，他被告於
14 給付範圍內，同免給付之義務，嗣因起訴後被告紫成希公司
15 已部分回復原狀，原告遂減縮請求之金額，並更正法律上之
16 陳述，最終聲明如主文第一項、第二項所示（卷第61頁），
17 核與前引規定無違，應予准許。

18 三、被告紫成希公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
19 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請由其一造
20 辯論而為判決。

21 貳、實體事項

22 一、原告起訴主張：

23 (一)、原告於新竹縣○○市○○○路○段000號經營「6+PLASA」商
24 場（下稱系爭商場），並於112年11月7日與被告君陳公司簽
25 立廠商經營契約書（卷第13-21頁），將系爭商場2樓部分櫃
26 位出租予被告君陳公司，經營「X-Plus竹北家生活廣場」
27 （下稱竹北家廣場），租賃期間自113年1月1日起至115年12
28 月31日止。嗣被告君陳公司於114年5月將竹北家廣場之一部
29 分租予被告紫成希公司經營VR實境遊戲（下稱系爭場地），
30 為保障三方權益，原告遂與被告2人簽立系爭協議書（卷第2
31 3-24頁），並於系爭協議書第3條約定「若甲（即原告）乙

01 方（即被告君陳公司）提前終止契約，丙方（即紫成希公
02 司）同意於期限內配合撤離，並將場地回復原狀後交還。若
03 遲延交還，乙丙方應連帶負責賠償甲方所受之損害。」（下
04 稱系爭約定）

05 (二)、後因被告君陳公司經營不當，於114年10月23日與原告協商
06 最遲於114年11月30日終止租約，原告並同意以被告君陳公
07 司繳納之保證金，直接作為違約金扣抵，此有與XPLUS提前
08 解約協調會議紀錄可證（卷第25-27頁），而被告紫成希公
09 司則表示不願與原告另訂新約，並將於114年12月5日遷出系
10 爭商場。惟被告紫成希公司撤離系爭商場，並將系爭場地牆
11 紙、地貼拆除後，牆面、柱體原有油漆均發生大面積剝落情
12 況，有照片可憑（下稱油漆剝落照片，卷第63-64頁），原
13 告須全部進行刷漆，油漆費用含稅價為31,752元（計算式：
14 $30,240\text{元} \times 1.05 = 31,752\text{元}$ ），有永榮工程行報價單為證
15 （卷第35頁），爰請求被告2人連帶賠償31,752元。

16 (三)、爰依系爭約定提起本件訴訟，並聲明：如主文第一項、第二
17 項所示。

18 二、被告則答辯以：

19 (一)、被告君陳公司：

- 20 1.不爭執被告君陳公司向原告承租系爭商場2樓經營竹北家廣
21 場，並將竹北家廣場部分出租予被告紫成希公司，嗣後被告
22 君陳公司與原告提前解約並撤離系爭商場，惟被告君陳公司
23 應無須再給付原告油漆費31,752元。
- 24 2.被告君陳公司向原告承租系爭商場2樓時已給付原告200萬元
25 之保證金，並於撤離時將已裝潢之櫃位留給系爭商場下一位
26 承租人使用，是以縱被告君陳公司應給付原告31,752元之油
27 漆費，亦已從上開200萬元之保證金及已裝潢之櫃位價值中
28 扣除，從而被告君陳公司無庸再給付原告油漆費。
- 29 3.答辯聲明：(1)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費
30 用由原告負擔。(3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
31 執行（卷第93頁）。

01 (二)、被告紫成希公司於調解程序（卷第57-58頁）：

02 1.不爭執被告紫成希公司向被告君陳公司承租系爭場地經營VR
03 實境遊戲、原告與被告2人簽立系爭協議書並為系爭約定、
04 原告與被告君陳公司提前解約、被告紫成希公司已撤離系爭
05 商場，惟否認被告紫成希公司應賠償原告將系爭場地回復原
06 狀之費用。

07 2.被告紫成希公司係與被告君陳公司簽約，並繳交保證金予君
08 陳公司，且被告君陳公司提前與原告解約，已造成被告紫成
09 希公司營業損失，被告紫成希公司並遭被告君陳公司扣住保
10 證金，是以原告應向被告君陳公司求償而非向被告紫成希公
11 司；再者，就回復原狀部分，因系爭約定並未約定清楚，故
12 原告應提出系爭場地原狀照片以舉證。答辯聲明：原告之訴
13 駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)、原告於112年11月7日與被告君陳公司簽立廠商經營契約書，
16 將系爭商場2樓部分出租予被告君陳公司經營竹北家廣場，
17 租賃期間自113年1月1日起至115年12月31日止；被告君陳公
18 司將竹北家廣場分租予被告紫成希公司經營VR實境遊戲；原
19 告與被告2人簽立系爭協議書及為系爭約定；被告君陳公司
20 於114年10月23日與原告協商最遲於114年11月30日終止租
21 約；被告紫成希公司已撤離系爭商場；系爭場地刷漆金額含
22 稅價為31,752元等情，有廠商經營契約書、系爭協議書、與
23 XPLUS提前解約協調會議紀錄、永榮工程行報價單附卷可稽
24 （卷第13-27、35頁），且為被告2人所不爭執，故此部分事
25 實應堪先予認定。

26 (二)、被告紫成希公司為經營VR實境遊戲，而於系爭場地之牆壁、
27 柱體、地面貼牆貼、地貼，有照片可憑（卷第29-30頁）。
28 本院審酌上開牆貼、地貼均與牆壁、柱體、地面緊緊黏貼，
29 祛除時勢必會造成牆面、柱體之油漆剝落，此非自然耗損；
30 並比對油漆剝落照片與上開貼有牆貼、地貼之照片，兩者顯
31 示之場地相同，故系爭場地牆面、柱體油漆剝落確係被告紫

01 成希公司拆除牆貼、地貼所致，應可認定。是以，被告紫成
02 希公司於撤離系爭商場時既未將系爭場地回復成油漆無受損
03 之狀態交還原告，則原告依系爭約定請求被告2人連帶賠償
04 刷漆費用31,752元，即屬有據。

05 (三)、被告君陳公司固抗辯油漆費用31,752元已從其繳納之保證金
06 200萬元及櫃位裝潢價值中扣除云云。惟原告與被告君陳公
07 司分別於廠商經營契約書第5條第2項、與XPLUS提前解約協
08 調會議紀錄二、(四)分別約定「保證金1,052,000元」、「甲
09 方（即原告）同意乙方（即被告君陳公司）當初合作繳納之
10 保證金，直接作為違約金扣抵。」（卷第16、26頁），是以
11 被告君陳公司繳納之保證金抵扣完違約金後已無剩餘；再
12 者，被告君陳公司亦於言詞辯論時自承：沒有結算過櫃位價
13 值等語（卷第94頁），且被告君陳公司所為之裝潢不一定即
14 適合系爭商場2樓下一位承租人，則該已裝潢之櫃位對原告
15 是否真有價值，並非無疑。從而，被告君陳公司尚應給付原
16 告油漆費用31,752元，應可認定。

17 (四)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
18 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
19 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
20 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
21 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
22 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
23 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法
24 第229條第2項、第233條第1項、第203條分有明文。又參酌
25 民法第279條「就連帶債務人中之一人所生之事項，除前五
26 條規定或契約另有訂定者外，其利益或不利益，對他債務人
27 不生效力。」之規定，連帶債務人間遲延責任之計算應分別
28 為之（司法院72年2月22日（72）廳民一字第0119號研究意
29 見、臺灣高等法院暨所屬法院71年度法律座談會民事類第3
30 號研討結果參照）。經查：本件給付並無確定期限，亦無約
31 定遲延利息之利率，揆諸前揭法條規定及見解，應分別以起

01 訴狀繕本送達君陳公司、紫成希公司之翌日即115年1月26
02 日、115年1月13日（卷第49、51頁）各別起算法定遲延利
03 息。

04 (五)、綜上，原告依系爭約定，請求被告2人連帶給付如主文所示
05 之金額及法定遲延利息，為有理由，應予准許。

06 四、本件係適用小額訴訟程序所為被告2人敗訴之判決，爰依職
07 權宣告假執行。並依聲請及職權為被告2人酌定相當之擔保
08 金額後併宣告得免為假執行，暨於判決時確定被告2人應連
09 帶負擔之訴訟費用如主文第2項所示（即第一審裁判費1,500
10 元）。

11 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
12 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項，
14 第91條第3項。

15 中 華 民 國 115 年 8 月 25 日
16 竹北簡易庭 法 官 陳麗芬

17 以上正本證明與原本無異。

18 如對本判決上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，且須於判
19 決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕
20 本），及繳納上訴裁判費新臺幣2,250元。

21 中 華 民 國 115 年 8 月 25 日
22 書記官 涂庭姍