

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡字第9號

原告 陳育惠
陳郭寶孃
陳育國
陳育賢

共同

訴訟代理人 林維毅律師

被告 莊靖琳

上列當事人間請求返還租賃物等事件，並為訴之變更，本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟伍佰元，及自民國一百一十二年八月二十一起至清償日止，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一，餘由原告負擔。

本判決第一項，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼高雄市○○區○○路000號之3層樓建物為訴外人劉書廷所有。訴外人陳順良與原告陳育惠將前開建物中之一樓（下稱系爭房屋）出租予被告，並於民國000年00月間簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自109年11月1日起至115年10月31日止，共6年，每月租金新臺幣(下同)15,000元，被告於訂約時交付3萬元予出租人作為押租保證金。陳順良於110年5月10日死亡，其財產上權利義務由配偶即原告陳郭寶孃及子女即原告陳育惠、陳育國、陳育賢繼承，故系爭租約有關陳順良之出租人地位由原告繼承。依系爭租約第18條約定：「3.租賃期間內乙方(即被告)無違約情況下，甲方(即原告)擬解約時需在1個月前通知乙方，未依約定而終止租約，應賠償乙方1個月租金額之

違約金。」，陳育惠於112年3月14日以LINE通訊軟體通知被告於112年5月31日終止系爭租約，系爭租約已於112年5月31日終止，如認系爭租約未合法終止，原告爰以起訴狀繕本之送達通知被告於送達後1個月終止系爭租約。另原告對被告提起本件訴訟之原訴請求被告將系爭房屋返還予原告，被告於112年7月31日自系爭房屋搬離，是兩造於112年7月31日默示合意終止系爭租約。退步言之，被告於112年11月15日自系爭房屋拆卸其所有之冷氣，至遲可認兩造於此時亦默示合意終止系爭租約。被告於租賃期間有損害系爭房屋內之設備、不當使用電動鐵捲門、鋁門等情形，且未將系爭房屋回復原狀，復因被告違約，原告乃委任律師對被告提起本件訴訟，原告自得依系爭租約第9條、第12條約定，請求被告給付附表所示之各項費用，合計191,770元，扣除被告交付之押租保證金3萬元，原告尚得請求161,770元，原告僅請求被告給付147,421元等語，求為判決：被告應給付原告147,421元，及自民事變更聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、被告則以：被告就系爭租約持續給付租金至112年8月31日止，且於112年7月31日將部分物品搬離時，尚未將公司招牌及冷氣遷走，應認系爭租約於112年8月31日始終止，兩造並無於112年7月31日默示合意終止系爭租約。被告於系爭租約終止時，本即會自行將系爭房屋回復原狀，係因原告於112年7月底自行更換門鎖，以致被告無法進入系爭房屋，被告並無違約之情事，原告不得依系爭租約第12條約定，請求被告負擔律師費及訴訟費用，且該條約定乃顯失公平之定型化契約條款，依民法第247條之1規定，應屬無效。原告損壞絃勝交通股份有限公司(下稱絃勝公司)、絃翔國際物流股份有限公司(下稱絃翔公司)所有之招牌，以及原告虛偽陳述嚴重侵害被告名譽，造成被告名譽受損，被告對原告有損害賠償債權，且原告尚未返還押租保證金3萬元，爰以之對原告為抵銷抗辯等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院於113年1月4日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執事項
02 如下(本院卷第101、103頁)：

03 (一)門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋為3層樓建物，
04 該建物為劉書廷所有。

05 (二)陳順良、陳育惠將系爭房屋與被告於000年00月間簽訂系
06 爭租約，約定租賃期間自109年11月1日起至115 年10月31
07 日止，共6年，每月租金15,000元，被告應於訂約時交付3
08 萬元予出租人作為押租保證金。被告於訂約時已向陳順
09 良、陳育惠交付押租保證金，且迄至兩造於112年3月起，
10 開始就系爭租約發生爭議時，被告均有按期繳納租金至11
11 2年8月31日。

12 (三)系爭租約之出租人陳順良於110年5月10日死亡，其財產上
13 權利義務由配偶陳郭寶孃及子女陳育惠、陳育國、陳育賢
14 繼承，故系爭租約有關陳順良之出租人地位由上開4位繼
15 承。

16 (四)被告於112年7月31日將部分物品搬離系爭房屋，當日尚有
17 冷氣及置於系爭房屋外被告所營絃勝公司、絃翔公司招牌
18 (招牌外觀如本院卷第63頁照片所示，照片拍攝地點並非
19 系爭房屋)尚未遷移。兩造於本件訴訟進行中已於112年1
20 1月15日會同由被告將前開冷氣拆卸搬離系爭房屋，另陳
21 育惠於112年9月28日將前開招牌中之一面搬至被告目前住
22 處高雄市○○區○○○街00號門口，並將另一面搬至被告
23 位於楠梓區惠義街230號1樓辦公室所在大樓之保全人員警
24 衛室內。

25 (五)系爭押租保證金3萬元仍在原告處，尚未返還被告。

26 四、得心證之理由：

27 (一)系爭租約是否已終止？

28 1.按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之；契
29 約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體
30 或向其全體為之，民法第258條第1項、第2項定有明
31 文。又該條規定，於當事人依法律之規定終止契約者，

01 準用之，同法第263條亦有明文。再按終止權之行使，
02 依民法第263條準用同法第258條之規定，應向他方當事
03 人以意思表示為之，契約當事人之一方有數人者，該意
04 思表示，應由其全體或向其全體為之，此為終止權行使
05 之不可分性（最高法院64年台上字第2294號判決意旨參
06 照）。

07 2.經核系爭租約第18條約定：「租賃期間內乙方(即被告)
08 無違約情況下，甲方(即原告)擬解約時需在1個月前通
09 知乙方，未依約定而終止租約，應賠償乙方1個月租金
10 額之違約金。」等語(審訴卷第21頁)，原告依上揭約
11 定，在被告無違約之情形下，得提前1個月通知被告終
12 止系爭租約。系爭租約之出租人為原告4人，此為兩造
13 所不爭執，是終止權之行使應由原告共同向被告為之，
14 原告主張陳育惠於112年3月14日以LINE通訊軟體通知被
15 告於112年5月31日終止系爭租約等語，有該次LINE對話
16 紀錄附卷可稽(本院卷第49頁)，僅由陳育惠1人對被告
17 終止系爭租約之意思表示，揆諸前揭說明，難謂已生終
18 止租約之效力，故原告主張系爭租約已於112年5月31日
19 終止，自非可採。其後，原告共同對被告提起本件訴
20 訟，主張依系爭租約第18條第3點約定終止系爭租約，
21 以起訴狀繕本之送達通知被告於送達後1個月終止系爭
22 租約等語(審訴卷第10頁)，上開起訴狀繕本於112年7月
23 20日送達被告，有送達證書在卷足憑(審訴卷第75頁)，
24 是系爭租約於送達後1個月即112年8月20日經原告合法
25 終止。

26 3.原告另主張其起訴之初係請求被告將系爭房屋返還予原
27 告，被告於112年7月31日自系爭房屋搬離，是兩造於11
28 2年7月31日默示合意終止系爭租約等語，為被告所否
29 認。按意思表示有明示及默示之分，前者係以言詞、文
30 字或其他習用方法直接表示其意思之謂，後者乃以其他
31 方法間接的使人推知其意思。易言之，所謂默示之意思

表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院97年度台上字第909號判決意旨參照）。查被告雖於112年7月31日將部分物品搬離系爭房屋，當日尚有冷氣及置於系爭房屋外被告所營絃勝公司、絃翔公司招牌尚未遷移，復無向原告交還系爭房屋，且被告持續向原告繳納租金至112年8月31日，自難認被告有何積極舉動而得認係對原告所為終止契約之意思表示為承諾之效果意思，足見兩造並無合意終止系爭租約之事實，故原告主張系爭租約業經兩造於112年7月31日合意終止等語，亦無足採。

(二)原告依系爭租約第9條、第12條約定，請求被告給付如附表所示之金額，有無理由？

1.按系爭租約第12條約定：「乙方(即被告)若有違約情事，致損害甲方(即原告)之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訴訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」等語(審訴卷第19、21頁)。查陳育惠於112年3月14日以LINE通訊軟體通知被告於112年5月31日終止系爭租約，不生終止之效力，是原告最初委任律師於112年6月20日提起原訴請求被告返還系爭房屋即給付不當得利時，系爭租約既未終止，被告自得本於系爭租約占用系爭房屋，並無違約之情形。再者，原告於112年8月11日提出民事變更聲明狀改為依系爭租約第9條、第12條約定對被告為本件金錢請求，惟查原告依系爭租約第18條第3點約定終止系爭租約，於112年8月20日始生終止之效力，已如前述，則被告於112年7月31日將部分物品搬離系爭房屋時，斯時系爭租約尚未經合法終止，被告尚未負有將系爭房屋回復原狀之義務，況且原告於112年7月31日自行更換門鎖，阻撓被告占用系爭

01 房屋，原告未依約提供租賃標的物即系爭房屋予被告使用，並於系爭租約終止前，即於112年8月11日對被告為
02 本件變更聲明之回復原狀之金錢請求，顯見違約者為原告，被告並無違約，是原告依系爭租約第12條約定請求
03 被告給付律師費5萬元、訴訟費用10,570元，並無理
04 由。
05
06

07 2.原告請求被告給付附表編號1至7所示費用部分：

08 (1)系爭租約第9條約定：「房屋有改裝設施之必要時，
09 乙方(即被告)取得甲方(即原告)之同意後得自行裝
10 設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負
11 責回復原狀。」等語(審訴卷19頁)。

12 (2)原告主張被告頻繁開關電動鐵捲門、造成電動門軸心
13 歪斜磨損無法正常使用，鋁門矽利康損壞，請求被告
14 賠償電動門維修更換費用76,000元、鋁門固定矽利康
15 修復費用4,500元等語，為被告所否認，並抗辯原告
16 居住於二樓，兩造共同使用一樓大門進出，前開大門
17 若有損壞，非由伊單獨造成等語，查原告並未舉證證
18 明電動鐵捲門已損壞，亦未證明電動鐵捲門及鋁門矽
19 利康之損壞係可歸責於被告之原因所造成，是原告請
20 求被告給付此部分費用，自屬無據。

21 (3)原告請求被告給付室內清潔費用3,500元、鋁門(含紗
22 窗門)鎖更換費用2,400元、電動門密碼更換費用800
23 元部分，為被告所否認。查原告於系爭租約終止前即
24 擅自更換門鎖，未依約提供系爭房屋供被告使用，並
25 非被告於租約終止後拒不交還門鎖及遙控器，且原告
26 於系爭租約未終止前即雇工清潔系爭房屋，自不得請
27 求被告負擔此部分費用。

28 (4)原告請求被告給付線路復原費用14,000元部分，被告
29 固不否認其有外接電源路線、電源插座、於網路孔及
30 電視孔中拉線，惟否認其有損壞第四台線路、網路
31 線、電話線及網路孔/電視孔所在位置之牆面。查被

告同意負擔原告所提出估價單(審訴卷第117頁)所載埋入式電話網路插座之材料費350元、更換電話網路插座之維修費用150元、拆除110V插座線路壓條之維修費用1,000元，合計1,500元(本院卷第125、127、129頁)，是原告請求被告給付上開1,500元，自應准許。被告對於該估價單所載其他費用則不同意負擔，原告就該估價單所載其他材料費及維修費用之修復項目並未舉證證明確已發生損害之結果，且係可歸責於被告之原因所致，是原告此部分請求，自難准許。另該估價單所載師傳出勤費(2人整天)5,000元部分，乃原告與水電行間之約定，因該估價單已有分別列載材料費、維修費用之請款項目，足認維修費用即為工資，原告復未證明該等師傳出勤費屬回復系爭房屋之必要費用，自不得轉嫁由被告負擔。

(5)系爭租約於112年8月20日終止，已如前述，是被告自斯時起即負有將系爭房屋回復原狀交還原告之義務，被告自陳若其對原告負擔回復原狀之義務，同意負擔油漆粉刷費用3萬元等語(本院卷第129頁)，是原告此項請求，自應准許。

3.據上所述，原告得請求被告給付埋入式電話網路插座之材料費350元、更換電話網路插座之維修費用150元、拆除110V插座線路壓條之維修費用1,000元、油漆費用3萬元，合計31,500元。兩造不爭執被告於系爭租約簽訂時向出租人交付之押租保證金3萬元，且原告迄今尚未將押租保證金3萬元返還被告之事實。系爭租約關係既已於112年8月20日消滅，被告亦已交還系爭房屋，是原告對被告應返還押租保證金之債務已屆清償期，被告復表示以其對原告之押租保證金債權為抵銷抗辯(本院卷第109頁)，是扣除上開押租保證金3萬元後，原告尚得請求被告給付1,500元。原告另請求被告給付自民事變更聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計

01 算之利息部分，查原告於112年8月14日將上開書狀繕本
02 送達被告，有國內各類掛號郵件執據及國內快捷/掛號/
03 包裹查詢結果可稽(本院卷第25、27頁)，惟系爭租約於
04 112年8月20日始終止，故原告僅得請求被告給付自系爭
05 租約終止日之翌日起即112年8月21日至清償日止之遲延
06 利息，逾此期間之遲延利息，則不應准許。

07 4.被告另抗辯原告損壞絃勝公司、絃翔公司所有之招牌，
08 以及原告虛偽陳述嚴重侵害被告名譽，造成被告名譽受
09 損，被告對原告有損害賠償債權，以之對原告為抵銷抗
10 辯等語，查被告自陳上開招牌為上開二家公司所有等語
11 (本院卷第79頁)，則上開招牌縱有損害，被告並非權利
12 人，自不得對原告為抵銷抗辯。又被告抗辯原告侵害其
13 名譽權，並為抵銷抗辯部分，前經本院於112年11月14
14 日言詞辯論期日行使闡明權，請被告提出請求權基礎及
15 慰撫金之金額(本院卷第79、81頁)，被告表示1週內陳
16 報，惟迄至本院言詞辯論終結前仍未提出，姑不論被告
17 對於原告有無名譽權受侵害之損害賠償債權，其既未表
18 明所受損害之金額，其所為抵銷抗辯，自無理由。

19 五、綜上所述，原告依系爭租約關係，請求被告給付1,500元，
20 及自112年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
21 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
22 回。

23 六、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
24 389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行，併依同法
25 第436 條第2 條適用第392 條第2 項規定，依職權酌定被告
26 以相當金額為原告預供擔保，得免為假執行。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院審酌後，認均於判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

29 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
30 事訴訟法第79條、第389 條第1項第3款、民事訴訟法第436
31 條第2 項、第392條，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
02 民事第二庭法 官 許慧如

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
07 書記官 林榮志