

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡字第5號

原告 參好生技寵物有限公司

法定代理人 李月秀

訴訟代理人 包喬凡律師

被告 張海燕

訴訟代理人 黃君介律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣6萬3,000元，及自民國113年12月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔1000分之45，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣6萬3,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國113年6月5日簽定房屋租賃契約書（下稱系爭租約），原告向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自113年6月5日起至119年7月17日止，自113年6月5日起至113年7月17日為原告裝潢期間，被告不計收租金，另自113年7月18日起每月租金為臺幣（下同）3萬8,000元，並自116年7月18日及118年7月18日起各調整月租金為4萬元及4萬2,000元，原告於簽約時交付被告保證金7萬6,000元（下稱系爭租約）。

(二)又原告承租系爭房屋係為供工廠營業使用，簽約後即進行工廠設立登記及室內裝潢作業，然被告及其配偶竟不斷以各式理由挑剔、干擾原告之裝修作業，且多次辱罵、威嚇原告及員工，甚至以：(1)原告於裝潢期間將系爭房屋作為居住使

01 用，違反系爭租約第6條約定；(2)未經被告同意，而在石板  
02 地磚鑿孔，違反系爭租約第8條約定等不實事由，於113年6  
03 月26日以存證信函通知原告終止租約，前經原告溝通無果，  
04 在不堪其擾之下，遂於113年7月14日將系爭房屋交還被告，  
05 兩造租賃關係已於當日終止。因被告以上開事由終止租約並  
06 不合法，爰依系爭租約第4條第1項、第10條、第18條第4項  
07 等約定，請求被告返還保證金7萬6,000元，及其提前終止租  
08 約應賠償原告相當於兩個月租金額之違約金7萬6,000元，暨  
09 因可歸責於被告之事由，致無法完成工廠登記，應賠償原告  
10 之50萬元。此外，原告於裝潢期間在系爭房屋施作貨梯維修  
11 改線工程、庫板隔間工程、安裝分離式冷氣及電力工程，共  
12 計支出25萬9,430元，且因系爭租約遭被告終止，工廠無法  
13 如期營運，致受有營業利益之損害48萬元，另依民法債務不  
14 履行之規定，請求被告賠償此部分損害，以上合計為139萬  
15 1,430元。

16 (三)並聲明：被告應給付原告139萬1,430元，及自起訴狀繕本送  
17 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

## 18 二、被告答辯：

19 (一)依系爭租約第6條約定，系爭房屋僅供工廠營業使用，不得  
20 作為居住使用，另依第8條約定，原告如擬在房屋上為裝設  
21 或加工，應事先徵得被告同意，且不可損害房屋結構及影響  
22 其安全，並應於交還房屋時負責回復原狀；原告如有違反第  
23 6條、第8條約定，被告得終止租約，如有損害，原告並應負  
24 賠償責任，亦為系爭租約第14條所明定。然原告於裝潢期間  
25 在屋內放置床墊、洗衣機、瓦斯桶等日常生活用品，將系爭  
26 房屋作為居住使用，已違反第6條約定之用途；且其未經被  
27 告同意，逕自在石板地磚鑿孔，致受損害，亦違反第8條約  
28 定，被告以原告違反系爭租約第6條及第8條之事由，於113  
29 年6月26日以存證信函通知原告終止租約，應屬有據。

30 (二)是系爭租約係因可歸責於原告之事由，而提前終止，原告依  
31 系爭租約第4條第1項、第10條、第18條第4項，或依民法債

01 務不履行之規定，請求被告返還保證金、給付違約金及營業  
02 利益損害，均屬無據。此外，原告於裝潢期間在系爭房屋施  
03 作貨梯維修改線工程、庫板隔間工程、安裝分離式冷氣及電  
04 力工程，因而在牆面及石板地磚打釘殘留孔痕，然其未於交  
05 還房屋時回復原狀，牆面及石板地磚回復原狀所需費用共計  
06 18萬3,000元（含石板地磚修補清潔費10萬5,000元及牆面修  
07 補油漆費7萬8,000），故原告之請求如有理由，被告併以此  
08 部分金額行使抵銷權。

09 (三)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，請准供擔保得  
10 免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項：（見簡卷第72-73、145頁）

12 (一)兩造於113年6月5日簽定房屋租賃契約書，原告向被告承租  
13 系爭房屋（使用執照為工業區建物、乙種工業廠房），約定  
14 租期自113年6月5日起至119年7月17日止，自113年6月5日起  
15 至113年7月17日為原告裝潢期間，被告不計收租金，另自11  
16 3年7月18日起每月租金為3萬8,000元，並自116年7月18日及  
17 118年7月18日起各調整月租金為4萬元及4萬2,000元，原告  
18 於簽約時交付被告保證金7萬6,000元。

19 (二)系爭租約第6條約定，系爭房屋係供合法工廠之營業使用。

20 (三)系爭租約第8條約定，原告如擬在系爭房屋上裝設或加工，  
21 應事先徵得被告同意，並應由原告自行負擔費用及管理維護  
22 之責，且不可損害房屋結構及影響其安全，並於交還房屋時  
23 應負責回復原狀。

24 (四)系爭租約第14條約定，原告違反系爭租約第6條或第8條約定  
25 ，而為使用者，被告得終止租約，如有損害，被告並應負  
26 負賠償責任。

27 (五)系爭租約第18條第4項約定，原告得於系爭房屋之一樓辦理  
28 營業登記及工廠登記，被告應協助原告辦理，並提供相關文  
29 件予原告。如因建物或可歸責於被告之事由，致無法辦理前  
30 開登記，被告應於一年內處理完成，若確定無法辦理前開登  
31 記，雙方得終止租約，被告並應賠償原告50萬元。

01 (六)原告之負責人及員工於裝潢期間夜間留宿在系爭房屋。

02 (七)原告於裝潢期間在系爭房屋施作貨梯維修改線工程、庫板隔  
03 間工程、安裝分離式冷氣及電力工程，因而在牆面及石板地  
04 磚打釘殘留孔痕（如簡卷第89-95頁被證7照片所示）。

05 (八)被告前以：(1)原告於裝潢期間將系爭房屋作為居住使用，違  
06 反系爭租約第6條約定；(2)未經被告同意，而在石板地磚鑿  
07 孔，違反系爭租約第8條約定等事由，於113年6月26日以郵  
08 局存證信函通知原告終止租約，並經原告於翌日（27日）收  
09 受該函。

10 (九)原告於113年7月14日將系爭房屋交還被告。

#### 11 四、兩造爭執事項：

12 (一)被告以：(1)原告於裝潢期間將系爭房屋作為居住使用，違反  
13 系爭租約第6條約定；及(2)未經被告同意，而在石板地磚鑿  
14 孔，違反系爭租約第8條約定之事由，提前終止系爭租約，  
15 是否合法？

16 (二)原告之下列請求有無理由？

17 1. 原告主張：被告以上開事由終止租約不合法，依系爭租約第  
18 10條，請求被告賠償相當於兩個月租金額之違約金76,000  
19 元？

20 2. 原告主張：系爭租約因可歸責於被告之事由，致無法辦理工  
21 廠登記，依系爭租約第18條第4項，請求被告賠償50萬元？

22 3. 原告主張：系爭租約已終止，依系爭租約第4條第1項，請求  
23 被告返還保證金7萬6,000元？

24 4. 原告依民法債務不履行之規定，請求被告賠償所受損害25萬  
25 9,430元（裝潢期間所支出費用），及所失利益48萬元（營  
26 業利益）？

27 (三)原告之請求如有理由，被告抗辯原告應賠償系爭房屋回復原  
28 狀費用18萬3,000元，並行使抵銷權，有無理由？

#### 29 五、法院之判斷：

30 (一)被告依系爭租約第6條約定終止系爭租約，應為合法：

31 1. 按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方

01 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反前  
02 項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為  
03 之者，出租人得終止契約，民法第438條定有明文。

04 2. 查系爭租約第6條約定，系爭房屋係供原告營業使用，不得  
05 作為居住使用，而原告之負責人及員工於裝潢期間留宿在系  
06 爭房屋，此據兩造不爭執事項(二)、(六)可明，參酌原告在屋內  
07 放置床墊、盥洗用品、洗衣機、瓦斯爐、瓦斯桶等生活用  
08 品，亦有此部分照片可稽（見審訴卷第89-93頁、簡卷第8  
09 1、83頁），已將系爭房屋作為居住使用，應已逾越營業用  
10 益之約定，且經被告阻止而仍繼續為之，是被告以原告違反  
11 系爭租約第6條之約定，依系爭租約第14條終止租約（見兩  
12 造不爭執事項(八)），應屬合法有據，原告陳稱僅提供員工休  
13 息使用之情詞，並無可採。

14 3. 至原告於裝潢期間在系爭房屋施作貨梯維修改線工程、庫板  
15 隔間工程、安裝分離式冷氣及電力工程，因而在牆面及石板  
16 地磚打釘殘留孔痕（見兩造不爭執事項(七)），乃為營業所需  
17 之施工，且未達損害系爭房屋之結構，或影響其安全之程  
18 度，應屬合理用益範圍，被告以原告另違反系爭租約第8條  
19 之約定，終止系爭租約，此部分尚難認合法。

20 (二)原告之請求有無理由？

21 1. 查系爭租約第10條約定，本契約於期限屆滿前，得終止租  
22 約，但應於三個月前通知對方。如租期未滿三年，應賠償他  
23 方相當兩個月租金額之違約金。如租期三年以上未滿五年，  
24 應賠償他方相當一個月租金額之違約金。如租期滿五年以  
25 上，則無庸賠償。此係指出租人或承租人任何一方得提前終  
26 止租約，但應賠償他方違約金之約定，如係因可歸責出租人  
27 或承租人任何一方之事由，經他方提前終止租約，則無此約  
28 定之適用。承前所述，系爭租約因原告違反用益約定，而經  
29 被告提前終止租約，乃係可歸責於原告之事由，原告自不得  
30 依第10條請求被告賠償違約金，其另依民法債務不履行之規  
31 定，請求被告賠償所受損害及所失利益，均屬無據。

- 01 2. 又系爭租約第18條第4項約定，乙方（原告）得於租賃物之  
02 一樓辦理營業登記及工廠登記，而甲方（被告）應協助乙方  
03 辦理，並應提供相關文件予乙方。如因建物或可歸責於甲方  
04 之事由至無法辦理前開登記，則甲方應於一年內處理完成，  
05 若確定無法辦理前開登記，則雙方得終止本契約，甲方並應  
06 賠償乙方50萬元，且此期間之租金減半計收。查系爭房屋之  
07 使用執照為工業區建物及乙種工業廠房（見兩造不爭執事項  
08 (一)），可供辦理營業登記及工廠登記，原告並未舉證被告有  
09 何違反此部分約定之事由，且其於裝潢期間即因違反用益約  
10 定，而經被告終止租約，原告尚未完成營業準備，自無從辦  
11 理營業登記，此係可歸責於原告之事由，自不得依上開約定  
12 請求被告賠償，是其此部分請求，亦屬無據。
- 13 3. 再按押租金契約，乃承租人擔保租賃契約所生債務履行為目  
14 的，移轉押租金所有權與出租人，並於租賃關係消滅後，承  
15 租人履行租賃債務完畢，出租人始負返還之責。租賃關係消  
16 滅後，倘承租人尚有欠租及其他租賃債務未履行，其所交付  
17 之押租金，不論當事人意思表示為何，或出租人行使與否，  
18 發生當然抵充（法定抵充）效力（最高法院104年度台上字  
19 第1569號號裁判要旨參照）。經查，原告簽約時交付被告保  
20 證金7萬6,000元，其於裝潢期間因違反系爭租約第6條之用  
21 益約定，經被告以113年6月26日存證信函通知終止租約，並  
22 經原告於翌日（27日）收受該函，系爭租約應於113年6月27  
23 日終止，且原告已於113年7月14日將系爭房屋交還被告等  
24 情，此據兩造不爭執事項(一)、(八)、(九)可資認定，系爭租約既  
25 已終止，則原告請求被告返還保證金，應屬有據。
- 26 4. 另依系爭租約第8條約定，原告在系爭房屋上之裝設或加  
27 工，應於交還房屋時負責回復原狀，則其於裝潢期間在系爭  
28 房屋施作貨梯維修改線工程、庫板隔間工程、安裝分離式冷  
29 氣及電力工程，因而在牆面及石板地磚打釘殘留孔痕（如簡  
30 卷第89-95頁被證7照片所示），應負回復原狀之責任。然其  
31 於交還系爭房屋時，並未將裝潢所殘留在牆面及石板地磚上

01 之孔痕回復原狀，復據兩造不爭執事項(七)可明，是被告就此  
02 部分回復原狀所需費用，與原告之保證金行使抵銷權，亦屬  
03 有據。

04 5. 然被告陳稱上開牆面及石板地磚殘留孔痕回復原狀所需費用  
05 共計18萬3,000元乙節，固據提出鴻恒工程有限公司工程估  
06 價單影本（石板地磚坑洞修補及清潔費用10萬5,000元，見  
07 審訴卷第101頁，此部分尚未施作），暨金萬象企業有限公  
08 司估價單及收據影本（全屋牆面1-2樓修補油漆費用7萬8,00  
09 0元，見審訴卷第101頁及簡卷第97頁，此部分已施作）。然  
10 茲據證人魏百鴻（即鴻恒工程有限公司負責人）證述：當時  
11 沒有算地面石板磚需要修補坑洞約有幾處，是業主叫我們修  
12 補1樓地面坑洞及全部地面清潔，估價總費用10萬元，地面  
13 坑洞修補占四成，清潔工程款占六成，我無法判斷地面孔洞  
14 及污漬新舊，只能就現有孔洞去修復等語（見簡卷第142-14  
15 5頁），尚無從證明此部分估價費用，即為原告應負擔之必  
16 要費用。

17 6. 反觀證人吳德仁證述：我從事室內油漆工程10年以上，原告  
18 於113年7月12日有找我到系爭房屋現場勘查估價，當時屋內  
19 牆壁有些釘孔或鑽孔局部凹洞，當時有清查需要修補的數量  
20 不超過10個，我估價批土填孔再上漆做局部處理即可，所需  
21 費用1萬元，我當時表示1週後才能去施工，但原告急著要施  
22 工，我沒有辦法配合，就沒有去施作等語（見簡卷第213-21  
23 8頁），並出具證明書可參（見簡卷第173頁）；另依證人洪  
24 坤生證述：我做磁磚工程約30年，113年7月12日有到系爭房  
25 屋現場勘查估價，裝潢前也有去過1次，裝潢拆除後，原告  
26 請我去填補地磚的鑽孔，孔洞不大，用填縫劑填補磨平即  
27 可，費用3,000元，原告剛開始承租後也有請我去看過，問  
28 我地板的污漬要如何處理，原先地板污漬更黑，還沒有開始  
29 裝潢前，我們有用清潔劑清洗過等語（見簡卷第219-224  
30 頁），均可證明原告裝潢所殘留在牆面及石板地磚之孔洞，  
31 僅為局部缺損，局部修補即可回復，且地面污漬新舊不一，

01 部分應為出租前所既有，並非全然為原告裝潢所殘留。

02 7. 審酌上開證人所述，原告裝潢所殘留在牆面及石板地磚之孔  
03 洞僅為局部缺損，局部修補即可回復，並未達至需全屋牆面  
04 粉刷油漆之必要，參酌石板地磚孔洞尚未修復前，被告即將  
05 系爭房屋另行出租，顯示此部分缺損亦不影響其之使用收  
06 益，至地面污漬新舊不一，原告自113年6月5日開始承租，  
07 至翌月14日交還房屋，裝潢期間僅短暫月餘，亦難謂其應就  
08 全部地面新舊污漬負清潔之責，認原告應負擔回復原狀所需  
09 費用，應以證人吳德仁及洪坤生所述之金額為可採，是被告  
10 得以抵充保證金之回復原狀必要費用，應為1萬3,000元即為  
11 已足。從而，原告請求被告返還之保證金7萬6,000元，扣除  
12 其應負擔回復原狀費用1萬3,000元後，得再請求被告返還之  
13 金額應為6萬3,000元。

14 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
17 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
18 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
19 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
20 利率為5%，復分據民法第229條第2項、第233條第1項前段  
21 及第203條所規定。是原告就其得請求被告給付之上開金  
22 額，併請求被告應自起訴狀繕本送達翌日即113年12月17日  
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦應准  
24 許。

25 六、綜上所述，原告請求被告給付6萬3,000元，及自113年12月1  
26 7日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息，為有理  
27 由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

28 七、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事  
29 訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告假執  
30 行；另依同法第392條第2項規定，酌定被告得免為假執行之  
31 擔保金額。

01 八、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  
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
03 逐一論列，附此敘明。

04 九、據上結論，原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主  
05 文。

06 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日  
07 民事第一庭 法官 陳淑卿

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日  
12 書記官 蔣禪嫻