

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡字第7號

原告 璟霖文創股份有限公司

法定代理人 鍾政霖

訴訟代理人 洪紹倫律師

甘芸甄律師

被告 謝鈞仔

訴訟代理人 王偉龍律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序，民事訴訟法第427條第2項第1款定有明文。本件係因房屋定期租賃關係所生之爭執涉訟，依上開規定，應適用簡易程序，本院前依通常訴訟程序分案審理，應有違誤，爰依上開規定改依簡易訴訟程序審判，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)兩造於民國112年8月29日簽立房屋租賃契約書及管理清運委任契約書（下稱系爭租約），原告向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000號之1樓（下稱系爭建物之1樓），經營火鍋餐廳，約定租期自113年1月1日起至132年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）18,000元及管理清運費2,000元，並交付押租金40,000元予被告。又系爭建物之1樓內部

01 格局如附圖所示（見審訴卷第119頁），前面開放式空間為
02 原告主要營業場所，後面為走道、電梯、廁所、後門及樓
03 梯，原告承租使用之範圍到廁所位置，故後方走道至廁所之
04 空間，應屬原告之專用部分。

05 (二)然被告未經原告同意，而於113年3月22日在1樓後門上方裝
06 設監視器（如附圖所示位置），監看原告營業狀況及員工行
07 動，侵犯原告之營業秘密及員工隱私權，前經通知被告拆
08 除，而遭其拒絕，原告不得已而另覓他處營業，業以113年4
09 月19日律師函通知被告終止系爭租約，並於同月26日搬離系
10 爭建物，暨於翌日將鑰匙寄還被告。因被告之上開行為，已
11 侵犯原告之承租權利，致使原告承租之範圍無法繼續作為營
12 業使用，構成不完全給付之違約，且係可歸責於被告之事
13 由，原告自得依系爭租約第12條第2項第3款，及民法第227
14 條、第226條第1項規定，請求被告返還押租金40,000元，並
15 賠償原告租用系用爭建物營業所支出之裝潢、設備及搬遷費
16 用1,204,380元，暨需另覓他處營業，於113年5-7月無法營
17 業，按同年1-2月總利潤計算之損失173,175元，共計1,417,
18 555元。

19 (三)並聲明：1. 被告應給付原告1,417,555元，及自起訴狀繕本
20 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
21 請准供擔保得為假執行。

22 二、被告答辯：

23 (一)被告（及家屬）所居住系爭建物之2樓，原告承租期間，被
24 告（及家屬）係從1樓後方走道內之電梯、後門及樓梯進
25 出，故1樓後方走道至廁所之區域，乃為兩造所共用之部
26 分，並非原告所專用之部分。因原告營業期間，客人及員工
27 使用廁所進出此區域，經過電梯之人員複雜，被告基於2樓
28 住家安全及防盜考量，在後門上方裝設監視器，攝錄共用區
29 域之動靜，並未監看原告之營業狀況及員工行動，亦為未影
30 響原告承租範圍之使用，是其陳稱營業秘密、員工隱私權及
31 承租權受侵害等情詞，並非事實。

01 (二)又原告因營業狀況不如預期，於被告裝設監視器前，即已規
02 劃於113年3月間結束營業，是其藉故終止系爭租約，自屬無
03 據。兩造前曾協商終止租約未果，原告自113年5月起未再支
04 付租金（依約應於每月10日前支付），前經被告催告其繳
05 納，原告仍未支付，遲付租金已達3個月，業經被告以113年
06 7月15日郵局存證信函通知原告終止租約，並經原告於翌日
07 （16日）收受，是系爭租約已終止，被告以原告之押租金抵
08 付其所欠繳之租金，尚有不足，故其請求被告返還押租金及
09 損害賠償，均屬無據。

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

12 三、兩造不爭執事項：（見簡卷第184頁）

13 (一)兩造於112年8月29日簽立系爭租約，原告向被告承租門牌號
14 碼高雄市○○區○○路000號之1樓（即系爭建物之1樓）
15 經營火鍋餐廳，約定租期自113年1月1日起至132年12月31日
16 止，每月租金18,000元及管理清運費用2,000元，原告承租
17 時並交付押租金40,000元予被告。

18 (二)系爭建物之1樓內部格局如附圖所示，前面開放式空間為原
19 告主要營業場所，後面有走道、電梯、廁所、後門及樓梯，
20 原告承租之範圍到後方廁所位置。

21 (三)被告（及家屬）居住在系爭建物之2樓，原告承租期間，被
22 告（及家屬）應從後方電梯、後門及樓梯進出。

23 (四)被告於113年3月22日在後門上方裝設監視器。

24 (五)原告以113年4月19日律師函通知被告終止系爭租約，並於同
25 年4月26日搬離系爭建物，暨於翌日（27日）將鑰匙寄還被
26 告。

27 (六)被告於113年10月間將系爭建物之1樓另行出租予他人營業
28 。

29 四、兩造爭執事項：

30 (一)原告主張系爭建物1樓後方走道到廁所區域，為其所專用之
31 空間；被告抗辯為兩造所共用，何者可採？

01 (二)原告主張被告未經原告同意，在系爭建物之1樓後門上方裝
02 設監視器，監看原告營業狀況及員工行動，侵犯原告之營業
03 秘密及員工隱私權，且使原告承租的範圍無法作為經營餐廳
04 使用，應屬不完全給付之違約，因此向被告終止系爭租約
05 ，依系爭租約第12條第2項第3款，及民法第227條、第226條
06 第1項規定，請求被告返還押租金40,000元，及損害賠償1,3
07 77,555元（含裝潢設備及搬遷費用1,204,380元，及營業損
08 失173,175元），有無理由？

09 五、本院之判斷：

10 (一)依兩造不爭執事項(一)、(二)所示，原告向被告承租之系爭建物
11 1樓，前方開放式空間為原告主要營業場所，後方為走道、
12 電梯、廁所、後門及樓梯空間，原告承租使用之範圍到後方
13 廁所位置。原告雖主張1樓後方走道到廁所區域，為其所專
14 用之空間，然被告（及家屬）居住在系爭建物之2樓，原告
15 承租期間，被告（及家屬）係從後方之電梯間、後門及樓梯
16 進出，亦據兩造不爭執事項(三)可明。是系爭建物1樓後方走
17 道到廁所區域，雖為原告承租使用之範圍，然亦為被告（及
18 家屬）使用電梯可通行範圍，應屬兩造共用之部分，原告主
19 張為其所專用之空間，應無可採。

20 (二)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
21 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
22 態，民法第423條定有明文。故租賃物之出租人，固應於租
23 賃關係存續中保持其合於約定使用、收益狀態之義務，惟此
24 所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀
25 上合於約定使用、收益之狀態而言（最高法院108年度台上
26 字第1631號判決意旨參照）。承前所述，原告承租系爭建物
27 之1樓經營火鍋餐廳，主要營業區域在前方開放式空間，後
28 方走道至廁所區域，乃為兩造共用之部分，被告在後門上方
29 裝設監視器，並不影響原告之營業使用，執此主張無法作為
30 經營餐廳使用之情詞，自無可採。

31 (三)原告雖另主張被告裝設監視器，監看其營業狀況及員工行

01 動，侵犯其營業秘密及員工隱私權等情詞，然依附圖所示，
02 系爭建物1樓後方之走道設有玻璃門區隔內外，被告裝設監
03 視器之位置，攝錄範圍僅限於走道至廁所區域，並不及於原
04 告之營業區域，亦有監視器攝錄畫面可稽（見審訴卷第11
05 0、115頁），是其此部分主張並非事實，亦無可採。再觀之
06 上開攝錄畫面係以電梯為主要攝錄對象，而原告營業期間，
07 客人及員工使用廁所進出經過電梯，被告基於2樓住家安全
08 及防盜考量，在後門上方裝設監視器，攝錄電梯區域之動
09 靜，尚合乎情理，且其攝錄範圍不及於原告之營業區域，亦
10 無違法或不當，應不構成違約，原告自不得執此終止租約，
11 是其以113年4月19日律師函通知被告終止系爭租約，即屬無
12 據，自不生終止效力，堪以認定。

13 (四)是依兩造不爭執事項(五)所示，原告雖於113年4月26日搬離系
14 爭建物，並於翌日（27日）將鑰匙寄還被告，然系爭租約既
15 尚未終止，依約原告仍應於每月10日前支付租金，而其自同
16 年5月起未再支付租金，且經被告定期催告後仍未支付，至
17 同年7月10日為止遲付租金達3個月，依系爭租約第13條1項
18 第2款第1目約定，原告遲付租金達3個月以上，被告得以書
19 面通知原告終止租約，是被告以113年7月15日郵局存證信函
20 通知原告終止租約，並經原告於翌日（16日）收受等情，復
21 有上開存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執影本可證（見
22 簡卷第131-149頁），是系爭租約應於113年7月16日終止，
23 而被告以原告之押租金40,000元，扣抵其欠繳113年5月1日
24 至同年7月16日租金（即18,000元×2個月又16日=45,600
25 元），應已無餘額，是原告請求被告返還上開押租金，自不
26 應准許，至其另依民法第227條、第226條第1項規定，請求
27 被告損害賠償1,417,555元部分，亦屬無據。

28 六、綜上所述，原告請求被告給付1,417,555元，及自起訴狀繕
29 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
30 為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之請
31 求，亦失所附麗，併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
02 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
03 明。

04 八、據上結論，原告之訴為無理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
06 民事簡易庭 法官 陳淑卿

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 18 日
11 書記官 蔣禪婷