

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

112年度花簡字第236號

原告 唐源明即經典摩卡小吃部

被告 鄭敦宇

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告訴之聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)495,500元，及自民事訴之聲明變更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。主張之事實理由引用附件一書狀，並補充：原告自民國101年即與門牌號碼花蓮市○○街000號房地(建物計4個樓層)之原出租人訂有租賃契約，並於1樓經營經典摩卡小吃附設卡拉OK，被告於110年12月與原告訂有2至4樓之分租契約，然被告自始即以「經典夢露成人視廳娛樂」非法使用，屢遭檢舉事端不斷，原告以被告違反契約第四條寄發111年2月21日花蓮港務局郵局7號存證信函表示解除分租契約，惟被告拒不回應，且不提供歌唱從事疫苗人員名冊，致原告暫停營業，原告復於111年5月3日再寄存證信函重申解除契約及應搬遷，被告仍不予理會。原出租人見原告無力處理，因而直接提出訴訟令其搬遷，詎被告在未知會原告情形下，逕自於111年6月中旬暗中遷離，原告察覺後於111年7月6日寄存證信函就被告未點交及回復原狀要求協議損害賠償，被告均無任何回應。原告依租賃契約約定請求賠償。

二、被告答辯聲明及理由如附件二書狀所載。

三、本院之判斷：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
02 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
03 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
04 舉證，或其所舉證據尚有瑕疵，亦應駁回原告之請求。

05 (二)原告依租賃契約約定(卷165頁筆錄記載參照)請求被告賠償
06 495,500元，包含①違約處罰賠償3萬元，②租金9萬元(111
07 年4月至6月)，③損害物品38,500元，④大理石地板損壞5萬
08 元，⑤違約經營罰單6萬元，⑥竊取廣告招牌賠償5萬元，⑦
09 破壞商譽5萬元，⑧拆壁紙施工費63,000元，⑨廚房油污整
10 理費64,000元(卷115至117頁)，固據提出店面房屋租賃契
11 約、廣告、存證信函、經典摩卡小吃部函、花蓮縣政府函、
12 花蓮縣政府聯合稽查紀錄表、照片、對話截圖、社團法人花
13 蓮律師公會函、本院111年度易字第454號刑事判決(陳美蓁
14 涉嫌妨害自由案件)、估價單、本院111年度訴字第198號民
15 事判決(富友開發有限公司、富耀開發有限公司對鄭敦宇請
16 求遷讓房屋事件)、花檢署檢察官112年度偵字第3038號不起
17 訴處分書(告訴人鄭敦宇告訴洪堯在涉嫌侵占案件)等為憑
18 (卷57至83、119至149、191至277頁)，惟為被告所否認。
19 查：

20 1.原告提出之兩造間於110年12月15日簽立之店面房屋租賃契
21 約第六條「違約處罰」約定：「乙方(被告)違反約定方法使
22 用房屋，甲方得終止租約。乙方於終止租約不交還房屋，自
23 終止租約起乙方應支付按房租一倍計算之違約金。」(卷59
24 頁)。原告提出廣告、存證信函、經典摩卡小吃部函、花蓮
25 縣政府函、聯合稽查紀錄表、照片等(卷65至75、119至131
26 頁)主張被告有經營「經典夢露成人視廳娛樂」非法使用房
27 屋情事，然為被告所否認，而原告所舉前開資料為其自行製
28 作之存證信函、函文，且花蓮縣政府裁罰對象為原告，並非
29 被告，及所舉其他事證也不能證明有原告主張之違約情事，
30 故其請求違約處罰賠償3萬元、違約罰單6萬元難認有理。

31 2.依原告提出本院111年度訴字第198號民事判決(並經調得該

01 事件卷宗提示予兩造表示意見；卷326頁)可知，原告係向富
02 友開發有限公司、富耀開發有限公司承租花蓮市○○街000
03 號1至4樓，然雙方於111年2月22日已經終止租約並經公證，
04 約定唐源明應於111年3月15日前返還房屋(上開民事卷宗59
05 至61頁公證書參照)，則原告自111年3月15日起就該屋已經
06 無使用權源，其向被告請求自111年4月起至6月之租金9萬
07 元，即屬無據。

08 3.原告請求③損害物品38,500元，④大理石地板損壞5萬元，
09 ⑥竊取廣告招牌賠償5萬元，⑦破壞商譽5萬元，⑧拆壁紙施
10 工費63,000元，⑨廚房油污整理費64,000元，固據提出估價
11 單為憑(卷147、149頁)，惟為被告所否認，原告就此亦未能
12 舉證證明上述損害為被告所造成等情為真，故原告上開請求
13 均難採信。從而，原告依兩造租賃契約約定請求如其訴之聲
14 明，為無理由，應予駁回。

15 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日
16 花蓮簡易庭法 官 楊碧惠

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日
22 書記官 汪郁榮