臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

109年度員簡字第218號

原　　告　李冠霖

被　　告　陳孝怡

000000000000000000

被　　告　陳昱廷

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳昱廷應給付原告新臺幣伍萬壹仟玖佰壹拾肆元，及自民國一一〇年五月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告陳孝怡應給付原告新臺幣壹萬伍仟元，及自民國一〇八年十一月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟伍佰伍拾捌元，由被告陳昱廷負擔新臺幣壹仟零柒拾肆元，由被告陳孝怡負擔新臺幣參佰壹拾元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告陳昱廷如以新臺幣伍萬壹仟玖佰壹拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告陳孝怡如以新臺幣壹萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。前開規定於簡易訴訟程序亦適用之，此參同法第436條第2項規定自明。原告原聲明請求㈠被告陳昱廷應給付原告新臺幣(下同)80,083元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日，按年息5%計算之利息。㈡被告應連帶給付原告42,764元暨自起訴狀繕本送達

翌日起至清償日，按年息5%計算之利息。嗣後於民國110年2月24日具狀變更請求㈠被告應各給付原告80,942元，及自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。但其中如有一被告為給付時，另一被告就已給付部分，免其給付責任。㈡被告應連帶給付原告42,764元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。核其原因事實具有共通性及關聯性，原請求之訴訟及證據資料，於變更之訴審理中得加以利用，屬請求之基礎事實同一，且所為係擴張應受判決事項之聲明，更對於被告為防禦方法及訴訟終結，並無過大影響，核原告上開所為，合於前揭規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：

㈠原告於107年10月間因覓得在彰化縣員林市之工作機會，於107年10月下旬經由591租屋網，與自稱「黃小姐」之被告陳孝怡接洽，被告陳孝怡所留電話為門號0000000000號。原告於107年10月下旬某日，由其父親李坤成陪同，與被告陳孝怡至彰化縣○○市○○路000巷0號房屋看屋，原告當日即預定租用彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間，雙方並議定以每月租金7,500元及押金2個月租金之條件承租彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間，原告並當場支付定金5,000元予被告陳孝怡。

㈡原告於107年10月28日再由其姐姐李星慧陪同，至彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間與被告磋商，雙方並簽立由被告預先準備之房屋租賃契約書(下稱系爭房屋租賃契約)，原告並再交付36,000元（內含3個月即107年11月起至108年1月止租金22,500元、押金15,000元、預繳半年水電費3,500元，並扣除原已給付之定金5,000元）予被告陳孝怡，並由被告陳孝怡書立系爭房屋租賃契約，惟被告陳孝怡於系爭房屋租賃契約上簽署之姓名為「陳昱廷」，雖與被告陳孝怡原稱「黃小姐」不符，然因原告初出社會年輕識淺，當下亦不疑有他而未請求被告陳孝怡提示身分證件加以確認，完成簽

約付款程序後，原告即依預定計畫搬入彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間居住。

㈢租賃期間，被告陳孝怡又以門號0000000000號與原告聯繫，約定於108年1月9日於彰化縣員林市統一超商新靜修門市碰面，原告當日並再交付3個月房租（自108年2月起至4月止）22,500元予被告陳孝怡。

㈣於108年3月間，因被告陳孝怡曾向原告提及有其他不同價位房間出租，原告亦向被告陳孝怡表示有意換租至租金較便宜房間，被告陳孝怡表示其另有位於員林市與大村鄉交界之房間出租，月租金為5,800元較為便宜，原告隨即表明有換租之意願，但要求先帶看屋後再確認是否換租，被告陳孝怡雖應允但卻三番四次推遲，藉故不帶看房間。嗣因被告陳孝怡再於108年4月16日傳簡訊通知原告至彰化縣員林市統一超商新靜修門市，並要求再繳交3個月房租（自108年5月起至7月止）暨預收半年水電費3,500元，合計26,000元，原告如數支付被告陳孝怡，原告亦於見面時再向被告陳孝怡詢問換租之事為何遲未回復，於108年4月22日、23日間，被告陳孝怡再以簡訊告知原告，要求原告再給付換租至5,800元房間之租金，惟向原告佯稱員林市與大村鄉交界之房間原係租予大葉大學學生，若原告要承租該員林市與大村鄉交界之房間則要承諾再簽1年的租約，原告於翌日亦再預付50,000元租金表明願長期承租。

㈤原告請被告陳孝怡依約帶看房間並履行換租事項，但被告陳孝怡又三番二次推拖改期，直至108年5月9日始由被告陳昱廷出面，帶看該員林市與大村鄉交界之房間即彰化縣大村鄉山腳路之大葉大學城房間，原告看屋完後即向被告陳孝怡表達環境與被告陳孝怡所告知之內容不符，且居住環境不佳，又被告陳孝怡所稱較為便宜之租金，嗣經原告上網調查後亦遠較大村地區一般行情更高，覺得受騙。原告既提出前揭疑慮，被告陳孝怡嗣即以電話告知，稱如原告對該員林市與大村鄉交界之房間即彰化縣大村鄉山腳路之大葉大學城房間有

疑慮，願意讓原告換租至彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間，並稱彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間每月租金為6,800元，願降為每月6,250元，原告仍要求先看屋後再確認，惟被告陳孝怡仍再三推拖看房確認之時間，原告即提醒：依約自108年5月11日起僅須每月負擔5,800元之房租，今因被告之事由遲延給付，則自該日起每月租金之差額按理即不應由原告負擔，敦促被告儘早履約，然被告直至108年5月16日始再推由被告陳昱廷帶原告前往彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間，原告於翌日即以電話通知被告陳孝怡確定換租至彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間，並約定於108年5月18日由彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間更換至彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間，但被告陳孝怡又於108年5月18日下午6時許，以簡訊告知原告稱被告陳孝怡該日無法回員林要再改期，拒不履約，於108年5月20日被告陳孝怡又以與原告有口角爭執為由，拒絕交付彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間鑰匙。

㈥其後原告與被告僅透過簡訊交談，原告並再敦促被告履約，直至108年5月22日被告始推由被告陳昱廷出面交付彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間鑰匙，但被告陳昱廷旋即離開，但拒不配合原告點交彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間予被告，而被告陳孝怡卻以簡訊要求原告自己拍照錄影彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間即可，卻遲未受領原告返還彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間鑰匙。

㈦被告陳孝怡於108年5月24日以簡訊通知原告，要求原告再給付房租，原告答覆自己已預繳超額房租，且依雙方租約既係約定按月收取，應無須再為給付租金之理，拒絕被告陳孝怡之無理要求。被告陳孝怡卻恫稱若原告不繳租金將以違約論。並自該日起即陸續以簡訊脅迫原告，稱原告未繳房租就有涉犯刑事侵占罪，被告陳孝怡將更換房鎖，並將原告置於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內之物品視做廢棄

物丟棄，意圖逼迫原告就範。

㈧被告陳孝怡於108年6月2日晚間9時許，帶新房客至彰化縣○○市○○路000巷0號看屋時，原告見到被告陳孝怡，即表示欲交還彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間鑰匙之意思，但仍為被告陳孝怡所推辭，被告陳孝怡稱當時不方便，並要求原告於108年6月2日晚間10時許，再至彰化縣員林市統一超商新靜修門市與被告陳孝怡見面商議。詎料，見面後，被告陳孝怡仍執意向原告再要索房租，原告仍主張應依租約約定月繳，雙方一言不合，被告陳孝怡旋即惱羞成怒拒收鑰匙，並掉頭離去。

㈨原告於108年6月9日再以簡訊向被告陳孝怡反應彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內220伏特供電有問題，要求被告陳孝怡修繕解決，被告陳孝怡又藉口原告未繳房租、未繳水電費為由，拒不履行修繕義務。嗣再訛稱原告有損害彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間內物品，要求原告賠償，並再恫稱若拒絕賠償將向原告提告毀損、竊盜等罪，意圖再向原告詐取其他金錢，仍為原告所拒絕，迄至108年6月18日，原告下班返回前開住處，竟發覺彰化縣○○市○○路000巷0號大門門鎖密碼已遭被告更換，致使原告自是日起即無法行使承租人居住在彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間之權利，原告隨即聯繫被告陳孝怡要求其出面處理，被告陳孝怡亦置若妄聞，原告父親復於108年6月19日，接獲以被告陳昱廷名義寄發之存證信函，該函訛稱原告未繳納租金，以及彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間內之物品遭原告破壞，要求終止租約與並請求原告負損害賠償責任，原告即於108年6月24日以員林南門郵局第127號存證信函駁斥被告陳昱廷寄發之存證信函所述不實內容，並再委請律師發函終止租約，並請求退還原告溢繳之租金、水電費、押金暨請求返還原告留置於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內私人物品，但被告卻不予理會，原告自得依系爭房屋租賃契約書第3條第2項第2款之約定請求被告返還押金15,00

0元，並依民法第179條、債務不履行損害賠償之法律關係，請求被告返還溢收之租金61,583元、水電費用4,359元，共計80,942元。又原告請求被告開門讓原告進入取回自己置放於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內之私人物品，但被告卻故意將之丟棄，又造成原告受損42,764元，原告自得依共同侵權行為之法律關係，請求被告應連帶給付原告42,764元。

㈩原告爰依系爭房屋租賃契約第3條第2項第2款約定、民法第179條、債務不履行及侵權行為之損害賠償之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：如上開變更聲明所示。

三、被告陳昱廷則以：系爭房屋租賃契約出租人是伊名字沒錯。伊僅是代管人員，只是在系爭房屋租賃契約簽名，但任何的款項及租金伊都沒有經手，都是房東陳孝怡在處理的，伊覺得原告要伊賠償，是不合理的。又彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內物品不是伊丟的，伊不知道誰丟的，房屋權利在房東陳孝怡身上，伊沒有權利的處理任何事情等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、被告陳孝怡則以：

㈠被告陳昱廷為伊委託之房屋代租代管管理人員。系爭房屋租賃契約是被告陳昱廷與原告所簽，伊當時僅在場而已，而伊當時有收受原告所交付1個月租金及2個月之押金。

㈡原告於107年間向陳昱廷承租彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間。原告又於108年3月間向伊訂該員林市與大村鄉交界之房屋即彰化縣大村鄉山腳路之大葉大學城房間。於108年4月、5月間向伊訂彰化縣員林市莒光路5,800元房間。原告又與伊續約彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間至109年6月30日止，但該等房間原告都沒有繳租金，彰化縣大村鄉山腳路之大葉大學城房間及彰化縣員林市莒光路房間雙方並沒有簽契約。原告於108年5月間向伊告知7,500元房間太貴，想要換比較便宜房間，要換6,250元房間，伊於108年5月底為原告更換6,250元房間，但伊一直不斷向原告催收租

金，然而原告都沒有繳租金，所訂的房間也沒有簽約。

㈢又彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房屋內原告所留之物品，伊認為是廢棄物而丟棄，因系爭房屋租賃契約書有約定原告如未繳交租金達3天，房東有權利將房間內物品當廢棄物丟棄。另伊在2個月前就不斷跟原告催收租金，以及告知原告如沒繳交租金要將房屋內物品丟棄，並將房間權利收回，但原告不但沒有理會，也沒有繳交租金一直到6月，被告因此郵寄存證信函跟原告終止契約等語，並聲明：原告之訴駁回。

五、本院之判斷：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；私文書應由舉證人證其真正。民事訴訟第277條前段、第357條前段分別定有明文。次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。是契約文字業已表示當事人真意者，即應依該文字之規定。再因契約關係而發生之請求權，應以締約之當事人為其債權債務之主體，除有特別情事外，並以該約據上所載當事人名義為準，而債權債務為特定人間之關係，債權人不得對契約上所載之債務人以外之人請求給付。此外，租賃，就出租人無所有權之物，亦得成立；租賃，乃特定當事人間所締之契約，出租人既不以所有人為限，則在租賃關係存續中，關於租賃上權利之行使，例如欠租之催告，終止之表示等項，概應由締結契約之名義人行之，始能生效；租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件。

㈡原告主張系爭房屋租賃契約是原告與被告陳孝怡所簽，而斯時被告陳孝怡是簽署被告陳昱廷之名字等語，然本院函請法務部調查局將系爭房屋租賃契約原本及本院依職權調取之彰

化○○○○○○○○○所檢送被告陳孝怡出生登記申請書、被告陳孝怡戶籍登記申請書，被告陳孝怡遠傳公司第三代行動通信/行動寬頻業務服務申請書、被告陳孝怡行動電話號碼可攜服務申請書、被告陳孝怡銷售確認單，以及被告陳孝怡當庭書寫筆跡、四次筆錄被告陳孝怡簽名之「陳孝怡」為筆跡鑑定，鑑定系爭房屋租賃契約書之「陳昱廷」是否為被告陳孝怡之筆跡，經法務部調查局函覆略以：本案因現有資料不足，歉難鑑定等語，且原告亦未能提出其他證據以實其說，自難以認定原告此部分主張為真正。

㈢再參諸系爭房屋租賃契約已載明承租人李冠霖、出租人陳昱廷等文字，該等契約文字業已明確表示系爭房屋租賃契約之承租人為李冠霖，而出租人為陳昱廷，兩造即不得反捨契約文字而更為曲解，是系爭房屋租賃契約之承租人應為原告，而出租人即為被告陳昱廷；另再參以被告陳昱廷以其為本件出租人身分寄發存證信函與原告終止租約，並請求原告負擔損害賠償之責，以及原告因此再以承租人身分寄發存證信函駁斥被告陳昱廷上開存證信函不實，並再委請律師對被告陳昱廷發函終止租約，並請求退還原告溢繳之租金、水電費、押金暨請求返還原告留置於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內私人物品等情觀之，更益見系爭房屋租賃契約之承租人為原告，而出租人即為被告陳昱廷，否則原告及被告陳昱廷豈有上開各以本件出租人與承租人身分向對方發存證信函及律師函終止系爭房屋租賃契約書並請求損害賠償、返還溢繳之租金、水電費用、押金以及返還物品之舉，此有上開存證信函及律師函可證；更何況租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件，是縱使被告陳昱廷上開所辯房屋權利屬被告陳孝怡，伊無權處理任何事情等語為真，亦無涉被告陳昱廷為本件之出租人，是應可認定被告上開所辯系爭房屋租賃契約是原告與被告陳昱廷所簽為真正。從而，原告對於先前溢繳之租金、水電費用以及所繳之

押金，應僅能向締約之出租人即被告陳昱廷為請求，而不得向被告陳孝怡請求返還。

㈣另原告雖又主張就原告承租房屋一事，均由被告陳孝怡與原告為接洽，被告陳孝怡為出租人一節；另被告亦抗辯被告陳昱廷為被告陳孝怡代理人，而本件原告承租事宜為被告陳孝怡始有權處理一情，然系爭房屋租賃契約之承租人為原告，出租人為被告陳昱廷，已如上述，是被告陳孝怡上開行為應僅能認定為被告陳昱廷之代理人，而有權代理被告陳昱廷行使出租人之權利，但不得據以認定被告陳孝怡為系爭房屋租賃契約之出租人。

㈤又原告主張於107年10月下旬某日交付定金5,000元予被告陳孝怡(原告承租彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間之定金)；於107年10月28日交付36,000元予被告陳孝怡(原告承租彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間，自107年11月起至108年1月止之租金22,500元、擔保金即押金15,000元及預繳半年水電費3,500元，並扣除原已給付之定金5,000元)；於108年1月9日交付22,500元予被告陳孝怡(原告承租彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間，自108年2月起至108年4月止之租金22,500元)；於108年4月16日交付26,000元予被告陳孝怡(原告承租彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間，自108年5月起至108年7月止之租金22,500元及預繳半年水電費3,500元)；於108年4月23日間交付50,000元予被告陳孝怡(原告預繳租金50,000元)等情，然為被告所否認，經查：

1.就原告有支付被告陳孝怡定金5,000元一節，原告對此傳喚證人即其父親李坤成到庭具結證稱：原告於107年10月下旬在網路上得知彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間出租，伊就陪原告到現場看房，並且在看房完之後下定5,000元定下這間房間，5,000元訂金是伊先給原告去繳的等語。而兩造對證人李坤成上開所證，表示並無意見，應可認定證人李坤成上開證述為真實。

2.就原告有支付上開其餘款項予被告陳孝怡一節，被告陳孝怡對此於本院109年1月17日訊問時陳稱：就彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間租金，原告支付伊自107年11月1日起至108年4月30日止共6個月租金45,000元及半年水電費3,500元，以及伊於訂約時收原告15,000元押金等語。另原告對此亦傳喚證人即其姐姐李星慧到庭具結證稱：伊於107 年10月28日陪同原告至彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間與被告陳孝怡簽約，原告當時繳納押金15,000 元、水電費預繳3,500元及3個月房租22,500 元，扣掉先前預繳訂金5,000元，原告總共繳納36,000元予被告陳孝怡等語，而兩造對證人上開所證，表示並無意見，應可認定上開證人李星慧證述為真實。又原告提出被告陳孝怡收受其交付自108年2月起至108年4月止之租金22,500元收據原本1紙、自108年5月起至108年7月止之租金22,500元及水電費3,500元之收據原本1紙以及收受租金50,000元之收據原本1紙，經本院囑託法務部調查局進行筆跡鑑定，該局將上開收據原本3張筆跡編為甲2類；另將被告先前簽立之彰化○○○○○○○○所檢送之出生登記申請書原本1紙、戶籍登記申請書原本1紙，遠傳公司第三代行動通信/行動寬頻業務服務申請書原本1紙、行動電話號碼可攜服務申請書原本1紙、銷售確認單原本1紙，以及被告陳孝怡當庭書寫筆跡原本1紙、四次筆錄被告陳孝怡簽名筆跡編為乙類，經由該局以特徵比對之鑑定方法，鑑定結果：甲2類筆跡與乙類筆跡筆劃特徵相似，研判可能為同一人所書，此有法務部調查局110年2月25日調科貳字第11003116240號函及所附鑑定書為憑。

3.是綜合上開事證，應可採信原告此部分主張屬真實，而可認定被告陳孝怡已代理被告陳昱廷收受上開款項。

㈥原告又主張其於108年5月22日取得被告陳昱廷所交付之彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間鑰匙，原告已改承租彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2每月6,250元之房間等語，而被告陳孝怡對此抗辯原告於108年5月間向伊告知7,50

0元房間太貴，想要換比較便宜房間，要換6,250元房間，被告陳孝怡於108年5月底為原告更換6,250元房間等情，是堪認原告應自108年5月23日起改承租彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2，每月6,250元之房屋，是就系爭房屋租賃契約間之租賃標的物應由彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間更換為彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間。

㈦原告主張於108年6月18日下班返回彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間，竟發覺彰化縣○○市○○路000巷0號大門門鎖密碼已遭被告更換，致使原告自是日起即無法行使承租人之使用權利，原告隨即聯繫被告陳孝怡要求其出面處理，被告陳孝怡亦置若妄聞，原告父親復於108年6月19日，接獲被告陳昱廷寄發之存證信函，要求終止租約，而原告即於108年6月24日以員林南門郵局第127號存證信函駁斥被告陳昱廷寄發之存證信函所述不實內容，並再委請律師發函終止租約，並請求退還原告溢繳之租金、水電費、押金暨請求返還原告留置於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內私人物品等語，原告對此傳喚證人羅仕金到庭具結證稱：伊於108年6月21日陪同原告前往彰化縣○○市○○路000巷0號1樓按大門的密碼鎖的密碼，但是密碼鎖開不了，原告沒辦法進入一樓，所以沒辦法去彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間等語；再參以上開存證信函及律師函以及原告與被告陳孝怡間之對話內容，可見原告此部分主張為真正，然被告並未舉證證明原告有何違反系爭房屋租賃契約之約定(斯時原告並未積欠被告陳昱廷任何租金，詳如後述)，被告陳昱廷自不得片面更換彰化縣○○市○○路000巷0號1樓大門密碼鎖之密碼，更遑論片面終止系爭房屋租賃契約，故原告主張被告陳昱廷上開以存證信函終止系爭房屋租賃契約並不合法，自為可採，更可證被告陳昱廷拒絕原告使用彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間，應屬被告陳昱廷違反系爭房屋租賃契約之約定。

㈧雖原告又主張被告陳昱廷已表明終止租約之意，且片面更換

彰化縣○○市○○路000巷0號1樓大門密碼鎖之密碼，已拒絕原告使用彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間，原告自得對被告陳昱廷終止系爭房屋租賃契約，而原告委請律師發函予被告陳昱廷終止系爭房屋租賃契約一節，然原告又稱原告所寄之存證信函及律師函因被告陳昱廷拒收而退還原告，且又未舉證證明原告終止系爭房屋租賃契約之意思已達到被告陳昱廷，難認已發生終止效力，惟被告陳昱廷上開違約情狀，原告已載明於起訴狀，並請求被告給付溢收之租金及水電費，並退還押租金，可見原告有以本件起訴狀繕本之送達，為終止租賃契約之意思表示，而起訴狀於108年10月30日送達被告陳昱廷。從而，系爭房屋租賃契約於108年10月31日已終止。

㈨又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。又系爭房屋租賃契約書第3條第2項第2款約定：「甲方即被告陳昱廷應於本租賃契約期限屆滿，乙方即原告騰空並交還房屋時，扣除乙方即原告所必須繳納或賠償之費用後，無息返還。」，系爭房屋租賃契約既因被告陳昱廷違約，由原告於108年10月30日以起訴狀通知被告陳昱廷而終止系爭房屋租賃契約，應屬租賃契約期滿或系爭房屋租賃契約之效力已消滅，而被告在此之前已變更彰化縣○○市○○路000巷0號1樓大門密碼鎖之密碼，已拒絕原告使用彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間，亦屬被告陳昱廷收回房屋，而被告陳昱廷亦未舉證原告有何系爭房屋租賃契約第3條第2項第2款約定所稱原告所必須繳納或賠償之費用，可由被告陳昱廷逕行自押租保證金扣抵之數額及明細，是依上開說明，原告自得依系爭房屋租賃契約第3條第2項第2款約定，請求被告陳昱廷將原告所繳納之押租保證金15,000元退還予原告。

㈩再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法

第179條定有明文。系爭房屋租賃契約已於108年10月31日終止而失效，則自108年11月1日起之租金及水電費，被告陳昱廷即無受領之法律上原因，而在系爭房屋租賃契約有效前，原告自應依約繳納房租及水電費，而被告陳昱廷受領該期間房屋及水電費即有法律上之原因，是原告僅能請求返還自系爭房屋租賃契約書終止失效後被告陳昱廷所溢收之租金及水電費，經查：

1.原告自107年11月1日起至108年5月22日止，承租每月租金7,500元之彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間，自108年5月23日起至108年10月31日止，承租每月租金6,250元之彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間，是原告於系爭房屋租賃契約有效期間，應支付之租金為自107年11月1日起至108年4月30日止租金45,000元(計算式：7,500×6＝45,000)、自108年5月1日起至108年5月22日止租金5,323元(計算式：7,500×22/31＝5,323，元以下四捨五入)、自108年5月23日起至108年5月31日止租金1,815元(計算式：6,250×9/31＝1,815，元以下四捨五入)、自108年6月1日起至108年10月31日止租金31,250元(計算式：6,250×5＝31,250元)共計83,388元，而原告於系爭房屋租賃契約有效期間，所繳納之租金為117,500元(計算式：22,500+22,500+22,500+50,000＝117,500)，原告自得請求返還溢繳之租金34,112元(計算式：117,500-83,388＝34,112)。

2.另原告主張彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之1房間電表自107年11月1日起至108年5月22日用電量為200度，且系爭房屋租賃契約書第3條第1項約定每度電5元，並提出電錶照片為證，而被告對此亦未表示意見，應可堪信為真實，是原告於系爭房屋租賃契約有效期間，應支付之電費為自107年11月1日起至108年5月22日止電費為1,000元(計算式：200×5＝1,000)、自108年5月23日起至108年10月31日止電費798元(計算式：1,000×162/203＝798，元以下四捨五入)共計1,798元。另依系爭房屋租賃契約第3條第1項約定：每月水費200

元，是原告於系爭房屋租賃契約書有效期間，應支付之水費為自107年11月1日起至108年10月31日止電費為2,400元(計算式：200×12＝2,400)，而原告於系爭房屋租賃契約有效期間，所繳納之水電費為7,000元，原告自得請求返還溢繳之水電費2,802元(計算式：7,000-1,000-0000＝2,802)。從而，原告得請求被告陳昱廷返還預繳之租金34,112及水電費2,802元共計36,914元(計算式：34,112+2,802＝36,914)。

㈣另原告主張依債務不履行損害賠償之法律關係，請求被告返還溢收之租金61,583元、水電費用4,359元一節，然原告並未說明為何先前依系爭房屋租賃契約書之約定支付被告陳昱廷之租金及水電費，嗣後會因被告陳昱廷上開違約行為，隨即導致原告因此受有溢繳之租金61,583元、水電費用4,359元之損害，更遑論原告對此部分亦舉證證明之，是原告此部分主張，尚無法採信。

㈤綜上，原告得依系爭房屋租賃契約第3條第2項第2款之約定，請求被告陳昱廷返還押金15,000元；並得依民法第179條之規定，請求被告陳昱廷返還溢收原告先前所給付之租金及水電費用共計36,914元，逾此範圍之請求，即屬無據。

㈥按民法第185條第1項前段所謂共同侵權行為，須共同侵權行為人皆已具備侵權行為之要件始能成立，若其中有人無故意過失，或無不法侵害行為，則不須與具備侵權行為要件之人負連帶損害賠償責任。而依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院102年度台上字第1893號判決意旨參照）。又當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民事訴訟法第222條第2項定有明文。而原告主張被告將其留置於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內私人物品，經原告請求開門進入取回自

己置放於房間內物品後，置之不理，嗣後並故意將其丟棄，造成損失42,764元，並依共同侵權行為之法律關係，請求被告應連帶給付原告42,764元一節，並提出彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內部於108年6月13日、6月17日、6月20日、6月25日網路攝影機截圖翻拍照片等件為證，經查：

1.本件被告並未舉證原告有何違反系爭房屋租賃契約之約定，已如前述，被告自不得依系爭房屋租賃契約第6條第2項約定，將原告上開置於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內私人物品視為廢棄物而丟棄。

2.再由原告所提上開網路攝影機截圖翻拍彩色照片觀之，可知彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內應有棉被、Wifi機、洗衣機、旅行箱、後背包、電風扇、安全帽、衣物、葉黃素、燕麥漿、環保不銹鋼餐具、球鞋、藍白拖、LED檯燈與懶人夾等物品，且該等物品亦屬一般居住場所常用之物品，應堪認原告確有將該等物品置於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內，至於原告尚主張尚有其他物品置於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內，則無法認定，且原告亦未提出相關證據以資證明，應難認原告有上開物品以外之物品置於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內。

3.又被告陳孝怡自承將原告留於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內之物品當作廢棄物而丟棄一情，而被告陳昱廷則抗辯：彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房間內物品不是伊丟的等語，而原告並未舉證被告陳昱廷有何種侵權行為，應認被告陳孝怡上開所辯其將原告留於彰化縣○○市○○路000巷0號3樓之2房屋內之物品當作廢棄物丟棄為真正，因此可認定原告受有棉被、Wifi機、洗衣機、旅行箱、後背包、電風扇、安全帽、衣物、葉黃素、燕麥漿、環保不銹鋼餐具、球鞋、藍白拖、LED檯燈與懶人夾等物品遭被告陳孝怡丟棄之損害，原告自得依民法侵權行為法律關係，請求被告陳孝怡負損害賠償責任。

4.另就上開物品之損失金額，原告雖未提出相關單據佐證，然

依上開條文規定，本院仍得審酌一切情狀定其損害額，而依網路攝影機截圖翻拍彩色照片可知，該等物品(除葉黃素、燕麥漿等物品非屬器具，不應折舊)應屬長年使用，應具有相當使用期間，且又不知出廠日期，應以折舊30%為適當；再參酌原告所提棉被、Wifi機、洗衣機、旅行箱、後背包、電風扇、安全帽、衣物、葉黃素、燕麥漿、環保不銹鋼餐具、球鞋、藍白拖、LED檯燈與懶人夾等物品市價、使用狀況等情狀，則原告得請求被告陳孝怡因上開物品受損之金額為15,000元為適當，逾此範圍之請求，應屬無據。

六、綜上所述，原告依系爭房屋租賃契約第3條第2項第2款約定、民法第179條規定，自得請求被告陳昱廷給付51,914元及自110年4月30日言詞辯論期日翌日(原告未舉證民事言詞辯論意旨狀繕本已送達被告陳昱廷而生催告之效，故應自110年4月30日言詞辯論期日翌日起算)即110年5月1日起；依侵權行為之法律關係，請求被告陳孝怡給付15,000元及自起訴狀繕本送達翌日即108年11月12日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分，係適用民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院依兩造之勝敗比例酌定訴訟費用負擔，爰判決如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

臺灣彰化地方法院員林簡易庭

法　官　楊鑫忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　張清秀