臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第14號

上　訴　人　劉坤謀

000000000000000000

被上訴人　　陳柏霖

　　陳柏諺

共　　同

訴訟代理人　李浩霆律師

被上訴人　　陳奕聞

訴訟代理人　詹秀美

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年11月8日臺灣新北地方法院三重簡易庭113年度重簡字第200號第一審判決提起上訴，經本院於114年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國111年3月25日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），由上訴人向被上訴人承租門牌「新北市○○區○○路○段000號1樓」房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年5月1日起至116年4月30日止、共5年，每月租金新臺幣（下同）55,000元，押金則為11萬元，上訴人已付清押金，兩造並於111年6月30日將系爭租約請求公證人予以公證。惟就系爭房屋所生電費之計價方式，兩造於111年3月間簽約時即約定要採簡易型三段式計價，被上訴人陳柏霖卻違反約定，擅自於112年5月間至台灣電力股份有限公司變更計價方式，致上訴人應繳之112年5、6月份電費增加1萬餘元，經上訴人發現後立即請被上訴人陳柏霖改回，被上訴人陳柏霖不僅拒絕，更對上訴人表示此舉係為給上訴人一個教訓，目的是要增加上訴人經營之成本以逼上訴人退租。除此之

外，被上訴人陳柏霖亦數次在營業時間，從騎樓對著店內以侮辱性之言語大聲吼叫、訓斥上訴人，以致嚇走用餐的客人，也使鄰近的客人不敢到店裡用餐。上訴人乃於112年9月22日寄發存證信函，向被上訴人表示終止租約，故系爭租約業於112年10月31日提前終止。爰依系爭租約「其他特約事項」第10條第3項約定，請求被上訴人陳柏霖、陳柏諺及陳奕聞應按違約金負擔比例25%、25%及50%比例分別給付違約金10萬元、10萬元及20萬元，並退還上訴人已給付押金51,917元等語。

二、被上訴人則以：被上訴人陳柏霖固有更改系爭房屋電表之計價方式，但隨即改回系爭房屋之原電費計價方式，並代上訴人將變更電費計價方式期間之電費繳清。本件實係因上訴人經營店面不善，遂單方片面終止系爭租約，自非系爭租約「其他特約事項」第10條第3款約定之可歸責於被上訴人之因素致租約提前終止等語。

三、原審就上訴人所為前開請求，判決被上訴人應給付上訴人押金16,234元，及自113年1月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並依職權宣告假執行，其餘之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人就原審判決駁回違約金40萬元本息部分提起上訴，上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人陳柏霖應再給付上訴人10萬元、被上訴人陳柏諺應再給付上訴人10萬元、被上訴人陳奕聞應再給付上訴人20萬元，及均自起訴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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本院得心證之理由：

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，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不

能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院83年度台上字第1073號判決意旨參照）。

㈡次按依民法第423條規定，出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀態，此乃出租人之主要義務（最高法院69年度台上字第380號、第1798號判決要旨參照）。是以因可歸責於出租人之事由，未交付合於所約定使用收益之租賃物，或保持其合於約定使用收益之狀態，致為不完全給付，承租人即得請求賠償損害。故系爭租約「其他特約事項」第10條第3款所約定「因可歸責於甲方之因素導致本契約提前終止，甲方應賠償乙方裝潢費用，即以新臺幣500,000元之違約金，並按租賃期間每滿壹年遞減100,000元。首年違約金負擔比例：陳奕聞60％、陳柏霖20％、陳柏諺20％；次年起違約金負擔比例陳奕聞50％、陳柏霖25％、陳柏諺25％。」雖未具體記載「因可歸責於甲方之因素」為何，然依前開說明，租賃契約既是以提供租賃物予他人使用並收取租金，則該「因可歸責於甲方之因素」，解釋上應以可歸責於出租人即被上訴人之事由，未交付承租人即上訴人合於所約定使用收益之系爭房屋，或未保持系爭房屋合於約定使用收益之狀態為據，兩造就此部分之契約解釋亦不爭執（見本院卷第82頁）。

㈢經查，上訴人主張兩造於111年3月25日簽訂系爭租約，且於111年6月30日將系爭租約請求公證人予以公證，嗣系爭租約經上訴人以存證信函表示提前於112年10月31日終止契約等情，業據上訴人於原審提出系爭租約、臺灣士林地方法院所屬民間公證人戴冬梅事務所公證書、臺北南陽郵局第1210號存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執影本各乙份為證（見原審卷第21至32、51至63頁），且為被上訴人所不爭執，堪認屬實。又上訴人主張被上訴人陳柏霖有未經同意變更電費計價方式乙情，亦為被上訴人於原審所自認。然變更電費計價方式僅涉及上訴人依系爭租約所應自行負擔之電費若干，

並不影響系爭房屋本身之使用收益狀態，上訴人亦未能舉證證明該二者有何因果關係，是上訴人以被上訴人違反約定變更電費計價方式，致上訴人電費增加1萬餘元，乃可歸責於被上訴人因素所致契約提前終止，自非可採。上訴人另主張被上訴人陳柏霖數次在營業時間對店內大聲辱罵乙節，縱係屬實，亦無損於系爭房屋之使用收益情形，是上訴人主張系爭租約因可歸責於被上訴人事由導致提前終止乙節，並無實據，難認可採。上訴人據此請求被上訴人給付違約金，自無理由。

五、綜上所述，上訴人主張並無可取，其依系爭租約「其他特約事項」第10條第3項約定，請求被上訴人陳柏霖、陳柏諺及陳奕聞等3人分別給付上訴人10萬元、10萬元及20萬元本息，為無理由，應予駁回。原審就此為上訴人敗訴之判決，並駁回該部分假執行之聲請，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　21　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃信樺

法　官　陳囿辰

法　官　陳怡親

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　23　　日

書記官　游舜傑