

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第117號

原告 打鐵健身股份有限公司

法定代理人 呂宇晟

訴訟代理人 商桓隴律師

被告 徐煒航

訴訟代理人 龍毓梅律師

複代理人 施凱勝律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年9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。

理 由

一、原告起訴主張：

(一)緣原告前於民國110年11月10日與被告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路000號地下一層房屋(下稱系爭房屋)，租期自110年11月10日起至116年1月9日止，每月租金新臺幣(下同)45,000元，原告並已給付保證金(下稱押租金)9萬元，原告承租系爭房屋後，出資146萬6,375元於室內裝修與安全設備，以經營健身運動中心等營業使用。

(二)原告承租上開房屋後，因可歸責於被告之事由，於111年12月31日發生大量污水自排水孔回滲，導致被告所經營之健身房全部滿佈污水等情事，除耗費大量人力清潔外，亦無法營業。經原告將上情告知，被告雖允諾改善，惟上開房屋竟又分別112年1月15日、1月16日、1月28日及1月29日發生大量污水自排水孔回溢而滿佈上開房屋等情事，除多次耗費大量人力一再進行清潔外，已損害被告就上開房屋之裝潢，且被告亦無法保證不再發生上開淹水情事，顯有未保持租賃物合

01 於約定使用、收益之狀態等違約情事，已經原告為終止契約
02 之表示，系爭租賃契約已於000年0月00日生終止契約之效
03 力。

04 (三)被告未反對原告所為終止契約之表示，並允諾與原告協商賠
05 償事宜，惟經原告請求賠償如原證2號所示裝潢等費用，被
06 告拒不賠償，而原告自室內裝修完成即111年1月10日起，實
07 際使用未及1年即發生上開被告違約等情事，故被告就原告
08 所支出之裝潢等費用，自應按系爭租賃契約所定租期比例賠
09 償上開裝潢費用5分之4計117萬3,100元，與返還押租金9萬
10 元，合計126萬3,100元。爰依民法第226條第1項、227條第1
11 項及系爭租賃契約第4條後段約定，請求被告賠償因債務不
12 履行所生之損害117萬3,100元，並請求被告返還押租金9萬
13 元，共計126萬元3,100元。

14 (四)並聲明：1. 被告應給付原告126萬元3,100元，及自起訴狀繕
15 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔
16 保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)系爭房屋曾在111年12月31日、112年1月15日、1月16日、1
19 月28日及1月29日發生污水自排水孔回滲情形，係因系爭房
20 屋係因109年1月6日公寓大廈管理委員會進行新設污水銜接
21 衛生下水道工程，因施作廠商就系爭房屋部分之污水管線安
22 裝設置有瑕疵，方導致污水堵塞回滲，然當時污水堵塞回滲
23 之問題，尚未達到無法使用系爭房屋之程度，被告亦有進行
24 修繕，以維持系爭房屋合於契約正常使用狀態。原告嗣於11
25 2年2月24日與被告及證人陳鐸元相約商談關於系爭租約後續
26 處理事宜，當天原告除了尚未撤離健身器材設備外，系爭房
27 屋內健身器材設備、裝潢均屬正常狀態，原告並繼續占有使
28 用系爭房屋，此有證人陳鐸元證述在卷。且兩造終止系爭租
29 約後，被告仍將系爭房屋出租於同為經營健身房之新承租
30 人，迄未聞承租人表示有污水回滲情形。均可見系爭房屋客
31 觀上確實符合兩造約定作為健身房營業之使用狀態。原告主

01 張被告有未保持租賃物合於約定使用收益狀態云云，即不可
02 採。系爭租約提前終止之事由並非可歸責於被告所致，原告
03 依照民法第227條及226條等規定，請求被告負債務不履行之
04 損害賠償責任，均無理由。

05 (二)退步言之，縱認本件提前終止系爭租約係可歸責於被告之事
06 由所致(假設語)，惟原告提出之原證2工程估價單、原證6對
07 話紀錄均無法證明已舉證實際支付裝潢費之事實，再依系爭
08 租約第8條第1項前段約定，原告本應將裝潢設備拆除並將系
09 爭房屋回復原狀返還予被告，原告請求賠償裝潢費用比例5
10 分之4，即117萬3,100元，為無理由。

11 (三)系爭租約提前於112年2月1日終止，原告仍無故占用系爭房
12 屋直至112年5月26日始回復原狀並將系爭房屋之2把鐵門遙
13 控器以及系爭房屋門鎖鑰匙返還予被告，而騰空返還予被
14 告，原告依系爭租約第8條第1項後段規定應負擔36萬元之違
15 約金，以及依系爭租約第11條約定應繳納之社區大樓管理費
16 12,977元，被告主張與原告所稱裝潢費用損失以及押租金9
17 萬元債權互為抵銷。

18 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
19 決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、不爭執事項：

21 (一)原告於110年11月10日與被告簽訂系爭租約，向被告承租系
22 爭房屋，租期自110年11月10日起至116年1月9日止，每月租
23 金45,000元，原告並已給付押租金9萬元。(見本院卷第229
24 至230、239頁)

25 (二)系爭房屋於111年12月31日、112年1月15日、1月16日、1月2
26 8日及1月29日曾發生污水自排水孔回滲情形。(見本院卷第2
27 30、241頁)

28 四、本院之判斷：

29 (一)原告主張因被告所交付之系爭房屋發生大量污水自排水孔回
30 溢而滿佈上開房屋地面，已損害被告就上開房屋之裝潢，且
31 被告亦無法保證不再發生上開淹水情事，顯有未保持租賃物

01 合於約定使用、收益之狀態，為不完全給付，依民法第227
02 條及226條規定，請求被告賠償裝潢費用117萬3,100元，核
03 屬無據：

- 04 1. 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
05 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債
06 務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法
07 第227條第1項準用第226條第1項定有明文。則依民法第227
08 條第1項規定，瑕疵給付能補正者，依給付遲延之規定行使
09 其權利；其不能補正者，依給付不能之規定發生法律效果。
10 又依民法第423條規定，出租人應以合於所約定使用收益之
11 租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
12 定使用收益之狀態，此乃出租人之主要義務（最高法院69年
13 度台上字第380號、第1798號判決意旨參照）。是因可歸責
14 於出租人之事由，未交付合於所約定使用收益之租賃物，或
15 保持其合於約定使用收益之狀態，致為不完全給付，承租人
16 固得依民法第227條規定請求賠償損害。惟主張有賠償權利
17 之人，對此有利於己之事實，應先負舉證之責任。又損害賠
18 償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之
19 間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之
20 債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存
21 在（參照最高法院48年台上字第481號判例意旨）。
- 22 2. 查系爭租約租賃期間之111年12月31日、112年1月15日、1月
23 16日、1月28日與1月29日發生污水自排水孔回滲致系爭房屋
24 地面積水（下稱系爭瑕疵），經原告透過證人即媒合系爭租
25 約成立之租賃業者陳鐸元通知被告後，被告即委請證人陳鐸
26 元及派人至現場查看漏水情形及進行修繕，排除積水情事，
27 以維持系爭房屋合於契約正常使用狀態乙節，有原告與證人
28 陳鐸元LINE對話紀錄、修繕單2份在卷可佐（見本院卷第29
29 至37頁、第71、72頁），並經證人陳鐸元於本院審理中證述
30 明確（見本院卷第220、222頁），堪信為真。
- 31 3. 原告嗣於112年2月24日與被告及證人陳鐸元相約商談關於系

01 爭租約後續返還房屋事宜，當天健身設備及教練均在系爭房
02 屋內，且系爭房屋內健身器材設備、裝潢均屬正常狀態，未
03 因上開污水回滲致地面積水情事而損壞，於原告退租後，系
04 爭房屋經證人陳鐸元仲介後之承租人亦將系爭房屋作為健身
05 房營業使用，迄今均未曾表示系爭房屋地板有漏水現象，此
06 經證人陳鐸元證述在卷（見本院卷第224頁）。可見經原告
07 催告被告修補系爭瑕疵，被告於修補系爭瑕疵後，系爭房屋
08 客觀上已符合系爭租約第5條約定作為健身房營業之使用狀
09 態，且系爭房屋裝潢設備未因原告所指污水回滲致地面積水
10 之瑕疵而受有損害，難認原告主張受有損害乙節為真。原告
11 主張被告有未保持租賃物合於約定使用收益狀態，致其受有
12 損害云云，即不可採。

13 4. 從而，被告交付原告之系爭房屋，雖有原告所指之系爭瑕
14 疵，該等瑕疵並非不能補正，經原告催告被告後，被告亦已
15 修復至不積水狀態而補正系爭瑕疵，原告自不得依給付遲延
16 之規定請求賠償損害。

17 5. 又系爭租約第10條約定：「本契約簽約後於期限屆滿前，得
18 提前終止租約。依前項約定得於期前終止租約者，應於三個
19 月前通知對方，並須賠償對方一個月租金。」，查原告主張
20 其於112年1月31日以被告未保持租賃物合於約定使用收益之
21 違約情事，而自行終止系爭租約，已違上開系爭租約「應於
22 三個月前通知對方」之約定，自不生終止契約之效力，則原
23 告主張系爭租約已於112年1月31日終止云云，委無可採，惟
24 被告稱兩造於112年2月1日合意終止系爭租約（見本院卷第9
25 0頁存證信函），足認被告就原告主張終止系爭租約亦無意
26 見，系爭租約自應於112年2月1日發生終止效力。

27 6. 原告雖主張因系爭瑕疵而提前終止租約，受有裝潢費用117
28 萬3,100元之損害，並以工程估價單、其與品境公司代表人
29 之對話紀錄為據（見本院卷第23、25頁、第181至191頁），
30 惟原告提出之原證2工程估價單日期為112年5月22日，並非
31 系爭租約第2條約定之整修搬遷期間（即110年11月10日至11

01 1年1月9日)，則原證2工程估價單所列金額是否為原告承租
02 時所花費之真實裝潢費用，尚有疑義，且原證6對話紀錄亦
03 不足認定對話內容係指支付系爭房屋裝潢費用及原告確有支
04 付所指裝潢費用。又系爭瑕疵既經被告修補，系爭房屋裝潢
05 設備亦未因系爭瑕疵而受有損害，再依系爭租約第8條第1項
06 前段約定「乙方應於租約期滿、或終止時，將租賃房屋騰空
07 遷讓交還給甲方」，而系爭租約既經原告主動表示終止系爭
08 租約，且經兩造合意提前終止，原告本應將裝潢設備拆除並
09 將系爭房屋回復原狀返還予被告，難認原告因系爭瑕疵、終
10 止系爭租約而受有裝潢設備之損害，原告請求裝潢費用損
11 失，即屬無據。

12 (二)原告依系爭租約第4條後段，請求被告返還押租金9萬元部
13 分，亦屬無據：

- 14 1. 依系爭租約第4條後段約定，租約終止後，如出租人無其他
15 損害，承租人固得請求交還系爭押租金，又依該條約定，系
16 爭押租金係作為承租人即原告履行系爭租約義務之擔保，系
17 爭押租金於原告在租約終止或屆滿時遷讓交還房屋，並扣除
18 其所積欠之債務、遷出商業登記及戶籍登記、清潔乾淨後，
19 應由被告無息返還之。查系爭租約既經兩造合意終止，被告
20 本應依上開約定無息返還系爭押租金。
- 21 2. 惟被告主張依系爭租約第8條第1項後段約定，原告應給付違
22 約金36萬元，並據以抵銷原告上開返還押租金請求，為原告
23 所否認。查證人陳鐸元於本院審理中證稱：伊於112年2月24
24 日前往系爭房屋與原告、被告商談返還房屋事宜，當時健身
25 器材設備跟教練都還在裡面等語（見本院卷第221頁）在
26 卷，又於112年5月3日，系爭房屋所在大樓外觀尚有原告廣
27 告招牌、刊版，系爭房屋室內則有大面鏡子、壁報等物，有
28 照片4張在卷可參（見本院卷第81至87頁），且原告於112年
29 5月25日始結清系爭房屋水、電費，有系爭房屋水、電費繳
30 費憑證收據可參（見本院卷第133、135頁），足認原告主張
31 被告事實上占有系爭房屋，直至112年5月26日始騰空返還系

01 爭房屋乙節，堪以採信。

02 3. 原告雖辯稱：原告於112年1月31日後，即將相關健身器材等
03 設備搬離系爭房屋，並結算管理費，且與被告代理人於112
04 年2月24日相約在系爭房屋，就原告未拆除大樓廣告招牌及
05 室內牆面鏡子、壁報等物，被告未有反對之表示云云，並以
06 原證7、8對話紀錄為據（見本院卷第193至197頁），惟觀諸
07 上開對話紀錄內容僅分別提及向系爭房屋社區主委洽談管理
08 費終止事宜、兩造於112年2月24日相約在系爭房屋見面等
09 節，不足證明原告上開所指事實為真。

10 4. 又依系爭租約第8條第1項後段約定：「本契約租賃契約期滿
11 後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約並辦理公證，視為
12 不再續約。乙方（即承租人）應於租約期滿或終止時，將租
13 賃房屋騰空遷讓返還交還給甲方（即出租人），亦不得藉詞
14 任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或
15 其他名目之費用，乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙
16 方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起按月請求按照房租貳
17 倍計算之違約金。」（見本院卷第21頁）。兩造既於112年2
18 月1日合意終止系爭租約（見前述），原告自應於該日遷出
19 並返還系爭房屋予被告，惟被告遲至112年5月26日始騰空返
20 還系爭房屋予被告，被告自得依上開約定向被告請求自終止
21 租約之翌日（即112年2月2日）起至占有系爭房屋之末日
22 （即112年5月25日）止按月請求房租2倍計算之違約金34萬
23 2,000元（計算式：4.5萬×6+4.5萬×24/30×2）。

24 5. 從而，出租人即被告既得請求違約金34萬2,000元，並以此
25 部分請求與原告交付之系爭押租金抵銷之，原告已無餘額請
26 求返還。是原告請求被告返還系爭押租金，為無理由。

27 五、綜上所述，原告依民法第226條第1項、227條第1項及系爭租
28 賃契約第4條後段約定，請求被告給付126萬元3,100元及
29 自，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
30 之利息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，亦因訴之
31 駁回而失所依附，應併予駁回。

01 六、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，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
06 民事第一庭 法官 傅紫玲

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 11 月 21 日
11 書記官 羅婉燕