

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第693號

原告 林軒裕
訴訟代理人 朱麗真律師
被告 喬貸有限公司

法定代理人 王正義
被告 王俐喬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國114年11月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：

一、被告喬貸有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明之情形者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明請求被告喬貸有限公司應將坐落於新北市板橋區縣○○道○段000號2樓之房屋騰空遷讓返還於原告，被告喬貸有限公司應自民國114年9月20日起按日賠償原告新臺幣（下同）7,840元，並至清償日止按年息5%計算之利息等語；嗣於訴訟繫屬中，於114年11月12日提出「民事準備書(二)狀」追加王俐喬為被告，並聲明變更如下述（見本院卷第143頁），核其所為訴之變更、追加，合於前揭法條規定，應予准許，合先敘明。

貳、當事人之主張：

一、原告方面：

01 聲明：(一)被告喬貸有限公司應將坐落於新北市板橋區縣○○
02 道○段000號2樓之房屋騰空遷讓返還於原告，(二)被告喬貸有
03 限公司應賠償原告20萬元，並自本件書狀送達之翌日起至清
04 償日止按年息5%計算之利息，(三)如對被告喬貸有限公司之財
05 產強制執行無效果時，由追加被告王俐喬負擔，(四)原告願供
06 擔保，請准宣告假執行。

07 其陳述及所提出之證據如下：

08 (一) 程序部分：1、第二項變更部分：原告起訴時本主張依民
09 法第184條第1項規定請求被告喬貸有限公司按日賠償，現
10 變更請求依民法第231條第1項、233條第3項規定請求被告
11 喬貸有限公司賠償20萬元，依民事訴訟法第255條第2、3
12 款，此變更應屬適法。2、追加被告並追加第三項聲明部
13 分：據被告所提出之被證1號營業租賃契約書第7頁立契約
14 書人所載，承租人之保證人為王俐喬，爰追加為被告，並
15 追加聲明第三項，依民事訴訟法第255條第1項第2款，此
16 追加應屬適法。

17 (二) 被告提出被證1號營業租賃契約書，主張此為兩造簽定之
18 系爭租約，原告並無爭執。細繹前開租約，承租人之保證
19 人為王俐喬，並填載上身分證字號，依民法第739、740條
20 規定，追加被告王俐喬自應就保證債務包含主債務之利
21 息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，於被
22 告喬貸有限公司不履行債務時，由追加被告王俐喬代負履
23 行責任，爰追加王俐喬為被告，並追加聲明第三項，如對
24 被告喬貸有限公司之財產強制執行無效果時，由追加被告
25 王俐喬負擔。

26 (三) 關於聲明第二項請求賠償部分：原告爰依民法第231條第1
27 項、233條第3項規定請求被告喬貸有限公司賠償損害20萬
28 元。原告與買方間之原證六買賣契約於114年9月26日業經
29 終止（證七，終止不動產買賣價金履約保證協議書），原
30 因為被告未於114年9月19日前將系爭房屋無條件返還原
31 告，原告無法排除租約，將系爭房地交付買方，雙方合意

01 終止。原告出賣系爭房屋，若被告喬貸有限公司經原告終
02 止租賃契約後，於114年9月19日前將系爭房屋無條件返還
03 原告，原告即得以履行買賣契約，然現因被告未按期返還
04 系爭房屋，而經雙方合意無條件終止，被告本應依約賠償
05 之違約金而無庸賠償之利益不可歸由被告喬貸有限公司享
06 有，被告喬貸有限公司仍應照前開原證六不動產買賣契約
07 賠償原告，否則有違誠信原則，前開契約第9條第6款約
08 定，違約金以按日萬分之二計算（按即以買賣價金3,920
09 萬元乘上萬分之2，為每日7,840元），至雙方合意終止日
10 114年9月26日為止共計6日，金額為47,040元。系爭房地
11 又於114年11月10日出賣，賣價為2,960萬元（證八，不動
12 產買賣契約書），比較第一次賣價為3,920萬元，足足少
13 了960萬元，此買賣價格之損失顯然係因被告喬貸有限公
14 司遲遲不願將系爭房屋返還原告所致，此遲延給付致使原
15 告前開損失，原告請求被告喬貸有限公司賠償損害20萬
16 元。

17 （四）就被告114年10月民事答辯狀提出駁斥：

18 1、被告主張是俐富公司進行室內裝修，並非被告喬貸有限公
19 司云云：(一)細繹原證四原告仲介呂小姐與被告之對話內容
20 顯示：「林先生在上個月已明確告知，需要提前終止租
21 約，並且務必在8月底前完成解約及清空房屋，才能讓新
22 屋主順利交屋」，顯見雙方討論之時間點係在114年8月16
23 日原告簽立第一份買賣契約之後，當時被告喬貸有限公司
24 為承租人，並非原證一之承租人俐富股份有限公司。(二)被
25 告喬貸有限公司於前開對話明確表示：「如果需要我們提
26 前搬走，請你們提出適當違約金，包含我才剛裝潢的費
27 用」等語，顯示被告喬貸有限公司有進行室內裝修，並非
28 俐富公司。(三)被告喬貸有限公司主張系爭房屋室內裝修為
29 俐富公司所為，與被告喬貸有限公司無關云云，顯與證據
30 不符，不足採信。退一步言，縱據被證2號顯示原告知悉
31 俐富公司曾進行裝修，然此並非即表示原告同意，亦非表

01 示俐富公司有進行裝修，被告喬貸有限公司即未進行室內
02 裝修，併予敘明。

03 2、就被告主張原告為逼迫被告提前搬遷，於114年9月17日找
04 不明黑道人事進行滋擾云云，原告否認。蓋當日原告與仲
05 介呂小姐雖均有到場，不過是經買方通知到場，買方想了
06 解被告喬貸有限公司為何仍拒不搬遷之理由，三方於系爭
07 房地之一樓開放空間由買方與被告進行交談，席間平和，
08 並無任何被告所主張之黑道滋擾行為，否則被告早已通知
09 警方到場處理，被告不實之指控並無依據。

10 (五)原告於113年11月間將系爭房屋自俐富股份有限公司改由
11 被告承租時(租期一樣112年7月1日至115年6月30日，租
12 金不變)，曾明確表明：之後將賣屋，請被告配合搬遷，
13 被告口頭答應。系爭房屋於114年7月買賣成交，仲介呂嘉
14 樺撥打電話通知被告確認搬遷日期，被告亦口頭答應搬
15 遷。原告與買方於114年8月中旬前往系爭房屋丈量時，發
16 現系爭房屋遭被告擅自進行室內裝修，並未經原告同意
17 (參證三平面圖及出租時照片)。被告拒絕搬遷，並表
18 示：「如果需要我們立即搬走，請你們提出適當解約金，
19 包含我才剛裝潢的費用，以及我們要找新地點的空窗期，
20 還有必須要多支付的錢」等語，經再次詢問：「請問你們
21 裝修費花了多少錢？有單據嗎？」，其回答：「50萬，
22 有」(參證四LINE對話截圖)，顯見被告確實未經原告同
23 意而進行室內裝修。依兩造系爭房屋租賃契約第9條第1
24 項、第16條第1項第8款及第16條第2項約定，原告於114年
25 8月18日以中和大華郵局存證號碼162號通知被告提前終止
26 租約，並於114年8月19日合法送達(參證五存證信函、執
27 據及簡訊)。被告應自114年9月19日前將系爭房屋無條件
28 返還原告，原告依民法第767條規定請求被告返還；再
29 者，若被告拒絕返還，則原告因被告拒絕返還而無法按時
30 依買賣契約交屋所導致違約之按日以萬分之二計算之違約
31 金按即每日7,840元損失(證六，不動產買賣契約書第9條

01 第6款)，原告依民法184條第1項規定請求被告賠償。綜
02 上，原告依民法第767條及184條第1項規定請求被告遷讓
03 房屋及損害賠償顯有理由。

04 (六) 系爭房屋係坐落於新北市板橋區縣○○道0段000號2樓，
05 鈞院有管轄權。本件訴訟標的金額之計算：原告每月向被告
06 收取租金58,000元，爰請參酌土地法第97條第1項規
07 定，以此逆推核算系爭房屋交易價額應為6,960,000元（5
08 8,000元x12個月÷10%），請鈞院參酌。

09 (七) 系爭房屋本由訴外人俐富股份有限公司於112年6月間向原
10 告承租，租期自112年7月1日至115年6月30日，每月租金5
11 8,000元，待於113年11月間承租人改由被告，租期亦自11
12 2年7月1日至115年6月30日，租金不變，此有二份租賃契
13 約可資佐證（證一），核先敘明。原告於113年11月間將
14 系爭房屋改由被告承租時，即明確表明：系爭房屋之貸款
15 沈重，無力負擔，將委託仲介賣屋，若賣出房屋，請被告
16 配合搬遷，被告口頭答應無訛；系爭房屋於114年7月買賣
17 成交，買賣雙方於簽立系爭房屋之買賣契約時，原告曾撥
18 打電話通知被告確認搬遷日期，被告亦口頭答應搬遷，遂
19 於契約內載明特別約定事項：「三、賣方應於114年8月31
20 日排除租約」等語（證二，特別約定事項），無奈原告與
21 買方於114年8月中旬前往系爭房屋丈量時，竟發現系爭房
22 屋遭被告擅自進行室內裝修，並未經原告同意，原告以和
23 為貴再請仲介呂小姐通知被告依口頭約定搬遷，被告拒
24 絕，並表示：「如果需要我們立即搬走，請你們提出適當
25 解約金，包含我才剛裝潢的費用，以及我們要找新地點的
26 空窗期，還有必須要多支付的錢」等語，經再次詢問：
27 「請問你們裝修費花了多少錢？有單據嗎？」，其回答：
28 「50萬，有」（證四，LINE對話截圖），顯見被告確實未
29 經原告同意而進行室內裝修。揆諸兩造系爭房屋租賃契約
30 第9條第1項、第16條第1項第8款及第16條第2項約定：
31 「承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法

01 令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全」、「租賃
02 期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租
03 人不得要求任何賠償：…(八)承租人違反第九條第一項規
04 定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止
05 仍繼續為之」、「出租人依前項規定提前終止租約者，應
06 依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人…

07 (二)依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止
08 者，於終止前三十日」，原告於114年8月18日以中和大華
09 郵局存證號碼162號通知被告提前終止租約，並於114年8
10 月19日合法送達（證五，存證信函、執據及簡訊），原告
11 爰以本件書狀再次為終止契約之意思表示通知。

12 二、被告喬貸有限公司方面：被告喬貸有限公司經合法通知未於
13 最後言詞辯論期日到場，據其前所提之準備書狀所為之聲明
14 及陳述略以：

15 聲明：駁回原告之訴。

16 其陳述及所提出之證據如下：

17 (一)緣訴外人俐富股份有限公司（下稱俐富公司）於112年6月
18 20日向原告承租新北市板橋區縣○○道○段000號2樓（下
19 稱系爭房屋），約定租期為112年7月1日至115年6月30日
20 止（下稱前租約），每月租金2萬元，並有原證一號附卷
21 可證。嗣俐富公司與原告合意終止前租約後，再改由被告
22 喬貸有限公司與原告於113年11月1日另訂後租約（即系爭
23 租約），租期為113年12月1日至115年6月30日，租金為5
24 萬8,000元，此有兩造簽定之系爭租約影本可證（被證1
25 號）。詎原告前於114年8月18日以中和大華郵局162號存
26 證信函通知被告喬貸有限公司終止系爭租約（參原證五
27 號），旋即對被告喬貸有限公司提起本件訴訟（起訴狀日
28 期雖為「112年」8月26日，然年份顯為誤繕，應為「114
29 年」，特予敘明。原告雖稱其已於114年8月19日合法終止
30 兩造系爭租約，被告應於114年9月19日前將系爭房屋無條
31 件返還原告，若被告拒絕返還，被告應賠償原告每日7,84

01 0元之違約金云云；然原告顯未依租約行使合法催告手
02 續，故兩造間租賃關係仍持續存在，被告喬貸有限公司自
03 得依租約合法使用系爭房屋：按系爭租賃契約第九條規
04 定：「一、承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並
05 依相關法令辦理，且不得損害原有建築結構之安全。」第
06 十六條規定：「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提
07 前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：……(八)承租
08 人違反第九條第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室
09 內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。……出租人依前項規
10 定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，
11 以書面通知承租人。……(二)依前項第二款至第四款、第
12 六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。」（參被證
13 1號）。惟，上開原證五號所示之原告存證信函內，未檢
14 附任何事證，足證被告有何違反系爭租約第九條之具體情
15 事，是原告終止租約顯不合法，被告自得依系爭租約繼續
16 合法使用系爭房屋至明。

17 (二)原告雖稱被告未經同意擅自進行室內裝修，並因此主張被
18 告違反系爭租賃契約第九條云云，以資為終止租約之事
19 由。惟原告所稱「室內裝修」係發生在112年8月間，所涉
20 室內裝修行為係為前手即訴外人俐富公司所為，縱然前手
21 或涉違反租約云云之情（此乃假設語），但兩造簽訂系爭
22 租約日期則為「113年11月1日」，即知本件縱有原告所稱
23 「未經同意擅自進行室內裝修」云云乙情，亦屬原告與前
24 手間之「前租約爭議」甚明。況兩造113年11月1日簽訂系
25 爭租約之際，原告亦未在租約內另行載明：俐富公司有
26 『未經同意擅自進行室內裝修』之事及被告公司應承受俐
27 富公司所有權利義務關係」等特約事項或相類似文字內
28 容，自不得於系爭租約合法存續關係中，濫用權利而以此
29 事擅向被告主張終止租約，自不待言。是以，原告在本件
30 租賃關係中，根本不具備足以終止租約之合法事由，兩造
31 租賃關係仍合法持續存在，原告亦無從請求被告給付違約

01 金：

02 1、原告所稱被告違反系爭租約第九條之「室內裝修」事由，
03 該裝修工程之施工時間點為112年8月中下旬，當時進行系
04 爭室內裝修之承租人為俐富公司，而非被告。是以，前手
05 縱或有原告所稱之「未經同意擅自進行室內裝修」違反租
06 約事由云云（此乃假設語），就租賃關係而言，亦屬當時
07 俐富公司是否違反前租約第九條云云之前租約爭議問題，
08 自不能邏輯跳躍而違稱被告未經同意擅自進行室內裝修而
09 違反系爭租約（後約）第九條云云。又原告係於113年10
10 月底與訴外人俐富公司合意終止租約（前約）後，再與被
11 告於113年11月1日另定系爭租約（後約），然原告並未在
12 系爭租約內另行載明：俐富公司有『未經同意擅自進行室
13 內裝修』之事及被告公司應承受俐富公司所有權利義務關
14 係等特約事項或相類似文字內容，自不得持前租約對訴外
15 人俐富公司之終止租約事由（此乃假設語）對被告主張提
16 前終止系爭租約甚明。至原告於起訴之際，刻意不提供完
17 整系爭租約，並稱前租約與系爭租約之租期均為112年7月
18 1日至115年6月30日云云，顯然企圖將訴外人俐富公司與
19 原告之前租約法律關係，將被告與原告間之系爭租約（後
20 約）法律關係混為一談，顯屬無稽。

21 2、次據訴外人王俐喬提供其與原告112年8月25日對話紀錄即
22 見：「早安~你們都不再辦公室對吧…!?裝潢師傅好像有
23 誤觸警鈴…警衛按門鈴沒人回應。看是不是幫忙聯繫一下
24 師傅，請他跟警衛大哥聯繫。不然消防設備一直叫」等語
25 （參被證2號），即知前手俐富公司於112年8月下旬進行
26 室內裝修工程之事，早經原告知悉且同意，否則原告豈可
27 能在上開裝修期間內，傳送上開訊息內容詢問王俐喬，並
28 告知裝潢師傅似有誤觸警鈴乙情甚明。據此可知原告在本
29 件起訴書指稱：「原告與買方於114年8月中旬前往系爭房
30 屋丈量時，竟發現系爭房屋遭被告擅自進行室內裝修，並
31 未經原告同意」云云，顯屬不實之詞。

01 3、退而言之，縱然前手俐富公司曾有「未經出租人同意，擅
02 自進行室內裝修」而違反前租約第九條之事（此為假設語
03 句），然參原告與俐富公司簽訂之前租約第十六條第一項
04 第六款規定，出租人得提前終止租約之條件為「承租人違
05 反第九條第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝
06 修，經出租人阻止仍繼續為之」，但原告無論於112年8月
07 下旬知悉前手俐富公司從事室內裝修工程之際，或於113
08 年10月底與俐富公司合意終止前租約時，根本就未就該室
09 內裝修事宜，以書面或其他方式明確向俐富公司表示反對
10 之意，又何來遭阻止後仍繼續進行室內裝修之情。原告與
11 被告113年11月1日另定系爭租約（後約）時，亦未在系爭
12 租約內另行載明：俐富公司有『未經同意擅自進行室內裝
13 修』云云之反對情事及被告公司應承受俐富公司所有權利
14 義務關係之特約事項或相類似文字甚明，益徵原告為求將
15 系爭房屋順利賣出及點交他人之考量，故意持前手俐富公
16 司曾進行室內裝修乙事，侈稱「未經出租人同意，擅自進
17 行室內裝修」云云，而向被告主張提前終止系爭租約，自
18 不合法，甚為灼然。

19 （三）綜上所述，俐富公司雖於112年8月間進行室內裝修乙事，
20 然該裝修工程乃發生於俐富公司與原告所簽定之「前租
21 約」期間內，自不得據此為由向被告主張提前終止「系爭
22 租約」云云。況原告在此之前，亦未見有明確反對或阻止
23 俐富公司進行室內裝修工程之情，客觀上也不符前租約第
24 十六條第一項第六款終止租約之要件。況原告亦不能直接
25 要求身為後手之被告承襲前租約之法律關係及權利義務，
26 故原告以114年8月19日存證信函及本件起訴書所為兩次終
27 止系爭租約之意思表示，明顯均不合法，被告自得繼續本
28 於系爭租約合法使用系爭房屋，亦毋庸給付原告所請求之
29 違約金，其理至明。至於原告於起訴書稱被告曾口頭答應
30 配合搬遷云云，然自原證四號與被證2號之對話訊容，均
31 見訴外人王俐喬自始至終均明確表示「若原告願意提出適

01 當的違約金（解約金），則願意配合搬遷」等語，但原告
02 非但未基於誠意處理提前解約事宜，反以於112年8月間早
03 已同意前手俐富公司進行室內裝修乙事，違稱「未經伊同
04 意」云云，作為提前終止被告系爭租約之不實藉口。甚
05 者，原告於起訴本件後，為逼迫被告提前搬離系爭房屋，
06 更在114年9月17日找不明黑道人士進行滋擾，以施壓被告
07 公司盡速搬離系爭房屋（參證3號），其手段不僅違法，
08 益徵原告為私人利益，完全無視契約精神及法治秩序，恣
09 意妄為甚極。

10 三、被告王俐喬方面：

11 聲明：駁回原告之訴。

12 其陳述及所提出之證據如下：

13 （一）原告主張的事實是在112年8月間，從被證1、被證2都可證
14 明。本件就算有原告所述的逕行室內裝修，也是與前手的
15 爭議。被證2也可看出，112年8月的室內裝修，是原告同
16 意的。詳如本件被告喬貸有限公司之前提出的民事答辯狀
17 所載。

18 （二）本件證物很明確，可證明原告的告訴不合理，後來原告又
19 做出激進行為，造成原告後續的相關作為。請求原告返還
20 給被告租押金，且因之前的事件造成被告等人不敢到公司
21 上班。

22 參、得心證之理由：

23 一、本件原告主張原告與被告喬貸有限公司（下稱喬貸公司）就
24 原告所有之門牌號碼新北市板橋區縣○○道○段000號2樓房
25 屋（以下稱系爭房屋）簽定租賃契約，且其契約內容為由被
26 告所提出且為兩造不爭執其真正之113年11月1日簽定之營業
27 租賃契約書（下稱系爭租約）等語，為被告所不爭執，且有
28 被告提出之編號被證1號營業租賃契約書影本在卷可參（見
29 本院卷第113至119頁），則上開事實當堪以認定。依據上開
30 兩造不爭執其真正之113年11月1日簽定之營業租賃契約書影
31 本所載，兩造於113年11月1日簽定該租賃契約書，約定由被

01 告喬貸公司承租原告所有之前揭房屋（含汽車停車位、機車
02 停車位各1個），租賃期間自113年12月1日起至115年6月30
03 日，租金每月58,000元，每月11日前支付，押金11萬6,000
04 元，並由被告王俐喬擔任被告喬貸公司之保證人等情，此部
05 分事實亦堪以認定。

06 二、本件原告又主張被告喬貸公司於承租系爭房屋期間，違反租
07 約約定，未經原告同意，自行在系爭房屋內進行裝修工程，
08 原告依據租賃契約書第9條第1項、第16條第1項第8款及第16
09 條第2項約定終止租約，因而請求被告喬貸公司返還系爭房
10 屋等語；但為被告所否認，並以前詞資為抗辯。經查：

11 （一）依據兩造不爭執其真正之前揭營業租賃契約書影本所載，
12 其第9條第1項約定：「承租人有室內裝修之需要，應經出
13 租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結
14 構之安全。」、第16條第1項第8款約定：「租賃期間有下
15 列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要
16 求任何賠償：……(八)承租人違反第九條第一項規定，未
17 依相關法令進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為
18 之。」、第16條第2項約定：「出租人依前項規定提前終
19 止租約者，應依下列規定期限，以書面通知承租人。但依
20 前項第五款即第十款規定終止者，得不先期通知：(一)依
21 前項第一款規定終止者，於終止前三個月。(二)依前項第
22 二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三
23 十日。」，則承租人即被告喬貸公司如欲就租賃標的房屋
24 進行室內裝修，必須事先經過出租人即原告同意一節，堪
25 以認定。

26 （二）原告又主張其於114年8月中旬前往系爭房屋丈量時，發現
27 被告喬貸公司有在系爭房屋內進行裝修情事，而以被告喬
28 貸公司違反前揭租賃契約書約定而終止系爭租約等語；亦
29 為被告所否認。經查，依原告所提出之照片所示，系爭房
30 屋內部有隔間等處有裝修變動，此有原告提出之照片影本
31 可參（見本院卷第55頁），參照原告提出之通訊軟體LINE

01 通訊紀錄截圖影本所示，被告王俐喬有向原告要求補償裝
02 潢費用50萬元之文字觀之，系爭房屋確有如原告所主張之
03 室內隔間等處有裝修變動之情事，惟其施作裝修工程之時
04 間則難以確定。另查，原告所提出系爭房屋原來是訴外人
05 俐富股份有限公司（下稱俐富公司）向原告承租，因承租
06 人要求而改由被告喬貸公司承租，不論該二家公司實際負
07 責人或控制者是否相同，喬貸公司與俐富公司乃屬不同之
08 法人，於原告同意與被告喬貸公司簽定系爭租約，縱使租
09 賃契約書上所載之租賃期間包含已經過去之日期，但被告
10 喬貸公司與原告間就系爭房屋成立租賃關係之始期仍應以
11 雙方簽定系爭租約之時間為準。又查，被告抗辯系爭房屋
12 進行裝修之時間為112年8月間，雖被告並未就此抗辯另行
13 舉證，然不論被告抗辯是否真實，原告仍應就變更系爭房
14 屋室內隔間等裝修工程係由被告喬貸公司所為一節負舉證
15 責任，然原告僅主張依前揭通訊軟體通話紀錄中有被告王
16 俐喬回復之「包含我才剛裝潢的費用」等語用以佐證系爭
17 房屋之室內裝修為被告喬貸公司所為，但被告喬貸公司實
18 際承租系爭房屋之時間為113年11月1日起，原告於114年8
19 月間前往現場發現之室內裝修現狀究竟於何時施作，並無
20 從確定是否在被告喬貸公司承租系爭房屋期間內，原告主
21 張被告喬貸公司在其承租系爭房屋期間內，於該房屋內進
22 行裝修工程等語，其舉證尚有不足，原告此部分主張尚非
23 可採。

24 （三）原告又主張其於114年8月18日以中和大華郵局第162號存
25 證信函通知被告喬貸公司提前解除系爭租約並限期返還房
26 屋，該存證信函已於114年8月19日寄達被告喬貸公司等
27 語，固提出存證信函及郵件執據、投遞成功通知等影本以
28 為證據（見本院卷第59至65頁），然其寄發之存證信函內
29 載：「主旨：通知承租人違反租賃契約，提前解除租約並
30 限期返還房屋：一雙方於112年7月1日簽訂租賃契約，約
31 定承租人承租房屋地址：新北市板橋區縣○○道○段000

01 號2樓租期至115年6月30日止。二依租約第九條規定，承
02 租人若有室內裝修之需要，應事先取得出租人同意，並依
03 相關法令辦理，不得損害建築結構安全。三惟查現承租人
04 未經本人同意，擅自於租人標的物內進行裝潢，已違反租
05 約第九條第一項及第十六條第八款之約定。四依據契約規
06 定，本人依法得提前終止租約，且承租人不得主張任何補
07 償。爰此通知：1本存證信函送達日起，視同正式解除租
08 約。2請承租人於20日內將房屋清空並返還，並應自行負
09 責回復原狀。3如逾期未返還，本人將依法聲請強制執
10 行，並請求因此所生一切損害賠償。」等語，係以被告喬
11 貸公司未經原告同意而進行室內裝修，違反租約約定內容
12 而主張提前終止系爭租約，然原告就其所主張有利於己之
13 事實即被告喬貸公司有於系爭房屋內進行裝修工程一節並
14 未能為充足之舉證，業如前述，則原告主張依雙方間就系
15 爭房屋所簽定之系爭租約約定，通知被告喬貸公司欲提前
16 終止系爭租約一節，並不能發生使系爭租約終止之效力，
17 原告此部分主張乃非可採。原告另於起訴狀再為終止契約
18 之意思表示（見本院卷第13頁），然其所主張之事由仍為
19 其於存證信函中之內容，基於相同理由，亦不發生終止系
20 爭租約之效力。從而，原告與被告喬貸公司間所簽定之系
21 爭租約既未合法終止，雙方就系爭房屋之租賃關係仍屬存
22 在，原告自不得請求被告喬貸公司返還租賃標的房屋，故
23 原告請求被告喬貸公司返還系爭房屋一節，乃屬無理由。

24 （四）原告又主張其已經將系爭房屋出賣與第三人，因被告喬貸
25 公司未如期搬遷，使其無法交屋而解除買賣契約，造成原
26 告損失，因而向被告喬貸公司請求賠償等語；亦為被告所
27 否認。經查，原告與被告喬貸公司間就系爭房屋之租賃關
28 係尚未終止，業如前述，被告喬貸公司本無須提前返還系
29 爭租賃標的房屋，原告與第三人簽定之房屋買賣契約無法
30 履行交付義務所生之損害，與被告喬貸公司未返還系爭房
31 屋之間並無相當因果關係存在，原告請求被告喬貸公司應

01 賠償其損害20萬元及利息等節，亦屬無理由。

02 (五) 原告主張被告王俐喬為被告喬貸公司之保證人，於被告喬
03 貸公司之財產強制執行無效果時，應由被告王俐喬負清償
04 責任一節，因被告喬貸公司對於原告並無賠償義務存在，
05 則原告請求被告王俐喬應負保證責任一節，亦屬無理由。

06 三、綜上所述，原告主張依所有權、侵權行為、債務不履行及保
07 證等法律關係，請求被告喬貸公司應返還租賃房屋，並賠償
08 原告20萬元及書狀繕本送達翌日（114年11月13日寄達，回
09 執影本附於本院卷第175、177頁）起按年息5%計算之利息，
10 於對被告喬貸公司之財產強制執行無效果時，由被告王俐喬
11 負清償責任等節，均屬無理由，應予駁回。原告假執行之聲
12 請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

13 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
14 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
15 列，附此敘明。

16 伍、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前
17 段、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
19 民事第六庭 法官 許瑞東

20 以上正本係照原本作成

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
24 書記官 楊振宗