臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第890號

原　　告　楊世元

訴訟代理人　羅一順律師

複　代理人　趙筠律師

被　　告　黃連英

訴訟代理人　萬建樺律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國115年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣177萬1,400元，及自民國115年1月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之九十六，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣59萬1,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣177萬1,400元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，兩造成立租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租被告，租賃期間為112年9月1日至114年8月31日止，每月租金為新臺幣（下同）8萬元。然被告將系爭房屋作為性交易場所，致新北市政府城鄉發展局將系爭房屋斷水斷電。經兩造協商後，兩造於114年5月5日簽立交屋確認書，約定被告須依新北市政府城鄉發展局之要求進行拆除、清運作業以復水復電，且被告須於復水復電完成前按月給付原告8萬元之租金補償，被告遲至114年8月12日將復水復電之系爭房屋返還原告，被告應依交屋確認書第4條約定給付原告114年5月6日至114年8月12日之租金補償26萬4,000元。系爭房屋遭被告破壞而不堪使用，原告

因此支出修繕費用149萬9,400元，被告應依系爭租約第5條第1項、第7條第5項約定給付原告修繕費用149萬9,400元。兩造就系爭房屋所生法律紛爭共有2件，包含本院114年度司執字第29315號強制執行事件、114年度板簡字第1598號債務人異議之訴事件，原告均委任律師處理，依稅捐機關核定之律師費最低收費標準4萬元計之，被告應依系爭租約第7條第3項約定賠償原告8萬元律師費用。爰依交屋確認書第4條、系爭租約第5條第1項、第7條第3項、第5項約定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告184萬3,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：新北市政府城鄉發展局於114年7月31日發函同意復水復電，被告僅同意負擔114年5月6日至114年7月31日之租金損失共23萬2,000元。依交屋確認書之記載，系爭房屋點交時狀況清楚，並無損害修繕問題，被告僅須負擔復水復電義務，被告無其他賠償責任，原告所提修繕收據之項目均屬房屋內裝整新項目，原告未舉證被告有何故意或過失致原告受有損害之行為、系爭房屋有何毀損滅失情事。原告自101年3月起即承租系爭房屋，長久營業使用必然磨耗、缺損，依系爭租約第4條第2項約定，被告僅須於租約終止或期滿時以現況騰空返還系爭房屋，被告並無整修義務。本院114年度司執字第29315號強制執行事件僅係原告主張租賃契約權利，被告並無違約情事，且114年度板簡字第1598號債務人異議之訴事件係被告針對原告超額執行所提起，亦與被告違反系爭租約無關，原告並無請求律師費用之法律依據等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

㈠租金補償部分

1.依兩造簽立之交屋確認書記載：被告承租系爭房屋，今日114年5月5日雙方現場交屋完成，有關復水復電相關事

宜，由被告處理，依城鄉局要求進行拆除及清運，復水電期間有關房屋租金損失補償，以每月8萬元計算，由被告按月補償屋主等語（本院卷第49頁），可知兩造約定被告須在系爭房屋復水復電期間按月給付原告8萬元之租金補償等事實。依新北市政府城鄉發展局114年7月31日新北城開字第1141530247號函文所載：經提報新北市政府公共安全聯合稽查小組確認，系爭房屋已改善完成，同意復水復電等語（本院卷第103頁），可知系爭房屋經斷水斷電後，已於114年7月31日復水復電等事實。而兩造就系爭房屋之租金補償起算日為114年5月6日、每月以8萬元計算等情均不爭執（本院卷第172頁），是被告應給付租金補償之期間應為114年5月6日至114年7月31日止，共2月26日（即87日），故被告應給付原告之租金補償金額應為22萬9,333元〔計算式：8萬×（2＋26／30)＝22萬9,333元，小數點以下四捨五入〕，而被告同意以按日計算之方式給付租金補償數額，即被告同意給付原告23萬2,000元（計算式：每月80,000元÷每月30日x87日＝23萬2,000元，本院卷第97、120頁），故原告依交屋確認書第4條約定請求被告給付23萬2,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

2.原告雖主張：租金補償期間應計算至114年8月12日，因被告本人於114年8月12日才與原告前往系爭房屋現場點交，但被告不願意簽點交確認書等語（本院卷第158頁），惟被告抗辯：系爭房屋已於114年5月5日完成點交等語（本院卷第158頁）。經查，依原告所提出之兩造對話紀錄（本院卷第165至167頁），可知被告於114年8月8日傳送訊息稱向原告表示：系爭房屋已復水復電完成，被告先前向原告借用鑰匙以利復水復電，被告現已可將鑰匙返還原告等語，然因原告當日人不在臺北，原告希望改約其他時間索取鑰匙，嗣後原告向被告表示希望兩造可以同時前往系爭房屋確認現場屋況以避免其他紛爭，而非僅係被告單

方面將鑰匙交還，故兩造另約定於114年8月12日前往系爭房屋等事實。114年8月12日僅係兩造另外相約查看屋況之日期，且依前揭新北市政府城鄉發展局函文所載，系爭房屋已於114年7月31日改善完成並復水復電，被告之租金補償義務即應計算至114年7月31日止，故原告主張應計算至114年8月12日止等情，難認可採。

㈡修繕費用部分

1.依系爭租約第5條第1項約定：因被告之故意、過失致房屋有任何毀損滅失時，由乙方負責修繕或損害賠償之責。系爭租約第7條第5項約定：兩造如有一方違約時，他方各得視情況終止系爭租約，如有損害並得請求賠償（本院卷第30至31頁）。原告主張：被告將系爭房屋作為性交易服務場所，致系爭房屋遭斷水斷電，須配合新北市政府城鄉發展局之要求，將與性交易服務相關之設備、隔間拆除，被告故意致系爭房屋磁磚及木地板剝落、天花板毀損、牆壁油漆大面積脫落及破洞、電線線路外露、電力箱插座毀損、水管被拆除或外露，不堪使用，原告因此支出修繕費用149萬9,400元等語（本院卷第162、173至175頁），惟此情為被告所否認。經查：

⑴依原告所提系爭房屋修繕現場照片（本院卷第129至142頁），可證系爭房屋有磁磚及木地板剝落、天花板毀損、牆壁油漆脫落破洞、電線線路外露、電力箱插座毀損、水管遭拆除或外露等毀損情事。系爭房屋既係由被告自101年3月1日起承租至114年間（本院卷第178頁），足認上開毀損係由實際使用系爭房屋之被告所致，被告應依系爭租約第5條第1項約定負責修繕或賠償損害。

⑵依原告所提發票收據（本院卷第127頁），系爭房屋之修繕項目包含「電力箱、開關插座」、「排水管移位封口、地面水泥補平」、「地板垃圾清除」、「輕隔間、天花板、硫化銅門、暗架」、「壁紙拆除、全屋批土、

油漆施作」等項目，與系爭房屋前揭毀損狀況相符，原告為此支出之修繕費用共168萬400元（計算式：68萬1,000＋61萬9,400＋38萬＝168萬400元）。故原告基於處分權主義，依系爭租約第5條第1項約定請求被告給付149萬9,400元，為有理由，應予准許。

2.被告雖抗辯：依系爭租約第4條第2項約定，被告僅須將系爭房屋現況騰空返還，被告無整修、修繕、重新整理之義務，依兩造簽立之交屋確認書，可證系爭房屋點交時狀況清楚，並無修繕問題，被告僅須負擔復水復電義務，並無其他賠償責任等語（本院卷第146頁）。經查：

⑴依系爭租約第4條第2項約定，被告於系爭租約終止或期滿時應將系爭房屋以現況騰空遷讓交還，然系爭租約第5條第1項亦同時約定，如因被告故意或過失致系爭房屋有任何毀損滅失，被告應負責修繕或賠償損害，系爭租約顯未免除被告之損害賠償責任。原告所主張之修繕項目，修繕結果係為將系爭房屋回復至未毀損之狀態，而非單純整修、修繕、重新整理，被告上開抗辯難認可採。

⑵依交屋確認書記載：今日114年5月5日兩造現場交屋完成，鑰匙交還，房屋狀況清楚，有關城鄉局要求復水電必要的拆除後之整平，與屋主114年5月5日點交前之違約金，兩造另行協商等語（本院卷第49頁），可知有關系爭房屋拆除整平事項兩造將另外協商，應認兩造均知悉系爭房屋後續尚有拆除整平工程。本院尚難僅憑「房屋狀況清楚」之記載，即認兩造於114年5月5日當場確認系爭房屋無任何毀損滅失情事，抑或兩造已合意免除被告之損害賠償責任。被告上開辯稱，不足採信。

㈢律師費用部分

原告主張：被告非法使用系爭房屋作為性交易場所，積欠租金達2個月以上，原告以系爭租約第9條為執行名義聲請強制執行，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付租金及違約金，經

本院以114年度司執字第29315號強制執行事件受理，被告應依系爭租約第7條第3項約定，支付本院114年度司執字第29315號強制執行事件、114年度板簡字第1598號債務人異議之訴事件之律師費用等語（本院卷第16、159頁）。經查：

1.依系爭租約第7條第3項約定：任一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方損害及支付因涉及之訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用（本院卷第31頁）。

2.原告前以系爭租約為執行名義聲請強制執行，請求被告給付租金、違約金，經本院以114年度司執字第29315號強制執行事件受理，被告認原告有超額執行情事，被告遂提起債務人異議之訴，經本院以114年度板簡字第1598號（第一審）、114年度簡上字第512號（第二審）受理，本院審理後認定原告對被告有租金債權1萬4,000元存在確定等情，有本院114年度簡上字第512號判決在卷可參（本院卷第195至209頁）。可證本院認定被告尚積欠原告租金1萬4,000元，原告就此範圍內之強制執行程序應予准許等事實。被告有未依系爭租約給付租金之違約情事，致原告須另行聲請強制執行主張租金債權，是被告應依系爭租約第7條第3項約定，給付原告聲請強制執行而支出之律師委任費。兩造就稅捐機關核定之最低律師收費標準為4萬元等情不爭執（本院卷第175頁），故原告依系爭租約第7條第3項主張被告應給付4萬元，為有理由，應予准許。

3.至本院114年度板簡字第1598號事件之律師費用部分，因債務人異議之訴係被告主張原告超額執行而衍生之訴訟，且依本院114年度簡上字第512號判決理由，可證原告確有超額執行情事，是被告提起債務人異議之訴，乃為排除原告就不存在之租金、違約金債權所為之強制執行，其訴訟程序之發生，係肇因於原告超額執行之行為，而非被告未給付1萬4,000元租金之違約行為本身。與系爭租約第7條第3項約定「若有違約情事，致損害他方權益」之要件有

別，故原告此部分主張難認可採，應予駁回。

㈣給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付租金補償、修繕費用及律師費用，係以支付金錢為標的，被告對原告所負之租金補償、系爭房屋修繕費用及律師費用債務，無確定清償期限或特定利率。而本件起訴狀繕本係於115年1月12日補充送達被告，有本院送達證書在卷可稽（本院卷第81頁），是原告請求被告應給付自115年1月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依交屋確認書第4條、第5條第1項、第7條第3項約定，請求被告給付租金補償23萬2,000元、修繕費用149萬9,400元、律師費用4萬元，共計177萬1,400元（計算式：23萬2,000＋149萬9,400＋4萬＝177萬1,400元），及自115年1月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。就原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請准予宣告假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依聲請酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

民事第七庭　法　官　　羅羽媛

以上正本係照原本作成。

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，並按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　　張又勻