臺灣屏東地方法院民事判決

110年度屏簡字第438號

原　　告　林建成

被　　告　鄭金來

上列當事人間損害賠償請求給付工程款事件，於中華民國111年4月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）102,000元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用確定為2,760元由被告負擔39%即1,076元，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行，被告如預以102,000元供擔保得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴原請求被告給付27萬元，嗣後減縮為26萬元，減縮應受判決事項之聲明，符合民事訴訟法第255條第1項規定條款中之請求基礎事實同一或減縮應受判決事項之聲明之條款，自得准許之。

二、原告主張：其承租被告所有門牌號碼屏東市○○路0號頂樓加蓋房屋，約定租期為108年10月起至113年12月止，租金每月5千元，加1千元水電費合計6千元，108年5月4日簽約租約（下稱系爭租約 ）。而原告曾經給付租金如下：108年3月13日轉帳18,000元，是包含押金12,000元、1個月租金6,000元，108年4月到10月之間每月匯款6,000元，系爭租約110年4月時終止，原告並已搬離系爭房屋。承租期間原告出資系爭房屋如附表各項，有估價單之工程款為358,090元，扣除108 年11月到110 年4 月搬離時約定該部分租金是以工程款抵付之，共計被告應賠償原告修繕之工程款26萬元等語，並聲明：被告應給付原告26萬元。

三、被告則以：雙方訂立系爭租約，但被告並未同意原告修繕系爭房屋除一樓以外其他樓層之修繕，且雙方租約原告並未合

法終止，而原告之修繕工程也有許多不實或者灌水報價，雙方也約定以工程款抵償租金，被告依法無須給付工程款等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、不爭執事項：

㈠原告承租被告所有門牌號碼屏東市○○路0 號頂樓加蓋的三樓房屋，約定租期：108年10月起至113 年12月止。租金每月5千元，加1千元水電費，合計6千元，108年5月4日為簽約日。

㈡原告給付租金如下：以下二點是系爭租約簽寫承租日之前已經有租賃事實所給付的租金。

1.108 年3 月13日轉帳18,000元，是包含押金12,000元、1個月租金6,000 元。

2.108 年4 月到10月之間每月匯款6,000 元，兩造同意是清償以下月份的租金：108年4 月到10月租金。

3.被告不爭議原告自108 年3 月13日到10月8 日有匯錢被告土銀帳號是00000-000000000000000號。

㈢110年4月時，原告已搬離系爭房屋。

五、爭執事項：

㈠系爭租約有無於110年4月合法終止？

㈡原告主張108 年11月到110 年4 月搬離時，約定租金以工程款抵付之，是否有此約定？

㈢原告就系爭房屋如附表所為修繕工程包含本院卷第73至77頁、第92頁、第93頁、第94頁之項目合計為358,090 元（如以下附表所示各項），上述工程款扣除108年11月到110年4月租金後被告應賠償26萬元有無理由？

六、本院之判斷：

㈠系爭租約有無於110年4月合法終止？

1.而按民法第450條第1項規定：租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。第2項規定：未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。第3項規定：前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產

之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。

2.本件原告承租系爭房屋，原約定租賃期限是113年12月止，而原告卻於110年4月時已經搬離系爭房屋，關於終止租約一事，其雖無提出通知證明，原告陳稱口頭上告知被告，被告則否認之，而根據兩造間之租約第19條第1款之特別約定：租賃期間乙方（承租人）若擬提前遷離他處時，應賠償甲方一個月租金，乙方絕無異議等語，有該租約可稽（本院卷21頁），可見兩造間租約於原告搬離時為默示同意終止之意，此由上述約定無異於同意承租人提早遷離不繼續原租約時之違約約款，而原告已於110年4月搬離，無異於提早終止系爭租約，則系爭租約業已合法終止，僅是原告因違約提早遷離故應有上述違約金給付義務至明，因而在其主張以工程款扣抵租金中，依法應扣抵給付110年5月之一個月租金至為明確。

㈡原告主張108 年11月到110 年4 月搬離時，約定租金以工程款抵付之，是否有此約定？

經查，系爭租約第三條有手寫約定條文「代付整修工程款完畢」等語，而該文字是寫在每月租金給付項下，雖無記載代為抵償租金之文字，而該記載被告也承認是其書寫（見本院卷第229頁），而其既是記載在每月租金給付項目下，可見原告主張是以工程款抵付租金之約款，應可採信。

㈢原告請求修繕工程款賠償部分有無理由？

1.民法第431條第1項規定：「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。」同法條第2項規定：「承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。」，又按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，出租人依民法第四百三十一條第一項規定雖應償還其費用，但以現存

之增價額為限。所謂現存之增價額，係指租賃關係終止時，現存增加之價額而言，與支出有益費用係屬不同概念。倘現存之增價額，多於所支出之費用或與之相等者，固應償還其費用之全部，如現存之增價額，少於所支出之費用者，則祇須償還其現存之增價額。最高法院103年度台上字第1613號民事裁意旨可供參考。

2.原告就系爭房屋所為修繕工程包含本院卷第73至77頁、第92頁、第93頁、第94頁之項目合計為358,090元（如以下附表所示各項），原告請求被告賠償其中工程款26萬元有無理由？

⑴證人嚴同成證述：其曾到系爭房屋一樓安裝大金冷氣共計63000元，且已清償之，是原告找伊去等語。（本院卷第176頁）

⑵證人潘振亮到院證稱：伊有到系爭房屋施工，工程款約9萬9千元，（提示本院卷第91-94 頁估價單，請證人辨識有無證人所開立的項目？）第91頁上面第1張、第92頁上下2張。（是否原告找你去施工？時間、地點、項目各為何？）是，約9 萬9 千元左右，好像在民勇路， 伊是做水電，安裝水塔，一樓部分是做廁所、熱水器、客廳、洗髮椅，一樓是美容院，還有線路更新，二樓部分是施作前面露台，因會漏水，所以打掉後安裝新的管線及水龍頭，二樓及三樓二間浴室的馬桶，有一間是維修，有一間是換新的，四樓部分是裝濾水器跟管線維修等，（如果只施作一樓部分大概約多少錢？是何人找你施作？）一樓部分約5、6萬左右，因為熱水器比較貴。我有看過被告一次，工錢是原告給我的。頂樓加壓馬達是原告找他去做，但不在上開9萬9千元價錢範圍內等語。（本院卷178至179頁）

⑶證人黃智信證稱：（提示本院卷第91-94 頁估價單，請證人辨識有無證人所開立的項目？）是第91頁第2張。（是否原告找你去施工？時間、地點、項目各為何？）好像是前年，在民勇路，伊是施作泥作，價格如估價單所載。（如果施作一樓你的部分約佔多少錢？）如果是5 萬元部分，一樓占約

3 萬5 千元，2 萬8 千元部分是一樓側牆的施作，7 萬6 千是二樓前陽台工程、8 千元部分如果一樓的部分是占5 千元。（錢是否已經付清？）原告已經付清等語在卷（本院卷第179至180頁）。

⑷由前揭三位證人證稱內容可知，經被告同意施工之一樓部分，共計有冷氣63,000元，一樓水電施作支出之6萬元，泥作工程一樓部分即附表編號1中為3萬5千元，編號2是一樓側牆之施作共28,000元，編號4之一樓浴室磁磚局部修補5千元，共計為19萬1千元（63,000＋60,000＋35,000＋28,000＋5,000）。

⑸其他施作在一樓之設施包含角鋼、編號7之輕鋼架5,000元、LED旋轉燈（按：不在本件請求範圍、見228頁），有估價單（94頁）可參酌，上述均是安裝在一樓之設備，另外還有一樓之油漆費用20,000元（即編號10），原告提出油漆費用估價單佐證之（見本院卷93頁）。

⑹以上合計一樓之工程款總費用為21萬6千元。（19萬1千元＋5千元＋2萬元），其餘估價單之費用雖經原告施作于系爭房屋，然除一樓之外，被告並未同意其施作，則此部分依前述民法第431條第1項後段規定無從勉強屋主任意接受之，故此部分之請求為無理由。

㈣綜上，原告已經給付108年4 月到10月租金，其餘108年11月至110年4月之租金是以工程款扣抵之，核計上開租金為108年2個月加上109年12個月加上110年4個月合計為18個月租金應扣抵之為108,000元（18×6,000＝108,000），加上扣抵系爭租約第19條第1款之特別約定應扣第110年5月之租金，兩造均同意在本件請求中扣抵之，共計為114,000元，依法原告得請求之工程款費用為21萬6千元，扣抵上述114,000元元後，應為102,000元。原告上述請求被告給付之，於法有據，逾此範圍於法無據，應駁回之。

五、從而，原告依修繕房屋工程款返還之法律關係，請求被告應給付原告102,000元，為有理由，應予准許，超過部分於法

無據，應駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本件判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並準用第392條第2項規定職權酌定被告工擔保金後得免為假執行，依確定訴訟費用額為2,760元（第一審裁判費），應由被告負擔39％即1,076元，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　26　　日

屏東簡易庭　　法　官　潘　快

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　111　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　鍾嘉芸

附表

編號	施工項目	金額
1	一樓天花板拆除一樓一面牆剔除壁癌二樓陽台女兒牆、地板剔除廢棄物清除	50000
2	牆面粗胚、粉光防水彈泥三道	28000
3	陽台、女兒牆、打粗胚貼二丁掛陽台地板（國產25x25）女兒牆、地板、防水彈泥四道＋防水網	76000
4	一樓、二樓浴室磁磚局部修補	8000
合計：162000元　　證物：本院卷第75照片之估價單		

5	本院卷第77頁照片1估價單1所列項目與91頁第1張同（潘振亮施作）	54500
6	本院卷第77頁照片2估價單2之項目與92頁第1張同（潘振亮施作）	35910
7	輕鋼架天花板　（73頁收據）	5000
8	冷氣機　（75頁統一發票）	63000
9	照片2估價單（92頁估價單） 證人潘振亮施作	9880
10	油漆（93頁照片2之估價單）	20000
11	94頁照片2估價單	7800