

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第1510號

原告 毅穎興業股份有限公司

法定代理人 張昶晶

被告 李奕達

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）323,741元，及自民國110年7月30日起至清償日止，按年息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66%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。被告如以323,741元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲明：「(一)被告應給付原告442,132元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。」復於111年1月26日以民事追加暨準備書(三)狀，變更訴之聲明如下述原告主張(二)聲明所示，核原告所為，屬擴張應受判決之事項，參諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：

(一)緣原告公司所有之門牌號碼新北市○○區○○○路00○00號1樓房屋（下稱系爭房屋）於民國104年3月31日出租與被告，租期為104年5月6日至109年5月5日，每月租金92,500元，押租金為185,000元，有房屋租賃契約書。詎料，108年6月28日，被告片面向原告表示欲提前於同年6月30日終止系

01 爭租約，原告即表示同意其提前終止租約，惟被告仍須依照
02 違約方式處理，兩造即協議於108年7月1日進行點交，然當
03 日點交時，原告公司發現系爭租賃物存有諸多汙損及毀壞情
04 形，原告公司並將上開情事告知被告，並催告被告限期回復
05 原狀，然被告皆未置理，經原告公司自行聘請工人回復原
06 狀，總計費用為194,670元，另加計回復原狀之施工過程，
07 原告亦受有相當於25日租金損失，以及施工期間所需水電
08 費，計86,245元（計算式：35,000元+46,245元+5,000元
09 =86,245元），及地板裂縫破洞修補費用187,110元，108年
10 5、6月份未繳自來水費15,018元，108年6月份未繳電費10,3
11 34元，總計442,132元，而被告於租期中提前終止租約須賠
12 償原告兩個月之懲罰性違約金計185,000元，經原告以被告
13 之押租金扣抵後，被告尚餘493,377元未付。為此爰依租賃
14 契約、侵權行為法律關係提起本件訴訟。

15 (二)聲明：被告應給付原告493,377元，及其中442,132元自起訴
16 狀繕本送達翌日起，其中51,245元自民事追加暨準備書(三)狀
17 送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

18 三、被告則以：

19 (一)水電是被告使用，被告承認。被告提前搬離被扣除一個月押
20 金部分我們無意見，及隔間拆除一面牆的費用被告也沒有意
21 見。

22 (二)租賃期間油漆應該是正常的損耗，算在被告頭上不合理。被
23 告是做桶裝水的，都是移動式的棧板，無須在地面上打洞，
24 原告應證明是被告打的洞。外牆線、零星孔洞修補等項目請
25 原告證明為被告造成。

26 (三)騎樓地坪並非被告破壞，且原告提出的報價單是全部打除，
27 原告自己的車輛也在出入。且被告懷疑原告根本沒有修繕，
28 因為只有估價單而已。原告擴張聲明的部分重複計算等語置
29 辯。

30 (四)聲明：請求駁回原告之訴。

31 四、本院之判斷：

01 (一)原告主張上開事實，業據提出不動產租賃契約書、系爭房屋
02 平面圖、損害位置照片、存證信函、工程估價單、水費明
03 細、電費明細、系爭房屋104年5月7日照片、錄影光碟、兩
04 造間通訊軟體LINE對話截圖、隔間拆除施工照片、施工後照
05 片等件為憑（本院卷第17至67頁、第133至147頁、第203至2
06 15頁），被告固不否認曾向原告承租系爭房屋，惟就原告之
07 請求則以前揭情詞置辯。

08 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任，民法第184條第1項定有明文。按負損害賠償責任者，除
10 法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之
11 原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
12 用，以代回復原狀。民法第213條第1、3項亦定有明文。又
13 系爭租約第2條第4項、第3條第1、3項、第4條第4項、第5條
14 第5、7項分別約定：「本租期內，若雙方欲提前解約，則須
15 賠償對方租金壹個月，做為懲罰性違約金，且雙方須於解約
16 日前三個月以書面通知對方，徵求對方同意，如造成對方裝
17 潢上之損失需全額賠償；若於三個月內始通知對方或未通知
18 則須賠償對方租金貳個月懲罰性違約金。」、「乙方應於簽
19 訂本契約時，繳付甲方壹拾捌萬伍仟元整，作為押租保證
20 金。」、「乙方若有違約、損毀、積久款項…等費用為支
21 付，同意甲方逕行由押租保證金抵付，不足額時乙方仍需給
22 付。」、「水電、瓦斯、垃圾清潔費及電梯保養費由乙方自
23 行負擔。」、「乙方遷讓時應將房屋恢復原狀，如有遺留雜
24 置物品或設施造作隔間等部分去除者，均已放棄論，任由甲
25 方處理，其費用由乙方負擔，但經由甲方同意保留時，可不
26 予拆除，甲方無須付任何費用。」、「乙方應以善良管理人
27 之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗力事件之情形外，
28 因乙方之過失致房屋毀損或滅失者，乙方應負擔損害賠償之
29 責，房屋因自然或天災之損壞有修繕必要時，由甲方負責修
30 理。」由是可知，被告如未於終止租約日前三個月通知原告
31 解約，則被告應給付原告2個月之租金作為懲罰性違約金。

01 且被告應於搬離時將系爭房屋回復原狀，於承租期間水電費
02 由被告負擔，又如因被告之過失毀損系爭房屋，被告並應負
03 擔損害賠償責任。

04 (三)茲就原告之各項請求有無理由分述如下：

05 1.提前終止租約之懲罰性違約金：

06 經查，系爭租約租賃期間為104年5月6日至109年5月5日，而
07 被告於108年6月28日通知原告欲於同年月30日提前終止租
08 約，是以被告提前終止租約未依系爭租約第2條第4項於終止
09 日前3個月為之，則依前開規定，原告自得請求被告給付租
10 金2個月之懲罰性違約金185,000元（計算式：92,500元 $\times$ 2＝
11 185,000元）。

12 2.拆除隔間之費用及水電費：

13 原告請求被告給付108年5、6月未繳之水費15,018元（本院
14 卷第65頁），及108年6月未繳之電費10,334元（本院卷第67
15 頁），以及回復原狀所需拆除矽酸鈣板隔間牆與拆除之隔間
16 運棄費用34,314元（計算式：（19,680元＋13,000元） $\times$ （1
17 ＋5％）＝34,314元，參本院卷第61頁），就此部分，被告
18 並不爭執（本院卷第102頁），是原告此部分請求為有理
19 由。

20 3.牆面批補刷漆、孔洞修補、外牆線拆除之費用部分：

21 經查，依原告提出之104年5月7日照片，可見系爭房屋牆面
22 平滑、油漆新刷為均勻的白色與藍色，且牆面並未有過多多
23 餘線路（本院卷第133至135頁），對比被告返還系爭房屋後
24 之照片，可見系爭房屋內之牆面油漆明顯斑駁、顏色不均、
25 牆面有多處孔洞，另亦增加線路自系爭房屋內鑽孔牽線至系
26 爭房屋外部（本院卷第29至55頁），應堪認系爭房屋牆面毀
27 損與線路鑽孔，係被告於租賃期間所為，是原告請求此部分
28 之費用共計76,965元【計算式：（牆面批補刷漆66,000元＋
29 外牆線拆除1,800元＋孔洞修補5,500元） $\times$ （1＋5％）＝76,
30 965元，參本院卷第61頁】，亦屬有據。

31 4.地坪裂縫破洞修補費用部分：

01 被告固辯稱伊是做桶裝水，都是移動式的棧板，無須在地面
02 上打洞等云云。惟查，依原告所提相片可見被告於系爭房屋
03 內，並非僅存放桶裝水，尚有製作桶裝水之機器如水塔等
04 （本院卷第133、139頁），而上開大型設備，常理而言，未
05 避免運轉時產生的振動，導致機械位移或是傾倒，即有與地
06 面固定之必要。由此足認，系爭房屋內地坪孔洞、裂縫（本
07 院卷第29至55頁），應係由被告所造成，故原告請求被告賠
08 償將地坪回復原狀之費用187,110元（本院卷第63頁），尚
09 屬可採。至就被告另辯稱原告並沒有實際維修等云云。惟上
10 開民法第213條第3項之規定為民法於88年修法時所增訂，乃
11 因回復原狀，若必由債務人為之，對被害人有時可能緩不濟
12 急，或不能符合被害人之意願，為期合乎實際需要，並使被
13 害人獲得更周密之保障所增設，使被害人得請求支付回復原
14 狀所必要之費用，以代回復原狀（修正立法理由參照）。再
15 損害賠償之債，旨在填補損害，以請求權人受有實際損害為
16 其成立要件，而不以其已確實修補損害為要件。是被告此部
17 分所辯，尚非可採。

18 5.騎樓地坪打除貼磚費用部分：

19 依原告提出之相片可見原告主張騎樓地坪損壞之部位，為系
20 爭房屋騎樓地坪前沿，主要為水泥鋪設之部位（本院卷第29
21 頁），原告並提出與被告間106年11月、12月之通訊軟體LINE
22 對話紀錄截圖，主張先前有要求被告修繕，被告亦有答應
23 等云云。惟查，依被告提出之系爭房屋google地圖街景圖所
24 示（本院卷第113頁），於108年1月，未見系爭房屋騎樓地
25 坪前沿有如原告所述之破損情形，可見被告於108年1月前，
26 已依原告要求修復系爭房屋騎樓地坪前沿，且至兩造終止租
27 約前，均未見原告就此提出異議，況且，系爭房屋騎樓地
28 坪，僅前沿之水泥鋪設部位，以及極少部分地磚裂損，然原
29 告所提之估價單，係記載將騎樓地磚全數拆除重作，全部更
30 替為新地磚，實難認為屬回復原狀合理、必要之方法，是就
31 原告此部分所請，難認可採。

01 6.施工期間之租金、水電費損失：

02 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
03 債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之
04 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
05 益，民法第216條定有明文。又按民法第216條所稱之「所失
06 利益」，固非以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利
07 益亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情
08 形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，有客觀之確定
09 性始得稱之（最高法院93年度台上字第1225號民事裁判意
10 旨）。原告雖主張因維修系爭房屋期間，致生租金、水電費
11 損失，惟並未提出有已定出租計畫等情事之相關證據，無何
12 證據可憑，難認具有客觀之確定性，復為被告爭執，此部分
13 請求，則認無據。

14 (四)再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
15 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
16 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
17 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
18 號判決意旨參照）。原告前述所得請求被告給付之費用，合
19 計為508,741元（計算式：185,000元+15,018元+10,334元
20 +34,314元+76,965元+187,110元=508,741元），經扣除
21 被告前繳納之押租金185,000元後，原告得向被告請求之金
22 額總計為323,741元。

23 五、從而，原告依系爭租約及損害賠償之法律關係，請求被告給
24 付323,741元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年7月30日
25 （本院卷第75頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，
26 為有理由，應予准許；逾此部分之請求則屬無據，應予駁
27 回。

28 六、本判決係就民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告
29 敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389條第1項第3款
30 規定，應依職權宣告假執行。原告所為宣告假執行之聲請，
31 僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕

01 依職權宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權宣告，無再命
02 原告提供擔保之必要，不另為准駁之諭知。並依同法第392
03 條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執
04 行。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判
06 決結果不生影響，爰不一一論駁。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
09 三重簡易庭 法 官 王凱俐

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
16 書記官 林穎慧