

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第200號

原告 劉坤謀  
訴訟代理人 郭玉誼律師  
被告 陳柏霖  
被告 陳柏諺  
被告 陳奕聞  
共同  
訴訟代理人 李浩霆律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國113年10月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟貳佰參拾肆元，及自民國一百一十三年一月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴及其餘假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣壹萬陸仟貳佰參拾肆元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一) 被告將坐落新北市○○區○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）共同出租予原告供營業之用，雙方並於民國111年3月25日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自111年5月1日起至116年4月30日止共5年，每月租金新臺幣（下同）55,000元，押金則為11萬元，原告業已付清押金，雙方另約定原告得無償於租期開始前先行裝潢並拆除1樓蓄水池及樓梯。嗣原告於111年月4月上旬至系爭房屋勘查時，發現蓄水池蓋上有2組抽水馬達，經查1組為供自來水用，另1組經詢問被告均回覆不明其用途，是

01 兩造無異議同意將2組抽水馬達連同蓄水池一併拆除。豈  
02 料於111年4月下旬蓄水池拆除作業完工，地板及自來水管  
03 槽鋪平後，被告陳柏霖卻稱已被拆除之1組抽水馬達係供  
04 抽取地下水用，要求原告挖開地板重接地下水管，原告雖  
05 認其要求與原約定不符，但仍僱工照辦，惟因水電工未掌  
06 握地下水之抽取及使用特性致工程失敗，地下水無法恢復  
07 使用，而該地下水紛爭，直到111年6月13日由原告負擔僱  
08 工費用及抽水馬達費用共計3,000元，並由原告兒子當面  
09 向被告陳柏霖、陳柏諺道歉，方稍獲平息。

10 (二) 另原告自111年5月24日起在系爭房屋經營牛肉麵店，為保  
11 障租賃雙方權益，兩造於111年6月30日將系爭租約請求公  
12 證人予以公證，惟自111年5月24日開始營業至112年9月  
13 間，被告陳柏霖先後指責原告有「損壞其地下水管道」、  
14 「應將騎樓的電表箱蓋子以鉛封住卻未為」、「騎樓機車  
15 亂停放」、「騎樓之排水孔改善不當」、「店門口監視器  
16 設置不當」、「熱風、噪音、油煙」等缺失，不斷求原告  
17 改善，一有不如其意，即在LINE群組裡辱罵原告「牲  
18 畜」、「真孬」、「忝不知恥」、「狗」、「龜孫」、  
19 「牠（按，被告陳柏霖均以牠來稱呼原告）那個姓氏的，  
20 沒有卵蛋，有沒有gutz」等語，更挑明地說：「我讓你生  
21 意會很好做」、「不道歉，我就電到你們滾」、「再不處  
22 理還有得玩，我會一直電你們，直到你們滾出這裡，都幾  
23 歲人了，不知羞恥」、「換個人價格都比他們高，何必擔  
24 心這種問題，這種價格不漲租，牠們有心存感激嗎，得了  
25 便宜還賣乖！牠們生意不好就滾就行了，我們不缺這筆租  
26 金」等語，故意妨礙原告使用系爭房屋營業，以逼原告退  
27 租。除此之外，被告陳柏霖亦數次在營業時間，從騎樓對  
28 著店內以侮辱性之言語大聲吼叫、訓斥原告，以致嚇走用  
29 餐的客人，也使鄰近的客人不敢到店裡用餐。更有甚者，  
30 就系爭房屋所生電費之計價方式，兩造於111年3月間簽約  
31 時即約定要採簡易型三段式計價，被告陳柏霖卻違反約

01 定，擅自於112年5月間至台電公司變更計價方式，致原告  
02 應繳之112年5、6月份之電費增加1萬餘元，原告發現後立  
03 即請被告陳柏霖改回，被告陳柏霖不僅拒絕，更對原告表  
04 示此舉係為給原告一個教訓，目的是要增加原告經營之成  
05 本以逼原告退租；原告之女兒就被告陳柏霖上開違約情  
06 事，亦曾向被告陳奕聞抗議並詢問損失及後續要怎麼處  
07 理，被告陳奕聞未否認並承諾會協助處理，此有該2人之L  
08 INE對話可稽，即：「（原告女兒問）...更改電費計算  
09 方式當時是你們房東都有同意的，對嗎？所以才請他（按  
10 指陳柏霖）幫忙去電力公司作更改，而且當時作第二次更  
11 改時，我們也有支付更改計費方式的費用5,000元對嗎？  
12 所以現在他擅自打電話去電力公司更改我店內的電費計算  
13 方式，所造成的損失，後續要怎麼處理呢？（被告陳奕聞  
14 答）好，這個可能要詢問台電，等我確認好再跟你說，另  
15 外我先理解一下，你們之前都繳多少？台電如何計算的？  
16 是商業用電？」而原告為請被告改回電表計價方式，乃邀  
17 被告於112年9月18日在系爭房屋之騎樓進行協商。當日被  
18 告陳柏霖稱原告須對其曾指出之所有錯誤「逐件」一一向  
19 其鞠躬道歉，其方願意去台電公司修改計價方式，惟因原  
20 告認為被告陳柏霖所要求之道歉事由，僅地下水事件屬可  
21 歸責於己方所僱水電師傅疏失所致以外，其他事由均非可  
22 歸則於原告或非關被告等之權益，被告陳柏霖無由要求原  
23 告道歉，故僅就地下水紛爭向被告陳柏霖鞠躬道歉，豈料  
24 縱原告鞠躬道歉，被告陳柏霖仍不同意改回計價方式且態  
25 度惡劣。原告認知到被告陳柏霖並無改善違約之意，乃於  
26 112年9月22日寄發存證信函，向被告表示終止約，再於11  
27 2年9月27日向被告陳柏霖提起公然侮辱及恐嚇罪之刑事告  
28 訴，被告陳柏霖始於翌日（即28日）至台電公司改回原電  
29 費計價方式。綜上可知，原告自向被告承租系爭房屋以  
30 來，不斷遭受被告陳柏霖之各種刁難，使原告開店困難重  
31 重，遲遲無法正常營運，然因系爭租約簽5年，原告已投

01 入相當成本在裝潢及購置相關設備，故即使受百般刁難，  
02 亦忍耐著儘量配合，不料被告陳柏霖之行為變本加厲，且  
03 數次不諱言地表示其刁難之目的就是要逼原告退租，因此  
04 原告認為被告陳柏霖故意違約（有關被告違約之詳細事實  
05 如原告113年9月20日民事綜合言詞辯論意旨狀壹、九、所  
06 示），乃於112年9月23日以台北南陽郵局第001210號存證  
07 信函（下稱郵局存證信函）通知被告系爭租約將於112年1  
08 0月30日終止，並請被告返還押金及賠償裝潢費用之損  
09 失，是以系爭租約已於112年10月30日經原告合法終止。

10 （三）按「如因可歸責於甲方（指被告，下同）之因素導致本契  
11 約提前終止，甲方應賠償乙方（指原告，下同）裝潢費  
12 用，即以新臺幣500,000元之違約金，並按租賃期間每滿  
13 壹年遞減100,000元。首年違約金負擔比例：陳奕聞60%、  
14 陳柏霖20%、陳柏諺20%；次年起違約金負擔比例陳奕聞5  
15 0%、陳柏霖25%、陳柏諺25%。」系爭租約第10條第3款定  
16 有明文；另按「出租人以合於所約定使用收益之租賃物交  
17 付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用收益，且須  
18 積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀  
19 態，此觀民法第四百二十三條規定自明。故租賃物在租賃  
20 關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不  
21 問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為  
22 而生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定  
23 使用收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人  
24 受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任。」亦為最  
25 高法院96年度台簡上字第18號判決意旨所闡釋。本件原告  
26 自承租系爭房屋以來，不斷遭受被告陳柏霖各種惡意之刁  
27 難與辱罵，即使111年間發生之事，縱早已解決，至112年  
28 間還是不斷遭被告陳柏霖拿出來罵，藉此逼原告退租，已  
29 如前述，顯見被告陳柏霖確有妨害原告使用系爭房屋致無  
30 法為圓滿使用收益之違反出租人義務之行為，原告自得依  
31 系爭租約第10條第3款約定請求被告賠償裝潢費用40萬

01 元，作為違約金，而依被告陳奕聞、陳柏霖、陳柏諺應負  
02 擔比例依序為50%、25%、25%計算，3人應賠償之違約金金  
03 額各為20萬元、10萬元、10萬元。

04 (四) 原告業依系爭租約第8條約定，於一個月前通知被告於112  
05 年10月30日終止租約，依系爭租約第4條第2項約定，被告  
06 應返還原告剩餘之押金51,917元：

07 1 按「押金：110,000元。乙方已於民國111年3月25日交  
08 付甲方，由陳奕聞收取新臺幣55,000元；陳柏霖及陳柏  
09 諺收取新臺幣55,000元。該押金於本契約終止或租賃期  
10 間屆滿，乙方遷讓交還房屋、遷出公司營業登記並扣除  
11 乙方積欠因本契約所生債務後，由甲方無息返還乙  
12 方。」為系爭租約第4條所明定。次按「合意終止：本  
13 契約租賃期間屆滿後，非經甲乙雙方合意另訂新約，視  
14 為不再續租。除有前二條得終止本契約之情形，或有法  
15 定得終止本契約事由，或甲乙雙方另行合意之外，甲乙  
16 雙方得提前終止租約，但應於一個月前通知對方。如未  
17 遵期通知，須按本契約第三條租金壹倍計算之違約金賠  
18 償對方。」亦為系爭租約第8條所明定。

19 2 原告業依系爭租約第8條約定，於一個月前即112年9月2  
20 3日以郵局存證信函向被告表示系爭租約於112年10月30  
21 日終止，並經被告收受無誤，嗣兩造於112年11月18日  
22 會同仲介辦妥系爭房屋與鑰匙之點交，原告亦已遷出營  
23 業登記，是原告先前交付被告之押金11萬，於扣除原告  
24 積欠之租金及兩造協議應由原告負擔之電費等相關費用  
25 後仍剩餘之51,917元，被告應依約定如數返還原告。

26 3 關於押金應返還數額51,917元之計算，說明如下：

27 ①系爭契約已於112年10月30日終止，該月份之租金原  
28 告已於112年10月24日支付予被告陳奕聞金一半即27,  
29 500元，尚欠一半租金即27,500元。

30 ②原告向被告表示終止系爭租約後，被告後來也同意終  
31 止，並對原告表示：「一個禮拜內將所有東西撤離，

01 並將鑰匙繳回....尚欠陳柏霖他們一個月租金，及電  
02 費....需要補繳....11/1-11/7可以開店做設備遷移  
03 但不可營業，營業會按日照算租金....」，故系爭租  
04 約於112年10月30日已經原告合法終止，兩造約定原  
05 告應支付之租金是付到112年10月31日止。但因後來  
06 店內尚有備料未用完，故原告另於112年11月2日至4  
07 日共3天有開店營業，自11月4日後即未再使用系爭房  
08 屋營業，並依約將所有東西撤離，但因被告很難相約  
09 點交時間，一延再延才終於在11月18日完成點交。依  
10 上開約定，原告應再給付被告3天租金5,500元（計算  
11 式：55,000元÷30x3=5,500元，元以下四捨五入，下  
12 同）。

13 ③就被告陳柏霖擅改電費計價方式所增加之電費，因被  
14 告陳柏霖於原告對其提起刑事告訴並終止系爭租約  
15 後，自行代繳系爭房屋之電費，故被告認原告應再補  
16 給其等112年7-8月電費12,205元及112年9-10月電費1  
17 3,728元。

18 ④被告陳柏霖則積欠原告共17個月(111.6月至112.11  
19 月)，每個月50元之抽水馬達公用電費共850元。

20 ⑤核算以上原告應負擔及被告積欠之金額，再以原告原  
21 給付之押金扣抵後，被告尚應返還原告押金51,917元  
22 （計算式：11萬元－27,500元－5,500元－12,205元  
23 －13,728元＋850元＝51,917元）。

24 (五)為此，爰依系爭租約約定之法律關係，提起本件訴訟，並  
25 聲明請求：(一)被告陳柏霖應給付原告10萬元，及自起  
26 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲  
27 延利息；(二)被告陳柏諺應給付原告10萬元，及相同法  
28 定遲延利息；(三)被告陳奕聞應給付原告20萬元，及相  
29 同法定遲延利息；(四)被告應給付原告51,917元，及相  
30 同法定遲延利息，並願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則均求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供

擔保請准宣告免為假執行，並辯稱：

(一) 被告陳柏霖否認有原告主張之無端以侮辱性言語吼叫、訓斥原告等情：原告雖主張被告陳柏霖不斷要求原告改善，稍不如意即在LINE群組裡辱罵、恐嚇原告不堪入目之字眼，除了在群組裡辱罵原告以外，被告陳柏霖亦數次在營業時間，從騎樓對著店內以侮辱性之言語大聲吼叫、訓斥原告，以致嚇走用餐的客人，也使鄰近的客人不敢到店用餐等情。惟此實係因原告承租系爭房屋後，因其裝修施工不當致系爭房屋多有損壞，原告不思反省，更放任其兒子劉士暄出言譏諷，諸如「我一直都當誰家寵物出來溜了」、「不知道開店要跟牲口打交道」、「當然也是受益良多，不然怎麼學到那麼早就分遺產，第一次開電就遇到畜生也是認了，話不會好好講話就燒燒香問問，再不行就下去問，說不定輪迴了就如你心願」等語，被告陳柏霖始於群組內對原告及其兒子口出惡言。是以被告陳柏霖否認有原告主張之無端以侮辱性言語吼叫、訓斥原告等情，且此亦不足以構成可歸責於被告之終止租約事由。

(二) 被告陳柏霖固不否認有更改系爭房屋電表之計價方式。惟被告陳柏霖嗣後隨即改回系爭房屋之原電費計價方式，且被告陳柏霖亦代原告將變更電費計價方式期間之電費繳清，此為原告所不否認，是原告並未因此事受有任何損害甚明。

(三) 本件實係因原告經營店面不善，遂單方片面終止系爭租約，自非系爭租約第10條第3款約定之可歸責於被告之因素致租約提前終止之情：

1 兩造曾於112年10月27日商談系爭房屋終止租約之後續事宜，其間原告不時提及渠之所以寄發存證信函終止系爭約，係因其經營之牛肉麵店獲利不佳，遂萌生終止系爭租約之想法，足認本件實係因原告經營店面不善，遂單方片面終止系爭房屋之租約，自非系爭租約第10條第3款約定之可歸責於被告之因素致租約提前終止之情。

01 2 觀諸原告於113年3月27日言詞辯論時庭呈之文件，被告  
02 陳奕聞固不否認有於其上簽名，然該文件之內容均為原  
03 告所繕打，原告並要求被告陳奕聞需於其上簽名，否則  
04 即要終止系爭租約，被告陳奕聞為求能繼續收取租金，  
05 始於該文件上簽名，是以上開文件內容並非被告陳奕聞  
06 所自認，至為灼然。

07 (四) 被告無須返還押金予原告：原告雖主張先前已交付被告11  
08 萬元之押金，扣除原告積欠之租金及兩造協議應由原告負  
09 擔之電費等相關費用，被告應返還51,917元等情。惟查：

10 1 本件係因原告經營之牛肉麵店獲利不佳，遂單方片面寄  
11 發郵局存證信函終止系爭租約，並同意被告得扣1個月  
12 押租金55,000元，且被告陳奕聞、陳柏諺、陳柏霖係分  
13 別於112年10月2日、10月11日、10月6日收受該存證信  
14 函，足見原告並未依系爭租約第8條約定，提前一個月  
15 終止租約，被告得依系爭租約第8條約定扣除1個月之押  
16 金55,000元。

17 2 原告就112年10月之租金僅支付一半即27,500元，尚欠  
18 一半租金即27,500元，且原告遲至112年11月22日才辦  
19 妥系爭房屋之點交事宜，此觀證人黃永晟於113年8月20  
20 日到庭證稱：「我有幫忙處理租約提前終止，辦理房屋  
21 點交事宜，11月18日當天我有去現場。當時有一些大型的  
22 的垃圾、廢棄物沒有清理，我有保管遙控器，原告有說  
23 大約隔一個禮拜清完，清理廢棄物之前會跟我拿遙控  
24 器。當天叫我去，雙方還是各有意見，雙方最後決定將  
25 遙控器放在我這裡。當天被告之所以沒有收遙控器，我  
26 的認知是錢的問題，還有廢棄物的問題，一點點垃圾」  
27 等情，可知兩造並未在112年11月18日成功點交系爭房  
28 屋，則原告仍應給付被告113年11月1日至22日之租金4  
29 0,333元（計算式：55,000元×22/30=40,333元）。

30 3 被告因原告損壞系爭房屋之地下水系統，共計支出48,5  
31 00元修繕費用，應由原告償還。

01 4 核算以上原告應負擔之金額，再以原告給付之押金11萬  
02 元抵充後，被告即無須再返還押金予原告（計算式：11  
03 萬元－55,000元－27,500元－40,333元－48,500元＝-6  
04 1,333元）。

05 5 退步言，縱認被告應返還原告押金，然兩造於112年11  
06 月18日與證人黃永晟共同討論後續點交事宜時，原告對  
07 於被告所述應退還押金1,203元之算法，已表示無意  
08 見，基於禁反言原則，原告至多應只能請求被告返押金  
09 1,203元。

10 三、原告主張被告將系爭房屋共同出租予原告供營業之用，雙方  
11 並於111年3月25日簽訂系爭租約，約定租賃期間自111年5月  
12 1日起至116年4月30日止共5年，每月租金55,000元，押金則  
13 為11萬元，原告業已付清押金。嗣後原告於112年9月23日以  
14 郵局存證信函通知被告系爭租約將於112年10月30日終止，  
15 被告並已收受該存證信函，是以系爭租約已於112年10月30  
16 日經原告終止等事實，業據其提出系爭租約、郵局存證信函  
17 及收件回執等為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。惟因  
18 本件租約係約定原告應按月給付租金（見第3條），因此原  
19 告應給付算至112年10月31日止整個月份之租金55,000元，  
20 非只算至同年月30日之租金。

21 四、原告另主張其自111年5月24日開始在系爭房屋經營牛肉麵店  
22 至112年9月間，被告陳柏霖先後指責原告有「損壞其地下水  
23 管道」、「應將騎樓的電表箱蓋子以鉛封住卻未為」、「騎  
24 樓機車亂停放」、「騎樓之排水孔改善不當」、「店門口監  
25 視器設置不當」、「熱風、噪音、油煙」等缺失，不斷求原  
26 告改善，一有如其意，即在群組裡辱罵原告「牲畜」、「  
27 「真孬」、「忝不知恥」、「狗」、「龜孫」、「牠（按，  
28 被告陳柏霖均以牠來稱呼原告）那個姓氏的，沒有卵蛋，有  
29 沒有gutz」等語，更挑明地說：「我讓你生意會很好做」、  
30 「不道歉，我就電到你們滾」、「再不處理還有得玩，我會  
31 一直電你們，直到你們滾出這裡，都幾歲人了，不知羞

01 恥」、「換個人價格都比他們高，何必擔心這種問題，這種  
02 價格不漲租，牠們有心存感激嗎，得了便宜還賣乖！牠們生  
03 意不好就滾就行了，我們不缺這筆租金」等語，故意妨礙原  
04 告使用系爭房屋營業，以逼原告退租。除此之外，被告陳柏  
05 霖亦數次在營業時間，從騎樓對著店內以侮辱性之言語大聲  
06 吼叫、訓斥原告，以致嚇走用餐的客人，也使鄰近的客人不  
07 敢到店裡用餐。更有甚者，就系爭房屋所生電費之計價方  
08 式，兩造於111年3月間簽約時即約定要採簡易型三段式計  
09 價，被告陳柏霖卻違反約定，擅自於112年5月間至台電變更  
10 計價方式，致原告應繳之112年5、6月份之電費增加1萬餘元  
11 （有關被告違約之詳細事實如原告113年9月20日民事綜合言  
12 詞辯論意旨狀壹、九、所示），乃於112年9月23日以郵局存  
13 證信函通知被告系爭租約將於112年10月30日終止，此係因  
14 可歸責於被告之因素導致系爭租約契約提前終止，被告應賠  
15 償原告第二年之裝潢費用40萬元，作為違約金等事實，則為  
16 被告所否認，並辯稱係因原告承租系爭房屋後，因其裝修施  
17 工不當致系爭房屋多有損壞，原告不思反省，更放任其兒子  
18 劉士暄出言譏諷，諸如「我一直都當誰家寵物出來溜了」、  
19 「不知道開店要跟牲口打交道」、「當然也是受益良多，不  
20 然怎麼學到那麼早就分遺產，第一次開電就遇到畜生也是認  
21 了，話不會好好講話就燒燒香問問，再不行就下去問，說不  
22 定輪迴了就如你心願」等語，被告陳柏霖始於群組內對原告  
23 及其兒子口出惡言。是以被告陳柏霖否認有原告主張之無端  
24 以侮辱性言語吼叫、訓斥原告等情，且此不足以構成可歸責  
25 於被告之終止租約事由；另被告陳柏霖不否認有更改系爭房  
26 屋電費之計價方式。惟被告陳柏霖嗣後隨即改回系爭房屋之  
27 原電費計價方式，且被告陳柏霖亦代原告將變更電費計價方  
28 式期間之電費繳清，原告並未因此事受有任何損害。本件實  
29 係因原告經營店面不善，遂單方片面終止系爭租約，自非系  
30 爭租約第10條第3款約定之可歸責於被告之因素致租約提前  
31 終止等情。經查：

- 01 (一) 按依民法第423條規定，出租人應以合於所約定使用收益  
02 之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合  
03 於約定使用收益之狀態，此乃出租人之主要義務（最高法  
04 院69年度台上字第380號、第1798號判決要旨參照）。  
05 是以因可歸責於出租人之事由，未交付合於所約定使用收  
06 益之租賃物，或保持其合於約定使用收益之狀態，致為不  
07 完全給付，承租人即得請求賠償損害，此觀民法第227條  
08 規定即明。另按因可歸責於甲方之因素導致本契約提前終  
09 止，甲方應賠償乙方裝潢費用，即以新臺幣500,000元之  
10 違約金，並按租賃期間每滿壹年遞減100,000元。首年違  
11 約金負擔比例：陳奕聞60%、陳柏霖20%、陳柏諺20%；次  
12 年起違約金負擔比例陳奕聞50%、陳柏霖25%、陳柏諺2  
13 5%，系爭租約第10條第3款固定有明文，惟此約定所稱  
14 「因可歸責於甲方之因素」，其可歸責之具體事實為何？  
15 甚不明確，根據上開論述說明，本院認應係指可歸責於被  
16 告之事由，未交付原告合於所約定使用收益之系爭房屋，  
17 或未保持系爭房屋合於約定使用收益之狀態，致為不完全  
18 給付者。
- 19 (二) 原告於本件訴訟中雖主張被告有前開可歸責之事實導致原  
20 告提前於112年10月30日終止系爭租約，被告應賠償其違  
21 約金等情，然原告在本件起訴前，係於112年9月23日以郵  
22 局存證信函通知被告系爭租約將於112年10月31日終止，  
23 而原告當時所引終止租約之具體事實為：「本人為經營牛  
24 肉麵店前於民國111年5月1日向陳奕聞及臺端即陳柏霖、  
25 陳柏諺等三人共同所有新北市○○區○○路0段000號1樓  
26 所有房屋承租，每月租金新臺幣5萬5千元，租期為5年(即  
27 111年5月1日起至116年4月30日止)，111年6月30日租約  
28 經公證，由於臺電電表申請人為陳柏霖，全體出租人同意  
29 電費以簡易型時間電價三段式計費，於同年7月6日臺端至  
30 臺電公司辦理完成三段式計費，嗣在8月21日本人取得臺  
31 端同意改為二段式計費，然上開電費為出租人全體均同意

01 且知悉之特別約定事項。詎料，臺端在112年5月間未經本  
02 人及全體出租人允許，擅自將電費改為營業用，至本人每  
03 月電費增加約一倍之譜，致令本人不堪負荷，經本人在今  
04 年7月15日致電陳奕聞反映此事，請其轉知臺端，於9月18  
05 日與全體出租人協議未果，而在此之前臺端卻在LINE群組  
06 公然謾罵以『沒有卵蛋』『沒有gutz』『狗』『龜孫』等  
07 不雅字句形容本人，並恐嚇本人『我讓你生意會很好做』  
08 及揚言『牠門生意不好就滾就行了我們不缺這筆租金』云  
09 云，本人年逾七十卻遭此羞辱，心中忿忿不平，又臺端顯  
10 然無願變更二段式電價及不願出租房屋，臺端行為違反租  
11 約第10條第3款事由，本人自112年10月30日終止租約，並  
12 向臺端請求裝潢損失新臺幣40萬元，電費損失約5萬元及  
13 請求返還押租金11萬元，以上合計560000元，....。」等  
14 情，此有原告提出之郵局存證信函為證，足見原告係以該  
15 存證信函所載之具體事實，作為向被告終止系爭租約之事  
16 由，且該租約關係既已於112年10月30日經原告終止而向  
17 後消滅，則原告於本件訴訟中補充其他事由再一次終止系  
18 爭租約，即非本院所得審酌作為被告應否賠償違約金之依  
19 據。

20 (三) 原告於前開存證信函所稱被告陳柏霖擅自更改系爭房屋電  
21 費計價方式，至其每月電費增加約1倍之事實，固為被告  
22 所不爭執，然觀系爭租約第9條既約定電費應由原告負  
23 擔，只是應負擔之金額係按每月電費單所載為準而已，若  
24 因被告陳柏霖擅自更改系爭房屋電費計方式，至原每月電  
25 費增加，原告本可只按原計費方式負擔電費，此並不影響  
26 系爭房屋原已合於約定使用收益之狀態；況且，被告陳柏  
27 霖其後已改回系爭房屋原電費計價方式，並已代原告將變  
28 更電費計價方式期間之電費繳清，此復為原告所是認，因  
29 此原告並未因更改系爭房屋電費計價方式而受有實際之損  
30 害，即難認此部分有可歸責於被告之事由而未保持系爭房  
31 屋合於約定使用收益之狀態，致為不完全給付之情事，原

01 告無從據以請求被告賠償違約金。

02 (四) 至於被告雖不否認被告陳柏霖有在LINE群組向原告惡言稱  
03 「沒有卵蛋、也沒有gutz、狗、龜孫、我讓你生意會很好  
04 做、牠門生意不好就滾就行了我們不缺這筆租金」等語，  
05 此並有原告提出之原證3聊天記錄（見第11頁、第13頁、  
06 第14頁、第17頁）為佐證，然被告陳柏霖係分別於112年  
07 7月7日、7月4日、7月8日為上開言語，在此之前，原告兒  
08 子早於111年11月7日即以Anson暱稱在該LINE群組出言稱  
09 「我一直都當誰家寵物出來溜了」、「只是不知道開店要  
10 跟牲口打交道」、「當然也是受益良多，不然怎麼學到那  
11 麼早就分遺產，第一次開電就遇到畜生也是認了，話不會  
12 好好講話就燒燒香問問，再不行就下去問，說不定輪迴了  
13 就如你心願」等語，此亦有被告提出之被證4聊天記錄為  
14 佐證，可見係原告家人先口出惡言，之後被告陳柏霖才有  
15 類似惡言。然縱使被告方有出言不當情事，此惡言亦屬人  
16 身攻擊，非及於租賃標的物即系爭房屋，亦難認因而使系  
17 爭房屋未保持合於約定使用收益之狀態，原告純以主觀情  
18 感認定此係可歸責於被告之因素導致其提前終止系爭租  
19 約，主張被告應賠償違約金，亦非屬有據。

20 五、又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租  
21 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所  
22 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘  
23 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631  
24 號判決要旨參照）。另按兩造簽訂之系爭契約第4條亦約  
25 定：「押金：押金新臺幣110,000元。乙方已於民國111年3  
26 月25日交甲方，由陳奕聞收取新臺幣55,000元；陳柏霖及陳  
27 柏諺收取新臺幣55,000元；該押金於本契約終止或租賃期間  
28 屆滿，乙方遷讓交還房屋；遷出公司營業登記並扣除乙方積  
29 欠之因本契約所生債務後，由甲方無息返還乙方。」據此可  
30 知，本件租賃關係終了，原告於返還租賃物後，仍有欠租或  
31 有未償付之其他未履行之租賃債務時，原告所交付之押租

01 金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，被告始  
02 負返還押金之義務。本件原告主張於簽訂系爭租約時已付清  
03 被告押金11萬元，後已依系爭租約第8條約定，於一個月前  
04 通知被告於112年10月30日終止租約，依系爭租約第4條第2  
05 項約定，被告應返還原告剩餘之押金51,917元等情，為被告  
06 所否認，並以前開事實及理由欄二、（四）所示情詞置辯。  
07 據此可知，原告得否請求被告返還押金及其金額為多少，端  
08 視原告是否仍有欠租或有未償付之其他未履行之租賃債務及  
09 其金額為多少而定。茲分別說明如下：

10 （一）原告不爭執系爭契約已於112年10月30日終止，該月份之  
11 租金原告只給付一半即27,500元，尚欠一半租金即27,500  
12 元（實際上應算至112年10月31日止）；另原告亦不否認  
13 於租期內應補給被告112年7-8月電費12,205元及112年9-1  
14 0月13,728元，此亦均為被告所是認，因此原告所給付之  
15 押金，就此三部分租賃債務，發生當然抵充之效力。

16 （二）另原告雖主張向被告表示終止系爭租約後，被告後來也同  
17 意終止，並對原告表示：「一個禮拜內將所有東西撤離，  
18 並將鑰匙繳回....尚欠陳柏霖他們一個月租金，及電  
19 費....需要補繳....11/1-11/7可以開店做設備遷移但不  
20 可營業，營業會按日照算租金....」，因後來店內尚有備  
21 料未用完，故其另於112年11月2日至4日共3天有開店營  
22 業，自11月4日後即未再使用系爭房屋營業，並依約將所  
23 有東西撤離，但因被告很難相約點交時間，一延再延才終  
24 於在11月18日完成點交。依上開約定，原告只應再給付被  
25 告3天租金5,500元（計算式： $55,000\text{元} \div 30 \times 3 = 5,500\text{元}$ ）  
26 等情，並提出其於112年10月31日與被告陳奕聞間之LINE  
27 對話紀錄為證（見原證7第1頁），惟被告辯稱原告遲至11  
28 2年11月22日才辦妥系爭房屋之點交事宜，原告仍應給付1  
29 13年11月1日至22日之租金40,333元（計算式： $55,000\text{元} \times$   
30  $22/30 = 40,333\text{元}$ ）等情。經查：被告陳奕聞於上開對話  
31 紀錄固提及：「一個禮拜內將所有東西撤離，並將鑰匙繳

01 回....，11/1-11/7可以開店做設備遷移但不可營業，營  
02 業會按日照算租金....」等情，然此僅為陳奕聞一人對原  
03 告終止租約後所為要求搬遷系爭房屋之要求，對於其他被  
04 告是否有拘束力，非無可疑？況且，本院觀此對話之重點  
05 在於要求原告應儘快返還系爭房屋，並未著重在原告繼續  
06 營業與否之問題，若原告並未於租約終止後立即遷讓返還  
07 系爭房屋，即有繼續就系爭房屋為使用收益之事實，依系  
08 爭租約第7條（違約處理：）第4款約定，原告本應給付被  
09 告含相當於租金之不當得利至遷讓系爭房屋完竣之日止；  
10 另按系爭租約終止後，依同條第3款約定，原告負有將系  
11 爭房屋遷讓返還被告之義務，因此原告即負有舉證證明點  
12 交（遷讓返還系爭房屋）何時完成之義務。關於此點，原  
13 告雖另主張已於112年11月18日完成系爭房屋之點交，並  
14 聲請訊問證人即仲介人員黃永晟為佐證，然綜合證人黃永  
15 晟於本院113年8月20日言詞辯論時證稱：「（問：是否有  
16 最後幫忙處理租約提前終止，辦理房屋點交事宜？）我們  
17 仲介公司在簽完契約就結束了，原告有打電話說他不租  
18 了，要點交，時間不確定，我只知道雙方相處不好，我到  
19 現場的時間已經不記得了，我們雙方都有碰面，時間是11  
20 月18日，我說雙方不要吵，希望雙方講好就好。其實有一  
21 些沒有清理，我有保管遙控器，大型的垃圾、廢棄物，原  
22 告有說大約隔一個禮拜清完，清理廢棄物之前跟我拿遙控  
23 器，原告有跟我清理完畢，但我沒有去看，被告住樓上應  
24 該比較清楚，遙控器再清完後原告有交給我，我再轉交給  
25 被告。糾紛我不太清楚，18號那次我有去現場，希望他們  
26 自行處理。雙方的紛爭我有去勸和，但不介入；（問：  
27 當天沒有處理完畢，保管遙控器，是否有將遙控器交給房  
28 東，而房東不收？）當天叫我去，雙方還是各有意見，  
29 雙方最後決定將遙控器放在我這裡。雙方對錢有意見，我  
30 也搞不清楚，被告有說要清一清，最後遙控器到我這邊；  
31 （問：當天原告有主張遙控器要交給房東，到時候再跟房

01 東拿，回來清廢棄物？）原告有講。中間雙方又有意見；  
02 （問：為何最後遙控器到你手上？）說沒有燈不行，最後  
03 原告又裝了一盞燈；〔問：我（原告）那天是否有要將遙  
04 控器交給被告？〕有；（問：為何被告沒有收遙控器？）  
05 我的認知是錢的問題。還有廢棄物的問題，一點點垃  
06 圾。」等情，可知兩造本約定於112年11月18日辦理系爭  
07 房屋之點交，但當日並未確實完成點交；復按債權人對於  
08 已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負  
09 遲延責任；債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提  
10 出之效力，但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債  
11 權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權  
12 人，以代提出；在債權人遲延中，債務人僅就故意或重大  
13 過失，負其責任；有交付不動產義務之債務人，於債權人  
14 遲延後，得拋棄其占有；前項拋棄，應預先通知債權人，  
15 但不能通知者，不在此限，民法第234條、第235條、第23  
16 7條、第241條亦分別定有明文。而有交付不動產義務之債  
17 務人，於債權人遲延後，須拋棄其占有，始得免除交付義  
18 務，在拋棄占有前，尚難謂其交付義務已消滅（最高法院  
19 76年度台上字第2121號判決要旨參照）。本件依證人黃永  
20 晟上開證言，另可認原告於112年11月18日當天有主張將  
21 遙控器要交給被告以代系爭房屋之點交，有以準備給付之  
22 事情，通知被告，以代提出，然被告對於原告已提出之給  
23 付縱有受領遲延之情形，僅使原告責任減輕而已，尚不能  
24 因此即謂原告已完成點交，亦即原告尚未將系爭房屋之占  
25 有移轉被告，原告於被告受領遲延後，仍須拋棄其占有，  
26 始得免除交付義務，在拋棄占有前，難謂原告已履行交付  
27 義務，亦即其交付義務並未消滅，自不能認原告已於112  
28 年11月18日完成系爭房屋之點交事宜，即應以被告所稱之  
29 112年11月22日作為原告完成系爭房屋點交之日期，則原  
30 告仍應給付被告113年11月1日至22日相當於租金之不當得  
31 利40,333元（計算式：55,000元×22/30=40,333元），非

01 如原告所稱只須給付3天租金5,500元，就此部分之租賃債  
02 務，原告所給付之押金，亦發生當然抵充之效力。

03 (三) 被告另辯稱本件係因原告經營之牛肉麵店獲利不佳，遂單  
04 方片面寄發郵局存證信函終止系爭租約，並同意被告得扣  
05 1個月押租金55,000元，且被告陳奕聞、陳柏諺、陳柏霖  
06 係分別於112年10月2日、10月11日、10月6日收受該存證  
07 信函，足見原告並未依系爭租約第8條約定，提前一個月  
08 終止租約，被告亦得依系爭租約第8條約定扣除1個月之押  
09 金55,000元，並引原告寄發郵局存證信函後取得之郵件收  
10 信回執3件（見本院卷第59頁、第61頁、第63頁）為證，  
11 固可認被告陳奕聞、陳柏諺、陳柏霖係分別遲至112年10  
12 月2日、10月11日、10月6日始收受該存證信函所載於112  
13 年10月30日終止系爭租約之意思表示。然依原告提出之購  
14 買票品證明單、普通掛號函件執據各3件（見本院卷第58  
15 頁），亦可知原告確實係於112年9月23日即寄發郵局存證  
16 信函，已合於系爭租約第8條所定「提前終止租約，應於  
17 壹個月前通知對方」之要件，該郵局存證信函之所以遲至  
18 112年10月2日、10月11日、10月6日始送達被告，應係遞  
19 送過程中相關因素所造成，非可歸責於原告；再者，約定  
20 之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條  
21 亦定有明文，而約定之違約金苟有過高情事，為衡平正義  
22 起見，法院得依職權核減之，無待當事人主張。本件被告  
23 辯稱原告未依系爭租約第8條約定，提前一個月終止租  
24 約，被告得依系爭租約第8條約定扣除1個月押金55,000元  
25 等情，然此得扣除之金額既載明為「違約金」，本院認約  
26 定之違約金苟有過高情事，即得依職權核減之。查本件原  
27 告既早於系爭租約終止日前之1個月餘之112年9月23日以  
28 郵局存證信函通知被告終止租約，雖終止之意思表示遲至  
29 112年10月2日、10月11日、10月6日始送達被告，然此與  
30 終止日相較，已極接近1個月前，被告應有充裕時間再規  
31 劃系爭房屋相關出租或利用事宜，不至於另受有其他額外

01 之損害，故本院認如使被告得再請求原告賠償以1個月租  
02 金55,000元計算之違約金，已不合社會一般常情，顯然過  
03 高，對於原告而言，不甚合理，爰將此違約金之數額酌減  
04 至0元。

05 (四) 被告雖另辯稱因原告損壞系爭房屋之地下水系統，致其支  
06 出48,500元修繕費用，應由原告償還乙節，固據其提出工  
07 程報價單為證(見被證2第1項)，惟原告否認其本人有損  
08 壞系爭房屋之地下水系統，並辯稱該地下水管道之損壞係  
09 因原告所僱用之水電師傅之疏忽所造成等情，在被告未舉  
10 證證明原告本人有損壞系爭房屋地下水系統或原告於定作  
11 或指示水電師傅施作系爭房屋之地下水系統有過失之情  
12 況，被告頂多只能依民法第189條前段規定，請求承攬人  
13 即該水電師傅負損害賠償責任，尚不得請求原告賠償其所  
14 受損害。

15 (五) 核算以上原告應負擔之相關租賃債務，再以原告所交付之  
16 11萬元押金為抵充後，原告得請求被告返還之押金餘額為  
17 16,234元(計算式：11萬元-27,500元-12,205元-13,7  
18 28元-40,333元=16,234元)。

19 六、原告固另主張被告陳柏霖積欠其17個月(111.6月至112.11  
20 月)，每個月50元之抽水馬達公用電費共850元等情，並提  
21 出原證3之LINE群組聊天記錄為佐證(見第10頁、第11  
22 頁)，然本院觀該聊天紀錄前後連貫內容，因被告陳柏霖已  
23 提及「你扣試試看」、「不用去付什麼公電費 沒有這一  
24 筆」「他要扣讓牠扣看看」等情，顯見被告陳柏霖並未承諾  
25 負擔原告所稱之抽水馬達公用電費共850元；況且，系爭租  
26 約第9條已明定：「...水費、電費、瓦斯費、管理費、清潔  
27 費、乙方使用房屋所生之砸項費用及營業相關稅捐，由乙方  
28 負擔。」並未約定電費應由被告負擔，是以原告請求被告償  
29 還抽水馬達公用電費共850元，非屬有據。

30 七、縱上所述，原告本於系爭租約約定之法律關係，請求被告給  
31 付16,234元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年1月14日起至

01 清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予  
02 准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

03 八、本判決第1項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴  
04 之判決，爰依職權宣告假執行；另被告陳明如受不利判決，  
05 願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之  
06 擔保金額併予准許如主文第4項但書所示；至於原告敗訴部  
07 分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

08 九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉  
09 證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

11 法 官 趙 義 德

12 以上為正本係照原本作成。

13 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  
14 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  
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

17 書記官 張裕昌