

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

114年度店簡字第1280號

原告 心自在有限公司

法定代理人 陳怡秀

被告 徐筱佳

上列當事人間請求確認租賃契約終止等事件，於民國115年2月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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。但請求之基礎事實同一、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2、3款定有明文。原告主張兩造就原告出租之門牌號碼新北市○○區○○路000號13樓之22房屋(下稱系爭房屋)於民國114年1月3日簽訂之租賃契約(下稱系爭租約)有後述原告得提前終止租約事由，經原告於114年9月4日終止而為請求部分，起訴時聲明確認系爭租約已終止(本院卷一20頁)，審理中依民法第179條、第455條規定增為聲明請求被告返還系爭房屋，並給付相當租金之不當得利與違約金新臺幣(下同)9萬7806元，及自114年12月27日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬2400元(本院卷二61、238頁)，核屬本於兩造間就系爭房屋租賃關係所生爭執之同一基礎事實所為訴之追加。又原告起訴時另聲明請求被告給付欠繳租金及滯納金、門鎖修繕費用、加班及行政處理成本、精神慰撫金共15萬5359元本息(本院卷一20、25、265頁)，嗣就加班及行政處理成本、精神慰撫金之請求為一部撤回(本院卷二238頁)，而變更上開聲明請求金

01 額為2萬3200元本息(本院卷二61、238頁)，核屬減縮應受判
02 決事項之聲明。上開訴之追加、變更，揆諸首揭規定，均應
03 准許。至原告將前揭確認聲明，改為請求確認兩造間就系爭
04 租約之租賃關係自114年9月4日後不存在(本院卷二238頁)，
05 係就原告對於同一系爭租約終止之確認請求，補充法律上及
06 事實上陳述，依民事訴訟法第256條規定，並非訴之變更，
07 併此敘明。

08 二、原告主張：

09 (一)原告將向訴外人臺北市政府捷運工程局(下稱捷運局)包租之
10 系爭房屋出租予被告，租賃期間自114年1月10日至116年1月
11 9日，每月租金2萬6200元。被告於114年7月27日晚間向系爭
12 房屋所在美河市社區負責租戶維修事務之訴外人晟晁物業管
13 理顧問股份有限公司(下稱晟晁公司)人員林宏德反應系爭房
14 屋電子門鎖(下稱系爭電子鎖)異常，但翌(28)日檢修結果功
15 能正常，同年月29日18時40分許被告又向林宏德報稱系爭電
16 子鎖使用異常，原告通知被告可於當日自行或找人前往指定
17 地點向原告領用備用鑰匙或等待隔日於正常工作時間排修，
18 但為被告所拒。被告並不顧原告預警不得未經同意而破壞系
19 爭電子鎖，竟要求系爭電子鎖原廠即訴外人飛波電子股份有
20 限公司(下稱飛波公司)維修人員簡仁河破壞系爭電子鎖鎖心
21 而使之損壞。原告已依系爭租約第16條第1款第7目「乙方
22 (即被告)毀損租賃住宅或附屬設施，經甲方(即原告)定相當
23 期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償」約定於114年7月30
24 日寄發士林蘭雅郵局第238號存證信函(下稱系爭存證信函)
25 催告被告修繕系爭電子鎖，但被告拒絕配合，系爭租約已於
26 114年9月4日終止，但為被告所否認，爰請求確認兩造就系
27 爭租約之租賃關係於114年9月4日後不存在。

28 (二)被告於系爭租約終止後仍占用系爭房屋迄今，屬無權占有，
29 受有相當租金即每月2萬6200元之不當得利，且依系爭租約
30 第14條第5款約定應給付1倍租金之懲罰性違約金即每月2萬6
31 200元，每月共5萬2400元，於終止翌日114年9月5日至114年

01 12月26日間已達9萬7806元，爰依民法第179條、第455條規
02 定及系爭租約第14條第5款約定請求被告將系爭房屋騰空返
03 還原告，給付原告9萬7806元，及自114年12月27日起至騰空
04 返還系爭房屋為止，按月給付原告5萬2400元。

05 (三)系爭電子鎖經被告破壞，需費8000元修繕，依系爭租約第8
06 條、第11條第2、7款與民法第184條規定請求被告如數賠
07 償。

08 (四)被告於114年7月29日未經兩造協議而擅自破壞系爭電子鎖，
09 被告因此花費之5000元，不得依民法第430條規定向原告主
10 張，被告卻以之於114年9月10日抵扣當月應繳租金，實乃欠
11 繳租金，並須依系爭租約第3條第1款約定每日加收每月租金
12 2%滯納金，爰依系爭租約請求被告給付欠租5000元及滯納
13 金1萬200元。

14 (五)並聲明：

- 15 1. 確認兩造間於114年1月3日簽訂系爭租約之租賃關係自114年
16 9月4日後不存在。
- 17 2. 被告應將系爭房屋騰空返還原告。
- 18 3. 被告應給付原告9萬7806元，及自114年12月27日起騰空返還
19 系爭房屋止，按月給付原告5萬2400元。
- 20 4. 被告應給付原告2萬3200元(系爭電子鎖修繕費用8000元+欠
21 繳租金5000元+滯納金1萬200元)，及自起訴狀繕本送達翌
22 日起至清償日止按年息5%計算之利息。

23 三、被告辯稱：系爭電子鎖於114年7月27日、29日晚間均有異
24 常，有間歇性故障，被告因此被鎖在門外而無法入屋。被告
25 於114年7月27日遇系爭電子鎖異常，已即時通報原告系爭電
26 子鎖故障，原告要被告自行連絡捷運局授權之晟晁公司人員
27 林宏德預約維修。原告並於114年7月28日向被告表示當被告
28 聯繫原告時間非在原告工作時間時，原告僅能於上班期間轉
29 達捷運局及獲授權之晟晁公司處理，因而被告於114年7月29
30 日系爭電子鎖再度異常時，便逕行聯繫晟晁公司人員，且被
31 告係以系爭電子鎖原廠技師簡仁河之建議而選擇開鎖方式，

01 並無原告所指惡意破壞情事。又系爭租約約定被告只就系爭
02 電子鎖電池漏液始負賠償責任，原告未具證證明系爭電子鎖
03 異常原因是因電池漏液，自不得請求被告賠償修繕費用8000
04 元。另被告於114年7月29日花費5000元將系爭電子鎖之鎖定
05 解除，目的在使系爭房屋恢復被告得以進入使用之基本功
06 能，依民法第429條、第430條及第227條規定，屬原告應負
07 擔之債務，被告自得以同額之應付租金債務與之抵銷等語。
08 並聲明：原告之訴駁回。

09 四、查原告主張系爭房屋為原告向捷運局包租後出租被告，租賃
10 期間自114年1月10日至116年1月9日，每月租金2萬6200元，
11 系爭電子鎖在原告向捷運局租得之租賃標的範圍內等情，為
12 被告所不爭執(本院卷二237頁)，並有系爭租約(本院卷一53
13 -57頁)、捷運新店機廠開發大樓公有不動產住宅包租契約書
14 (外放)可據。又依原告與捷運局間上開包租契約第9條第1項
15 約定，系爭電子鎖由原告養護、管理及修繕，如有毀損、滅
16 失情事發生，原告應即為適當處理，並有捷運局114年8月5
17 日函可憑(本院卷一107頁)。又依系爭租約「包租業負責修
18 繕項目及範圍確認書」，系爭電子鎖乃原告負責修繕之屋體
19 設備之一(本院卷一57頁)。以上各情，應可認定。

20 五、關於二、(一)及(二)之原告請求部分

21 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
22 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所
23 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
24 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
25 此種不妥之狀態能以確認判決將之除去者而言。查原告主張
26 系爭租約因被告破壞系爭電子鎖而經原告依約於114年9月4
27 日終止，為被告否認之，則兩造間於114年9月4日後就系爭
28 房屋有無租賃關係並不明確，原告在法律上確有不妥之狀態
29 存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去，依前開
30 規定，應認原告提起此部分確認之訴，有法律上之確認利
31 益。

01 (二)依證人林宏德所證，114年7月27日晚間其看被告傳給原告
02 系爭電子鎖短片，使用系爭電子鎖時，螢幕上有異常反應、
03 開鎖感應不夠敏捷、觸碰面板反應時有時無。同年月29日晚
04 間約6點多，接獲被告電話及Line通知，說又被鎖在門外，
05 看被告拍的短片，系爭電子鎖螢幕用手去碰、卡去刷，就是
06 出現CLOSE，沒有出現數字等語(本院卷三31-32頁)，可見系
07 爭電子鎖於114年7月27日及29日晚間均有出現無法使用之情
08 況，使被告無法進入系爭房屋。而系爭電子鎖此等無法使用
09 之情形，係屬異常，據證人簡仁河證述在卷(本院卷三39
10 頁)。證人簡仁河又證稱其間於114年7月28日，其線上指引
11 證人林宏德檢測系爭電子鎖時，鎖頭有異常，開關門時會有
12 嗶嗶的異常叫聲等語(本院卷三38頁)，足認系爭電子鎖持續
13 處於異常狀態，原告主張114年7月28日系爭電子鎖檢測正常
14 等語，與上開證人簡仁河證述難謂相合，並不可採，且被告
15 辯稱系爭電子鎖當時有間歇性故障等語，應屬實情。而系爭
16 電子鎖間歇地故障，即出現時好時壞之情形，原因在於鎖夾
17 損壞，亦據證人簡仁河證述在卷(本院卷三39、40頁)。而系
18 爭電子鎖鎖夾損壞，依原告提出之住宅修繕維修紀錄單所載
19 (本院卷一155頁)，「雖為人為操作不當，造成鎖夾故障，
20 但無法判斷時否為現有租客造成，或是前租客造成之損
21 壞」，則系爭電子鎖因鎖夾損壞而不能穩定地正常使用，依
22 目前證據無從認可歸責於被告。

23 (三)被告於114年7月29日晚間因系爭電子鎖異常而無法進屋，晟
24 晁公司人員施霖接獲被告電聯告知上情後，依被告希望聯繫
25 證人簡仁河而提供證人簡仁河聯絡方式予被告等情，有證人
26 施霖之證述可按(本院卷三35-36頁)。證人簡仁河證稱其到
27 場前有電話跟被告報價，被告說只要先開讓她可以先回家。
28 其到場所見系爭電子鎖異常情況，要可以進屋，第一種是持
29 續嘗試，試到鎖夾走到正常位置。第二種是用備用鑰匙，大
30 約9成9可以開。但如果使用備用鑰匙打開，碰到鎖夾運作後
31 走到的位置，連結處卡死或斷裂，如此使用備用鑰匙，就無

01 法打開電子鎖。第三種就是將電子鎖破壞，配壞鎖心或破壞
02 整體的鎖體，以系爭電子鎖形式，破壞鎖心即可。上開三種
03 方式，其均有告知被告。而當時沒有備用鑰匙可以試，其有
04 試一下卡片能不能感應，但沒能感應，而被告表示已經嘗試
05 用卡片打開門鎖試了很久，所以最後是破壞鎖心。而依事後
06 維修所見狀態，以其經驗6到8成可以用備用鑰匙打開，但沒
07 法保證等語(本院卷三39-42頁)，可見系爭電子鎖於114年7
08 月29日出現異常而使被告無法進屋，係以破壞鎖心之方式而
09 使被告得以進屋，使用備用鑰匙亦係當時可讓被告入屋方式
10 之一，但遇鎖夾運作位置存有連結處卡死或斷裂之可能而無
11 效，復由系爭電子鎖事後維修情況以觀，有6至8成可能性可
12 用備用鑰匙打開，但無法保證，故亦無法確認在114年7月29
13 日晚間被告遇系爭電子鎖又異常不能進屋時，使用備用鑰匙
14 定有實效。

15 (四)原告主張被告拒絕向原告領用備用鑰匙或等待隔日於正常工
16 作時間排修，並不顧原告預警不得未經同意而破壞系爭電子
17 鎖，即破壞系爭電子鎖之鎖心，乃惡意毀損租賃附屬設備，
18 原告依系爭租約第16條第1款第7目約定終止系爭租約等語。
19 按承租人針對租賃標的物仍應盡善良管理人之注意義務，妥
20 善保管之，民法第432條定有明文。又按系爭租約第16條第1
21 款第7目約定承租人即被告毀損租賃住宅或附屬設施，經出
22 租人即原告定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償，
23 原告得提前終止租約。查被告於114年7月27日晚間19時55分
24 許首次通知原告「被關在門外」而指系爭電子鎖異常無法開
25 啟後，原告於當日晚間20時53分許稱「租賃契約不包含假日
26 及夜間到府義務」，並提供被告二方案「1. 自行前往公司取
27 被告鑰匙之選項」、「2. 或等待上班時間由工作人員協助現
28 場故障排除」，而於114年7月29日晚間23時21分許，原告稱
29 「剛才林先生(指林宏德)緊急通知我，您要找人破壞門鎖入
30 內。在此提醒您：若未經公司書面同意，逕自以人為方式破
31 壞門鎖，後續維修費用將由您自行負擔。本公司僅負責『非

01 人為損壞』部分的修繕費用。請您審慎評估行為後果，並依
02 照正常程序辦理。如需領用備用鑰匙，請依照正常程序簽切
03 結書」，被告回以「目前無法自行前往士林拿鑰匙，會依法
04 提交相關文件即單據求償」等語，有原告法定代理人(下逕
05 稱原告)與被告間Line對話(下稱系爭對話)內容可稽(本院卷
06 一80-82、85頁)。依上兩造聯繫經過，固可見原告曾在114
07 年7月29日晚間系爭電子鎖以破壞鎖心方式開啟前，通知被
08 告以領用備用鑰匙或於上班期間排休等方式排除系爭電子鎖
09 異常情況，但於114年7月29日晚間遇系爭電子鎖異常時，為
10 被告所不採。原告固指被告不為其建議方案而破壞鎖心，乃
11 毀損租賃附屬設備之系爭電子鎖。然當時系爭電子鎖已因非
12 可歸責於被告之鎖夾損壞而不能穩定地正常使用，會間歇地
13 故障(見五、(二))，於114年7月29日晚間被告要進屋時又現
14 異常。而使用備用鑰匙雖為遇系爭電子鎖異常時可以入屋的
15 方式之一，但無法確保有效(見五、(三))，則被告未向原告
16 領用備用鑰匙使用，而選擇破壞鎖心，難謂係就本來效用因
17 鎖夾損壞已減損之系爭電子鎖予以毀損，或有何違反善良管
18 理人注意義務之情。至被告於114年7月29日遇系爭電子鎖異
19 常而無法入屋，已屬晚間，欲使被告依原告提供之上開方案
20 2而須待上班期間排修，並非合理，則被告未依此方案排除
21 系爭電子鎖異常，亦難謂未盡善良管理人注意義務。準此，
22 原告前揭主張，並不可採。

23 (五) 基上，原告主張被告有系爭租約第16條第1款第7目所定之毀
24 損租賃附屬設備行為，而以系爭存證信函提前於114年9月4
25 日終止系爭租約，請求確認兩造間租賃關係自114年9月4日
26 後不存在(見二、(一)原告請求)，並以系爭租約已終止為
27 由，依民法第179條、第455條規定及系爭租約第14條第5款
28 約定，請求被告將系爭房屋騰空返還原告，給付114年9月5
29 日至114年12月26日相當租金不當得利及違約金9萬7806元，
30 及自114年12月27日起至騰空返還系爭房屋為止，按月給付
31 原告5萬2400元(見二、(二)原告請求)，均不可採。

01 六、關於二、(三)之原告請求部分

02 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
04 法第184條第1項定有明文。次按系爭租約第8條第1款約定承
05 租人應自行維護租賃標的物，使其經常保持良好狀況；第11
06 條第2、7款約定承租人應以善良管理人之注意，保管、使用
07 租賃住宅。如因承租人、承租人之受僱人或其他經承租人允
08 許使用租賃標的物之人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，
09 承租人應負回復原狀或損害賠償義務。而損害賠償之債，以
10 有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因
11 果關係為成立要件，故原告所主張損害賠償之債，如不合於
12 此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院
13 48年台上字481號判例要旨參照）。查依飛波公司出具之報
14 價單（本院卷一105頁），系爭電子鎖需更換鎖夾及鎖頭，各
15 需費4500元及3500元，共8000元。而系爭電子鎖由原告負責
16 修繕（見四）。原告固主張被告就系爭電子鎖上開修繕所需費
17 用，依上規定及約定應對原告負賠償之責等語。然依證人簡
18 仁河所證，鎖夾要更換是因鎖夾受損，估價單寫的鎖頭，正
19 確應該是寫鎖心，鎖心要更換的原因，是114年7月29日為開
20 鎖，已經破壞了等語（本院卷三40頁）。而查系爭電子鎖鎖夾
21 受損，無證據顯示係因被告不當使用所致，自難歸責於被告
22 （見五、(二)）；鎖心之破壞，則係為被告因系爭電子鎖異常
23 無法入屋時採行證人簡仁河說明方法之一為之（見五、
24 (三)），難謂被告所為係毀損系爭電子鎖或就系爭電子鎖之
25 使用保管未盡善良管理人注意義務（見五、(四)），則被告就
26 原告受有支出上開修繕費用之損害，無從認被告有責任原
27 因，依上說明，原告請求被告賠償修繕費用，自非可取。

28 七、關於二、(四)之原告請求部分

29 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
30 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
31 態，民法第423條定有明文。又租賃物之修繕，除契約另有

01 訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第429條亦有明
02 文。再按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債
03 權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不
04 完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民
05 法第227條亦定有明文。查：

06 (一)被告於114年7月29日因系爭電子鎖異常無法開啟，支付證人
07 簡仁河5000元以破壞鎖心方式使其得以入屋，有收據可參
08 (本院卷一167頁)。嗣被告於114年9月10日通知原告將上開5
09 000元與當月應付租金抵銷，有此部分兩造間系爭對話可考
10 (本院卷一161頁)。

11 (二)查系爭電子鎖因鎖夾損壞時好時壞，無法穩定地正常使用，
12 於被告於114年7月27日通知原告因系爭電子鎖異常無法開啟
13 後，翌(28)日證人簡仁河線上檢修仍有異常叫聲，繼至同年
14 月29日被告再度因系爭電子鎖異常而無法開啟系爭電子鎖以
15 入屋(見五、(二))，可見系爭電子鎖作為使被告可以達使用
16 系爭房屋目的之租賃附屬設備已非堪用，原告經通知後未加
17 修繕，使被告因系爭電子鎖無法穩定正常使用而無法進屋，
18 就系爭房屋保持合於約定使用狀態，自有影響，而屬不完全
19 給付。又被告支付5000元，係因遇系爭電子鎖異常無法開鎖
20 入屋所支出，應認係原告不完全給付所受損害，則被告辯稱
21 原告因不完全給付對被告負有5000元債務，被告以對原告應
22 付租金債務抵銷等語，即非無據。原告主張被告未經其同意
23 擅自破壞電子鎖，因此花費5000元，不得主張抵銷租金債
24 務，被告就114年9月應付租金仍欠繳5000元，應依約給付並
25 加計系爭租約第3條第1款約定之滯納金1萬200元等語，並不
26 可採。

27 八、綜上所述，原告請求確認兩造間租賃關係自114年9月4日後
28 不存在，依民法第179條、第184條、第455條規定，系爭租
29 約第3條第1款、第8條、第11條第2、7款約定，請求被告將
30 系爭房屋騰空返還原告，給付原告相當租金不當得利及違約
31 金9萬7806元，及自114年12月27日起至騰空返還系爭房屋為

01 止，按月給付原告5萬2400元；給付原告系爭電子鎖修繕費
02 用8000元、欠繳租金5000元及滯納金1萬200元，共2萬3200
03 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
04 利息，均無理由，應予駁回。又因本件適用簡易程序，故原
05 告所為假執行聲請，自意在原告勝訴時促請法院發動職權，
06 爰不另為駁回之諭知。

07 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
08 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

09 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 18 日

11 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

12 法 官 李陸華

13 以上正本證明與原本無異。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
15 按他造當事人之人數附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 18 日

18 書記官 張肇嘉