

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1187號

原告 朱樹銅
訴訟代理人 林雯琦律師
複代理人 曾仰君律師
被告 璟締綜合開發有限公司

法定代理人 黃敏芳

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾柒萬壹仟肆佰貳拾捌元。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬柒仟壹佰元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾柒萬壹仟肆佰貳拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告為門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00弄00○0號廠房（下稱系爭廠房）之所有權人，兩造於民國109年8月25日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自民國109年10月1日起至111年9月30日止，原告並於109年8月28日交付系爭廠房之使用執照影本、水電費影本等相關文件予被告辦理工廠登記使用。詎於系爭租約存續期間，被告之法定代理人黃敏芳於109年10月30日將上開用以辦理工廠登記之文件授權予他人使用，已違反系爭租約第3條第2項約定，嗣後又佯裝不知情，而於109年11月20日詢問原告何以系爭廠房已由訴外人新穎精密企業有限公司（下稱新穎公司）辦理工廠登記云云，顯係為規避自己違約責任至明。迨至109年12月31日，黃敏芳以LINE向原告表示僅欲承租至當月月底即109年12月31日，並告知會再與原告詳談細節，足見被告已向

原告為提前終止租約之意思表示，但因系爭租約為定期租賃契約，被告所為自非適法，自不生終止之效力。惟嗣後黃敏芳亦未積極處理交還房屋事宜，原告不得已僅能於110年1月7日寄發存證信函予被告給付積欠之租金與損害賠償等事宜，並同時將上開存證信函內容以line傳送通知黃敏芳。原告上開存證信函之意旨，乃係以被告同意賠償6個月之違約金為原告同意被告提前終止租約之條件，並非係與被告合意終止租約，此觀被告於110年1月16日泛稱將後續解約、點交事宜授權訴外人張景賀處理等情，益見兩造並未於109年12月31日合意終止系爭租約，而係被告單方行使終止權。

二、依系爭租約第6條第4項約定，被告欲提前終止租約，應於6個月前通知原告，被告於109年12月31日向原告終止系爭租約，如認於110年6月30日始生終止效力，依民法第439條規定及系爭租約第2條第2項、第6條第4項約定，被告應給付110年1月1日至同年6月30日止之6個月租金111萬元（計算式： $185,000 \times 6 = 1,110,000$ ）；退步言，若認被告於109年12月31日終止系爭租約已生效力，原告亦得依民法第226條第1項規定及系爭租約第5條第1項、第6條第4項約定，被告亦應給付相當於6個月租金之賠償金111萬元，故擇一請求被告先給付101萬元，其餘保留。又依系爭租約第6條第1項約定，被告應負擔租賃期間系爭廠房之水電費，然系爭廠房109年11月水費、109年12月份電費共計3萬1,428元係由原告墊付，是原告自得依民法第179條規定請求被告返還原告3萬1,428元。再者，依系爭租約第3條第6項約定，被告就系爭廠房負有回復原狀義務，然系爭廠房之地板、牆壁留有坑洞，廠房主結構、側面溝槽均被告遭破壞有而鋼筋裸露之狀況，原告自依民法第259條規定及系爭租約第3條第6項、第4條約定，請求被告給付回復原狀必要費用10萬元。另依最高法院87年度台上字第1631號裁判意旨，原告以被告交付之37萬元押金予以抵充101萬元金、代墊水電費用3萬1,428元、回復原狀費用10萬元後，請求被告給付77萬1,428元（計算式：101萬

元+10萬元+3萬1,428元-37萬元=77萬1,428元)。為此，原告爰擇一依民法第439條規定及系爭租約第2條第2項、第6條第4項約定，或民法第226條第1項規定及系爭租約第5條第1項、第6條第4項約定，請求被告給付101萬元，暨依民法第179條、第259條規定、系爭租約第3條第6項、第4條約定請求被告給付代墊水電費用3萬1,428元、回復原狀費用10萬元，合計77萬1,428元等語；並聲明：被告應給付原告77萬1,428元；原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則辯稱：訴外人蔡志明未經被告許可，擅自使用印章變更被告工廠登記，使訴外人新穎公司)在無租約下占據工廠登記，造成被告因不敷每月空轉，不得已向原告提前提出解除系爭租約，原告並於110年11月17日回傳經其修正之房屋租賃契約解約書予被告，載明雙方合意於109年11月30日租約結束，並約定被告應給付原告之違約金18萬5,000元，水電費3萬1,428元及修繕費，均由押金中扣除，被告亦同意，故兩造已合意提前解約，尚難因後續被告代理人張景賀未能連繫原告等種種原因，及被告代為新穎公司支付109年12月份租金予原告，遽認原告不知提早解約一事。況被告並非故意提早解約，且付予原告之押金37萬元已足以支付水電費、10萬元修繕費。而被告已繳付109年12月份租金，原告於110年1月初理應可準備將系爭廠房出租，減少系爭廠房閒置期及損失，然原告未將系爭廠房出租，閒置至今，卻主張將所有損失由被告負責，實顯失公平等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項如下（見本院卷第295、296頁；本院依判決格式修正或增刪文句，或依爭點論述順序整理內容）：

一、系爭廠房為原告所有，兩造於109年8月25日簽訂系爭租約，被告並交付押租金37萬元與原告收訖。

二、原告於109年8月28日交付系爭廠房之使用執照影本、水電費影本等相關文件予被告，文件載明「供環締公司辦理工廠登

記用」。

三、系爭廠房前經臺中市政府109年9月21日府授經工字第1090806271號函核准被告工廠登記在案，嗣經臺中市政府109年11月16日府授經工字第1090807613號函核准變更新穎公司工廠登記在案。

四、原告之代理人朱朝藝與被告法定代理人黃敏芳109年11月17日至109年12月31日以LINE訊息聯絡討論系爭租約問題，即本院卷第37至39、203至217頁之LINE對話之形式上真正為兩造不爭執。

五、原告於110年1月7日寄發存證信函催告被告應於3日內清空系爭廠房內之物品並給付積欠之租金與損害賠償等事宜，且同時將上開存證信函內容以Line傳送通知黃敏芳，此存證信函於110年1月8日送達被告收受。

六、系爭廠房之109年11月水費及109年12月份電費共計31,428元係由原告繳納。

七、被告承租系爭廠房裝設機器設備，造成該房屋地板、牆壁留有坑洞、凹槽等損害，系爭廠房租賃所造成的損害即回復原狀之必要費用總計為10萬元。

肆、得心證之理由：

一、系爭契約是否已合法終止：

(一)按定有期限之租賃契約，若約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依民法第450條第3項之規定，先期通知，此為民法第453條所明定。是以，定有期限之租賃契約除經載明當事人之一方得任意終止契約外，欲於租期屆滿前終止租約，均需經契約當事人雙方同意，否則不得任意終止。而兩造簽立之系爭租約租賃期間為自109年10月1日起至111年9月30日止，有系爭契約在卷可憑（見本院卷第21頁），足見系爭租賃契約為訂有期限之租約。然依系爭租約第6條第4條約定：「租賃期限未滿時，乙方擬提前終止契約時，應於六個月前提出。」之文義觀之，契約當事人並非不得期前終止契約，但需於契約終止前之6個月通

01 知對方。惟按「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方
02 於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條
03 第3項之規定，先期通知」民法第453條定有明文。是依同法
04 第450條第3項「前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動
05 產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出
06 租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，
07 並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之」規定，兩造
08 系爭租約提前終止之約定，應以曆定一個月之末日為契約終
09 止期，並於6個月前為通知，始為適法。

10 (二)次按「出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同
11 時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件
12 之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成
13 就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表
14 示」，有最高法院87年台簡上字第7號判決要旨足參，依此
15 可知系爭租約第6條第4項約定「租賃期限未滿時，乙方擬提
16 前終止契約時，應於六個月前提出」，係附有始期之終止租
17 約之意思表示。又被告之法定代理人黃敏芳係於109年12月3
18 1日以LINE訊息通知原告之系爭租賃契約代理人即原告之子
19 王朝藝被告承租到該月月底即109年12月31日乙節，有兩造
20 不爭執真正之LINE訊息對話截圖在卷可稽（見本院卷第39
21 頁），則被告於109年12月31日以LINE對話所為提前終止租
22 約之意思表示，經過6個月期限後，並於曆定一個月之末日
23 即110年6月30日發生租約終止之效力。

24 (三)雖被告辯稱其於109年11月初即向原告提出解除系爭租賃契
25 約，並於110年11月17日回傳予被告修正好之房屋租賃契約
26 解約書，載明雙方合意於109年11月30日終止租約，被告應
27 給付原告之違約金18萬5,000元、水電費31,428元及修繕費
28 均自押租金扣抵云云，並提出被告與王朝藝於109年11月1
29 0、17日之LINE對話為憑（見本院卷第205至211頁），然原
30 告否認兩造有上述合意，且觀之該LINE對話之內容係兩造就
31 系爭租約之終止進行磋商，尚難證明兩造達成終止系爭租約

01 之合意。況倘被告所辯為真，其豈需於109年12月31日再以L
02 INE訊息通知原告其僅承租到該月底之理。是被告上開所
03 辯，不足採信。

04 (四)綜上所述，兩造間之系爭租約業因被告於109年12月31日向
05 原告為終止系爭租約之意思表示，依系爭租約第6條第5項約
06 定，於經過6個月期限後，於110年6月30日發生終止效力而
07 消滅。

08 二、原告請求被告給付6個月租金、水電費及回復原狀費用部
09 分：

10 (一)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
11 明文。又系爭租約第2條約定，每月租金18萬5,000元，應於
12 每月之30日以現金支付。經查，系爭租約於110年6月30日終
13 止，業經本院認定如前述，且被告自承租金僅付至109年12
14 月份（見本院卷第241頁），則原告主張被告尚積欠110年1
15 月1日起至同年6月30日止，每月18萬5,000元之租金，共111
16 萬元（計算式： $185,000 \times 6 = 1,110,000$ ），並依民法第439
17 條前段、系爭租約第2條約定，僅先請求被告給付租金101萬
18 元，核屬有據。至原告另依第226條第1項規定及系爭租約第
19 5條第1項、第6條第4項約定，被告應給付租金101萬元租金
20 損害，並為選擇合併之主張部分，即毋庸加以論斷，附此敘
21 明。

22 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
24 第179條定有明文。經查，系爭租約第6條第1項約定，租賃
25 期間之水電費，由乙方即被告自行負擔，有系爭租約在卷可
26 稽（見本院卷第22頁），而系爭廠房109年11月水費及109年
27 12月份電費共計31,428元，被告未繳納，已由原告繳納乙
28 節，為兩造所不爭執（見不爭執事項六），則原告為被告繳
29 納積欠之水電費，被告即屬無法律上之原因而受利益，致原
30 告受有損害，原告主張依民法第179條之規定，請求被告給
31 付3萬1,428元，亦屬有據。

01 (三)又按承租人於租賃關係消滅後，應返還租賃物；租賃物有生
02 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條
03 定有明文。是以，租賃關係消滅後，承租人負有回復原狀之
04 義務。查系爭租約第3條第4、6項約定系爭廠房有改裝設施
05 必要，被告取得原告同意後，得自行裝設，但應負責回復原
06 狀，有系爭租約可參（見本院卷第21頁）。另出租人之回復
07 原狀義務屬損害賠償之性質，依民法第213條第3項規定，承
08 租人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。經
09 查，原告主張被告承租系爭廠房裝設機器設備，造成該房屋
10 地板、牆壁留有坑洞、凹槽等損害，系爭廠房租賃所造成的
11 損害即回復原狀之必要費用總計為10萬元乙節，既為被告所
12 不爭執（見不爭執事項七），是原告依系爭租約第3條第6項
13 約定，請求被告賠償10萬元，亦屬有據。

14 三、關於押金37萬元抵充（抵銷）部分：

15 (一)按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
16 賃關係消滅前，出租人不負返還之責，租賃關係既已消滅，
17 承租人且無租賃債務不履行情事，從而其請求出租人返還
18 押租金，自為法之所許；又押租金之主要目的在於擔保承租
19 人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其
20 他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力
21 （最高法院83年台上字第2108號判例、87年度台上字第1631
22 號判決意旨參照）。

23 (二)經查，兩造簽立系爭租約時，被告已交付37萬元押金予原告
24 收執，為兩造所不爭執（見不爭執事項一），是依前述說
25 明，被告如有欠租或其他債務不履行情事，其交付予原告之
26 37萬元押金，將於兩造租賃契約消滅後發生當然抵充之效
27 力。而被告於系爭租約終止而消滅後，尚積欠前述租金、水
28 電費用及回復原狀費用，原告本件請求之101萬元租金、3萬
29 1,428元水電費及10萬元回復原狀必要費用，合計114萬1,42
30 8元（計算式：101萬元+3萬1,428元+10萬元=114萬1,428
31 元），經原告以押金37萬元抵充後，被告尚積欠原告77萬1,

01 428元（計算式：114萬1,428－37萬元＝77萬1,428元）。是
02 以，原告請求被告應給付原告77萬1,428元，核屬有據，應
03 予准許。

04 四、從而，原告依民法第439條前段、第179條及系爭租約之法律
05 關係，請求被告給付原告77萬1,428元，為有理由，應予准
06 許。

07 五、本件事證已臻明確，兩造所提出之其他攻擊防禦方法及證
08 據，經核均與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
09 明。

10 六、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就
11 原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
12 准許之。

13 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
14 民事第三庭 法 官 廖純卿

15 以上正本係照原本作成。

16 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。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 1 月 3 日
19 書記官 楊雯君