

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1602號

原告 陳慧玲

訴訟代理人 趙友貿律師

被告 寶鴻建設實業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳明仁

訴訟代理人 陳芷琳

洪嘉鴻律師

複代理人 蔡秉宸律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2萬3,081元，及自民國112年7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之3，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣2萬3,081元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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。本件原告起訴請求被告應給付原告新臺幣（下同）101萬6,572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（見本院卷第11頁）；嗣於113年3月22日以民事準備三狀變更聲明為：被告應給付原告80萬9,710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（見本院卷第219頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上揭規定，應予准許。

01 貳、實體部分

02 一、原告主張：

03 臺中市西屯區市○○○路000號18樓之1房屋（下稱系爭房
04 屋）係於103年4月3日建築完成，為訴外人即原告配偶林孝
05 平向建商購得，將全新房屋出租予被告。林孝平死亡後，兩
06 造於110年5月3日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），被
07 告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自110年8月5日起至1
08 11年8月4日止，每月租金為17萬5,000元，被告並給付保證
09 金30萬元予原告。嗣兩造合意於111年5月4日終止系爭租
10 約，惟被告交還系爭房屋時，就如附表所示設備未回復原
11 狀，致原告受有如附表所示之損害（已扣除折舊）。且因被
12 告未返還鑰匙及感應卡，致原告須支出開鎖及購買感應卡之
13 費用4,500元。原告於系爭租約終止前即已覓得新房客，客
14 觀上確定可接續租期獲得租金利益，卻因被告未回復原狀、
15 不配合點交，原告於確定被告爭執範圍後，方請廠商回復原
16 狀，自111年10月1日起出租予訴外人銑昊股份有限公司（下
17 稱銑昊公司），每月租金20萬5,000元，原告受有自111年5
18 月4日系爭租約終止至000年00月0日間之租金損失，期間超
19 過4個月，自得請求被告賠償4個月租金損失82萬元。另被告
20 積欠111年4月及5月（以4日計算）之管理費合計2萬3,081
21 元，由原告代為給付，原告得依民法第176條第1項請求被告
22 償還。被告共計得向被告請求110萬9,710元（計算式：2621
23 29+4500+820000+23081=0000000），扣除被告已支付之保證
24 金30萬元後，原告仍得請求被告給付80萬9,710元。系爭房
25 屋出租予被告時，為全新房屋，出租坪數高達196.58坪，依
26 社會通念，當系爭房屋於出租期間受有損害，賠償金額當不
27 僅30萬元，又兩造於締約時無法特定被告退租後未回復原狀
28 所造成之損害金額，故系爭租約第11條第1點約定之30萬元
29 「違約賠償金」並非損害賠償總額預定性之違約金，僅係作
30 為賠償金之一部。爰依系爭租約第7條第5項、第8條、第13
31 條第4項約定、民法第176第1項、第213條、第216條、第432

條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告80萬9,710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)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告前起訴請求原告返還押租金事件，經臺灣高等法院臺中分院112年度上易字第151號判決確定（下稱前案確定判決），前案確定判決已認定系爭租約第11條第1項之約定屬損害賠償總額預定性質之違約金，原告既已沒收被告押租金充作損害賠償總額預定性之違約金，原告不得再請求被告支付或賠償因債務不履行而生之其他債務。且依前案確定判決認定，原告因被告之違約至少造成35日之預期租金損害，依原告與銑昊公司約定之租金每月20萬5,000元計算，損害金額為23萬9,167元，加計被告不爭執應負擔之費用7萬4,590元，原告損失經前案判決確認至多僅為31萬3,757元，被告所繳納之保證金已全數充作違約賠償金，原告已無損失。又原告曾以通訊軟體LINE向被告員工表示無須將原本的地毯回復原狀，被告自無將方塊地毯回復原狀之義務。冷氣機於正常使用下之自然耗損，承租人在交還租賃物時，回復原狀應不包括清潔或保養冷氣機，且冷氣機之清潔及保養亦未載明於原告前提出之點交清單，自不屬於被告需回復原狀之範疇等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第252至254頁）：

(一)系爭房屋係於103年4月3日建築完成。原告配偶林孝平自000年0月間起即將系爭房屋出租予被告，租賃期間自105年8月5日至110年8月4日。嗣林孝平死亡後，原告於110年5月3日與被告簽訂系爭租約，租賃期間自110年8月5日起至111年8月4日止，每月租金為17萬5,000元，被告並給付保證金30萬元予原告，兩造約定管理費由被告負擔，租賃期間內原告所提供之空調設備由被告使用，每年固定保養由被告負責，租約屆滿時即終止，被告應將系爭房屋返還原告，並將房屋恢復原狀。

01 (二)系爭租約第11條（違約處理）第1項約定：「甲方（即被
02 告，下同）違反或不履行本契約所約定事項，或拖欠租金達
03 2個月以上，乙方（即原告）得經催告而終止本契約，甲方
04 自動放棄其所存於原告之保證金全部作為違約賠償金，並即
05 遷出，交還租賃標的物」。

06 (三)兩造合意於111年5月4日終止系爭租約，被告積欠111年4月
07 及5月（以4日計算）之管理費合計2萬3,081元，由原告代為
08 給付，被告同意支付。

09 (四)原告於111年5月24日將系爭房屋換鎖，自該日起收回系爭房
10 屋。

11 (五)系爭租約終止後，被告就下列項目未回復原狀，原告因而支
12 出回復原狀之費用如下：

13 1.消防偵煙感知器及消防灑水頭：210元。

14 2.出口標示燈：315元。

15 3.電燈開關、T5日光燈具：26,765元。

16 4.高架地板拆除：18,575元。

17 5.消防設備。

18 (六)系爭房屋被告未恢復原狀之部分，原告為恢復原狀於111年9
19 月14日估價完成，至111年9月29日施工完畢所花費之時間為
20 15日。

21 四、法院之判斷：

22 (一)兩造於110年5月3日簽訂系爭租約，被告向原告承租系爭房
23 屋，約定租賃期間自110年8月5日起至111年8月4日止，每月
24 租金為17萬5,000元，被告並給付保證金30萬元予原告；嗣
25 兩造合意於111年5月4日終止系爭租約，原告於111年5月24
26 日將系爭房屋換鎖，自該日起收回系爭房屋等情，為兩造所
27 不爭執，並有系爭租約在卷可稽（見本院卷第35至39頁），
28 堪認屬實。

29 (二)系爭租約第11條第1項所約定之「違約賠償金」之性質係屬
30 賠償總額預定性之違約金，原告除被告已支付之保證金30萬
31 元之外，不得再請求被告賠償因違反系爭契約而生之其他債

務：

1.系爭租約第5條約定：「租賃關係終止後，甲方（即被告、下同）應即遷出並返還租賃標的物予乙方（即原告、下同），不得藉故拖延，推諉或主張任何權力。並將房屋恢復原狀」；第7條第5項約定：「標的物有改裝施設之必要時，甲方應取得乙方之書面同意，始得自行裝設，但不得損害原有建築，否則應負賠償之責，甲方於交還租賃標的物時，應負責恢復原狀」；第8條約定：「甲方應以善良管理人之注意使用租賃標的物，除因天災地變等不可抗拒情形發生外，因甲方之故意、過失毀損標的物或因可歸責甲方之事由致之失火焚燬者，均應負損害賠償之責」；第13條第4項約定：「租賃期間內，租賃標的物內各項設施、保養及修繕費用由甲方負責。惟如乙方所提供之空調設備需可堪使用，空調由乙方交由甲方使用，以後每年固定保養由甲方負責，惟正常使用下機件損壞，由乙方提供修繕」；另第11條第1項約定：「甲方違反或不履行本契約所約定事項，或拖欠租金達二個月以上，乙方經催告而終止本契約，甲方自動放棄其所存於乙方之保證金全部作為違約賠償金，並即遷出，交還租賃標的物」。是系爭租約終止後，被告依上開系爭租約約定，應將系爭房屋回復原狀，並將系爭房屋返還原告。倘被告違反系爭契約約定事項，依系爭租約第11條第1項約定，被告所支付之保證金即應充作違約賠償金。

2.原告主張系爭租約終止後，被告就如附表編號1至5所示設備並未回復原狀，嗣原告於111年5月24日將系爭房屋換鎖，始自該日起收回系爭房屋等情，為兩造所不爭執。系爭房屋既尚有如附表編號1至5所示設備未回復原狀，被告顯然未能依債之本旨將系爭房屋返還原告，而原告於111年5月24日自行將系爭房屋換鎖後，始取回系爭房屋之占有，足認被告於系爭租約終止後，有未回復租賃標的物原狀，及未如期返還租賃標的物等違反系爭租約約定事項之行為，依系爭租約第11條第1項約定，原告即得將被告所支付之保證金30萬元充作

01 違約賠償金。

02 3.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
03 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
04 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
05 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
06 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
07 之賠償總額，民法第250條定有明文。故契約當事人以確保
08 債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之
09 履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約
10 金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成
11 不利。賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人
12 於債務不履行時之損害賠償總額之預定。當事人有損害賠償
13 總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依
14 適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及
15 支付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行
16 而生之其他債務（最高法院102年度台上字第1378號、第889
17 號判決意旨參照）。本件原告雖主張系爭租約第11條第1點
18 約定之30萬元違約賠償金並非損害賠償總額預定性之違約
19 金，僅係作為賠償金之一部，而依系爭租約第7條第5項、第
20 8條、第13條第4項約定、民法第213條、第216條、第432條
21 規定，另請求被告給付其所受損害及所失利益共78萬6,629
22 元（計算式：262129+4500+000000-000000=786629）。惟系
23 爭租約第11條第1項並未約定被告於違反系爭契約時，除應
24 支付該條項所定之違約賠償金外，仍應依契約之約定或其他
25 債之關係負損害賠償責任，依民法第250條第2項規定，上開
26 違約賠償金即應視為因被告違反系爭租約約定所生損害之賠
27 償總額；況參以原告於被告前起訴請求原告返還押租金事
28 件，即本院111年度訴字第1395號事件審理時，業已自陳系
29 爭租約第11條第1項之約定為「損害賠償總額預定之違約
30 金」（見本院111年度訴字第1395號卷第205至208頁），足
31 認系爭租約第11條第1項關於違約賠償金之約定，確屬被告

01 違約時損害賠償總額之預定，原告不得再請求被告支付或賠
02 償因債務不履行而生之其他債務。從而原告除上開被告已支
03 付之保證金即違約賠償金30萬元外，另請求被告賠償其所受
04 損害及所失利益78萬6,629元，自屬無據。至系爭租約第11
05 條第1項之用語「違約賠償金」，與民法第250條規定之「違
06 約金」雖略有差異，惟該約定用語僅可知悉該違約金係作為
07 損害賠償之用，其本質仍屬違約金，系爭租約第11條第1項
08 既未約定原告除該違約賠償金外，另可請求被告負其他損害
09 賠償責任，原告辯稱該「違約賠償金」無民法第250條第2項
10 規定之適用，僅係作為賠償金之一部云云，要無足採。

11 (三)原告得請求被告給付其代墊之管理費2萬3,081元，及自112
12 年7月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息：

13 1.按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意
14 思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，
15 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，
16 或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176條第1項
17 定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
18 可據者，週年利率為百分之5，民法第203條亦有明文。

19 2.查兩造約定被告承租系爭房屋期間，管理費由被告負擔，且
20 兩造合意於111年5月4日終止系爭租約時，被告尚積欠111年
21 4月及5月（以4日計算）之管理費合計2萬3,081元，業由原
22 告代為給付等情，為兩造所不爭執，被告亦已同意給付上開
23 原告代墊之管理費，是原告依民法第176條第1項規定，請求
24 被告償還其代墊之管理費2萬3,081元，及自本件起訴狀繕本
25 送達翌日即112年7月11日起（起訴狀繕本係112年7月10日送
26 達於被告，送達證書見本院卷第121頁）至清償日止，按年
27 息5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

28 五、綜上所述，原告依民法第176條第1項規定，請求被告給付2
29 萬3,081元，及自112年7月11日起至清償日止，按年息5%計
30 算之利息，為有理由，應予准許。其逾此部分之請求，為無
31 理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行；並依被告聲請酌定相當擔保金額，准被告預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 5 月 27 日
民事第二庭 法官 李宜娟

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 5 月 27 日
書記官 李愛靜

附表（原告主張系爭房屋未回復原狀之情形）：

編號	設備名稱	未回復原狀之情形	請求金額 (新臺幣)	請求權基礎
1	消防偵煙感知器及消防灑水頭	感知器有4只未回復原狀，灑水頭有13個缺蓋子	210元	系爭租約第8條、民法第432條
2	出口標示燈	缺少1個	315元	系爭租約第8條、民法第432條
3	電燈開關、T5日光燈具	原有9個迴路，僅剩1個總開關，日光燈具少3組	26,765元	系爭租約第7條第5項、民法第432條
4	高架地板拆除	有開孔、破損、不平整	18,575元	系爭租約第8條、民法第432條
5	消防設備		7,319元	系爭租約第8條、民法第432條
6	大門	下方處遭外力重力撞	10,882元	系爭租約第8條、

		擊毀損		民法第432條
7	智慧型主機	未安裝至原始位置	16,000元	系爭租約第7條第5項、民法第432條
8	彈跳開關	開關的線遭被告剪斷	23,592元	系爭租約第7條第5項、民法第432條
9	空調 one touch 開關、冷氣室內機控面板、全熱交換控制面板	線路位移	18,480元	系爭租約第7條第5項、民法第432條
10	方塊地毯		57,702元	系爭租約第8條、民法第432條
11	窗邊暗架、天花板嵌燈	未歸位、拆除被告增加之嵌燈、孔位未封平	21,630元	系爭租約第7條第5項、民法第432條
12	系統天花板	變更管線位置，出風口及風管移位	43,814元	系爭租約第7條第5項、民法第432條
13	空調設備保養	冷氣濾網、室內機、室外機清洗保養及全熱交換器保養	16,905元	系爭租約第13條第4項
合計			262,129元	