臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第497號

上　訴　人　竇世英
　　廖佳如
共　　同
訴訟代理人　袁裕倫律師
複　代理人　張容瑄律師
被上訴人　　洪瑞宏
訴訟代理人　王銘柏律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國114年8月27日本院臺中簡易庭114年度中簡字第1802號第一審判決提起上訴，本院於115年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於㈠命上訴人廖佳如給付逾自民國113年12月10日起算之法定遲延利息；㈡命上訴人按月給付逾新臺幣3萬6000元部分，及該部分訴訟費用暨假執行宣告之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審及第二審訴訟費用，由上訴人負擔20分之19，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人竇世英於民國112年9月15日邀同上訴人廖佳如為連帶保證人，與伊簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由竇世英向伊承租門牌號碼臺中市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋），租期自112年9月15日至118年9月14日，每月租金新臺幣（下同）3萬6000元。詎竇世英於租賃期間，擅自將系爭房屋轉租訴外人何金成、陳福來、陳姿吟，且未經伊同意拆除一樓輕鋼架矽酸鈣天花板、將管線及天花板與牆面噴漆塗黑，竇世英所為已違反系爭租約第6條第2項、第7項、第7條第1項、第5項約定。竇世英迭經伊通知限期回復原狀，均未見改善。伊遂於113年8月16日依系

爭租約第9條第5項、第7項約定終止契約並寄發存證信函，該存證信函於同月20日送達，系爭租約業於113年8月20日終止。竇世英迄未返還系爭房屋，爰依系爭租約第7條第1項、第13條第1項、第15條、第18條約定，請求竇世英返還系爭房屋，上訴人並應連帶給付回復原狀費用及律師費用共17萬7373元，及自113年8月21日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付7萬2000元之系爭房屋使用費及違約金（原判決誤載為2個月租金及贅載7萬6000元）等語。

二、上訴人則以：伊等簽約時即告知有轉租需求，由訴外人即仲介駱慧麗聯繫、轉知訴外人即被上訴人之母宋秋香及被上訴人配偶，被上訴人自始均知伊等有轉租之意，其仍簽立契約，顯見被上訴人未反對轉租。又伊等對系爭房屋之改裝未破壞原有建築結構，均屬可復原之佈置，未對系爭房屋造成實質損害，伊等所為均不構成終止事由。縱認系爭租約因伊等違約而提前終止，本件同時存在違約金及相當於租金之不當得利之請求，然相當於租金之不當得利已可填補被上訴人之租金損失，被上訴人自不得再請求違約金等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第88-89頁）

㈠兩造於112年9月15日簽立系爭租約，約定自112年9月15日起至118年9月14日止，由被上訴人提供系爭房屋，租金每月3萬6000元，竇世英為承租人，廖佳如為連帶保證人。

㈡竇世英於租賃期間，將系爭房屋轉租何金成、陳福來、陳姿吟等使用收益。

㈢竇世英於租賃期間，未經被上訴人同意擅自拆除一樓輕鋼架矽酸鈣天花板、將管線及天花板與牆面噴漆塗黑。

㈣被上訴人於113年8月16日依系爭租約第9條第5項、第7項約定發寄發存證信函終止系爭租約，於同月20日送達上訴人，

系爭租約已於113年8月20日終止。

五、得心證之理由

㈠系爭租約於113年8月20日經被上訴人終止

1.按系爭租約第6條第2項、第6項、第7項約定，未經出租人書面同意，承租人不得將房屋全部或一部轉租；第7條第1項、第5項則約定，承租人於租賃期間應盡善良管理人注意義務使用、管理、收益、使用保管租賃物，若有故意或過失毀損租賃物，應回復原狀及負損害賠償責任。未經同意擅自增設廣告招牌、工作物，經定相當期限催告仍未回復原狀者，出租人得自行拆除並請求拆除費用；第9條第5項、第7項約定，承租人毀損房屋或附屬設備及未經出租人同意將租賃物全部或部分轉租，出租人得提前終止契約，有系爭租約在卷可佐（見補字卷第29-36頁）。

2.查，竇世英於租賃期間，將系爭房屋轉租何金成、陳福來、陳姿吟等使用收益，且未經被上訴人同意擅自拆除一樓輕鋼架矽酸鈣天花板、將管線及天花板與牆面噴漆塗黑，為兩造所不爭執。上訴人固以前詞置辯，惟證人駱慧麗證稱：我對系爭租約之事不清楚，未曾負責兩造協商系爭租約，對於是否轉租不清楚，也不知道系爭房屋實質管理人是誰等語（見本院卷第90-91頁），而證人為房屋仲介，與兩造間並無利害關係，是認其所為上開證言當屬可信。由此可知，證人並不知悉系爭租約有無轉租之約定，亦未協助轉知上訴人有轉租需求予被上訴人。則上訴人主張締約時被上訴人即知悉有轉租需求，要屬虛妄。再者，觀上訴人提出之對話紀錄可知（見本院卷第15頁），宋秋香僅告知「你安排當面談」，未提及面談結果，無從逕認被上訴人已同意轉租，況按系爭租約約定，需經被上訴人書面同意始得轉租，竇世英迄未提出同意書，亦徵被上訴人未同意轉租行為，竇世英之行為已構成系爭租約第9條第7項之終止事由，堪可認定。

3.次查，系爭租約第9條第5項係約定「毀損房屋或附屬設備」，並無約定毀損行為須至破壞建築結構，而竇世英前開

改裝屋內設施之行為，確屬已毀損原有屋內裝設，有現場照片可佐（見補字卷第69-73頁），其之行為亦未得被上訴人同意，自構成第9條第5項之終止事由。

4.基此，竇世英所為構成第9條第5項、第7項之終止事由，被上訴人於113年8月16日依前開約定發函終止系爭租約，於同月20日送達上訴人，為兩造所不爭執，系爭租約自已於113年8月20日終止，被上訴人自得依系爭租約第13條第1項約定，請求竇世英騰空返還系爭房屋。

㈡被上訴人請求上訴人連帶給付17萬7373元，暨自113年8月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付3萬6000元部分有理由，逾此部分請求無理由

1.回復原狀費用及律師費用

⑴按系爭租約第7條第1項約定，因乙方（承租人）、乙方受僱人，或其他經乙方允許使用租賃物之人故意或過失致租賃物毀損、滅失，乙方應復回復原狀責任或損害賠償責任；第15條則約定，甲方（即出租人）因乙方履行本契約有故意或過失而受有損害者，乙方應負擔損害賠償之責。前款所稱損害，包括遭相關單位裁罰及其他額外支出之必要費用（但不限律師費）。

⑵查，竇世英未得同意擅自將一樓輕鋼架矽酸鈣天花板、將管線及天花板與牆面噴漆塗黑，核屬毀損系爭房屋之行為，被上訴人因而負擔修繕費用10萬7373元，業據其提工程估價單為據。又竇世英因構成違約事由而遭被上訴人提前終止租約，且未於租約終止後騰空返還系爭房屋，被上訴人提起本件訴訟所因而支付律師費用7萬元，有民事委任狀及委任契約可佐（見補字卷第19、123-124頁），是依上揭約定，被上訴人自得請求竇世英給付17萬7373元，而廖世佳為系爭租約之連帶保證人，按系爭租約第18條約定，其應與竇世英負連帶清償責任，則被上訴人請求上訴人連帶給付17萬7373元，為有理由，應予准許。

2.使用費用及違約金

⑴當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；該違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，此觀民法第250條規定即明。當事人有損害賠償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而生之其他債務，此觀民法第250條第2項之規定甚明（最高法院111年度台上字第1102號、102年度台上字第889號判決意旨參照）。又按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院114年度台上字第991號判決意旨參照）。

⑵依系爭租約第13條第1項約定，若未依規定回復原狀或逾期仍為使用未返還者，除依日租金額按日給付無權占用期間之費用外，另計罰相當於使用費1倍之違約金。查，系爭租約業於113年8月20日終止，自113年8月21日起，竇世英即無合法使用系爭房屋之權源，其後繼續使用系爭房屋即屬無權占有，揆諸上開約定，被上訴人自得請求占用期間之使用費。是被上訴人依系爭租約第13條第1項約定，請求上訴人自113年8月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於每月租金3萬6000元之利益，應屬可採。

⑶次觀上開約定可知，兩造未具體載明屬於懲罰性違約金之意旨，且係以被告於租期屆滿未返還系爭房屋而應負之債務不履行賠償責任為內容，依民法第250條第2項規定及前開意旨，顯見系爭租約第13條第1項約定之違約金，應屬損害賠償總額預定性質之違約金，被上訴人主張該違約金為懲罰性違約金，尚無可採。本院審酌上訴人於系爭租約終止後，未依約交還系爭房屋，固屬違約，然本件被上訴人主張上訴人應支付之使用費、回復原狀費用及律師費用，業經被上訴人

以同一事由，依系爭租約第13條第1項、第15條約定請求，業如前述，是被上訴人因上訴人違約所受損害已因前開請求而獲滿足，揆諸上開說明，被上訴人自不得再依系爭租約第13條第1項有關違約金之約定請求上訴人再為給付。從而，被上訴人依系爭租約第13條第1項違約金約定，請求上訴人給付違約金，為無理由，不應准許。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第7條第1項、第13條第1項、第15條及第18條約定，請求㈠竇世英應將系爭房屋騰空騰空返還被上訴人；㈡上訴人連帶給付被上訴人17萬7373元，及竇世英自113年12月21日起、廖佳如自113年12月10日起（見補字卷第135、137頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自113年8月21日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人3萬6000元部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開不應准許之部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘此部分不當，求予廢棄改判，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘之攻擊、防禦方法及證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第三庭　審判長法　官　唐敏寶

法　官　雷鈞崴

法　官　黃品瑜

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　高偉庭