

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3819號

原告 上洋全球有限公司

法定代理人 許琴琴

訴訟代理人 游雅鈴律師

被告 惹鍋崇德股份有限公司

法定代理人 李盈宏

訴訟代理人 黃秀惠律師

複代理人 廖偉辰律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年4月30日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬柒仟伍佰零伍元，及自民國一百  
一十二年十二月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算  
之利息。

訴訟費用由被告負擔。但被告如以新臺幣貳拾柒萬柒仟伍佰零伍  
元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路  
○段000號、142號店面（下稱系爭店面）經營惹鍋崇德店，  
租賃期間為民國111年5月1日起至114年9月30日止，每月租  
金為新臺幣（下同）18萬元，並由原告之法定代理人許琴  
琴、被告之法定代理人李盈宏為名義人，簽立房屋租賃契約  
書（下稱系爭租約），經雙方合意後，於112年1月起租金增  
加為每月20萬元（未稅，含稅金額為21萬元）。詎料，被告

於112年5月16日向原告通知提前解約後即停止營業，僅將生財器具予以搬遷一空，並未按系爭租約第4條第5項約定回復原狀並打掃乾淨，致原告代為支出拆除費7萬元。另按系爭租約第7條第1項之約定，被告尚有承租期間之電費7,505元亦未繳納，亦由原告代為支出。又因原告為二房東，被告於租賃期限未滿前即提前終止租約，且無從找到新房客，致原告不得已與原屋主終止租約，並賠償一個月租金20萬元作為違約金，依系爭租約第7條第4項約定，原告亦得請求被告給付1個月租金即20萬元作為賠償。爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟，請求被告賠償損害等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：兩造間租金原約定每月18萬元，後口頭約定調升至20萬元，被告已於112年4月27日匯款210,015元（含5%稅）至原告帳戶，是被告已依約履行賠償責任甚明。原告承租系爭房屋期間，曾開設小胖鮮鍋崇德店，後因經營不善，原告當二房東轉租標的予被告，被告又在同地址開設惹鍋崇德店，兩間店業務性質完全相同，故被告承租時，對於原告留下的既存裝潢，均予以援用。被告退租時，僅有恢復承租時狀態原狀之義務，並無連同原告出租標的前已有的既存裝潢，一併回復空屋狀態之義務，因此原告主張現場遺留之裝潢為被告所設置，請求賠償拆除費7萬元，並無理由。又原告早在111年12月27日，就向被告之法人董事黃長琄表明要通知房東不租了，故被告提前於112年3月27日口頭告知承租到同年4月底，亦係原告之壓力所致，但房東前來點交房屋時原告又避不出面，被告方面只好由黃長琄出面與房東交涉，故黃長琄當天在場，並非即表示應負擔拆除現場裝潢之意思等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張伊係二房東，被告前向原告承租系爭店面經營惹鍋崇德店，租賃期間為111年5月1日起至114年9月30日止，期

間於112年1月起租金增加為每月20萬元，嗣被告提前解約後，原告支出裝潢拆除費7萬元及電費7,505元，原告並與原屋主終止租約，賠償一個月租金20萬元作為違約金等情，業據原告提出系爭租約、匯款明細表、統一發票、簡訊、LINE對話紀錄、台灣電力公司繳費憑證、拆除工程收據、終止租賃契約同意書及聲明書為證，且為被告所不爭執，自堪信為真正。被告固不否認其應負擔電費7,505元，惟辯稱其於112年3月底以電話告知原告提前解約，並依約於112年4月27日匯款210,015元作為賠償，且其承租時係就原告留下之既存裝潢予以援用，於退租時並無回復空屋狀態之義務，且並未同意負擔拆除裝潢費用等語。

(二)兩造所爭執者為被告何時告知原告提前終止系爭租約？

原告主張被告於112年5月16日告知原告提前終止租約，並提出被告公司法人董事代表黃長琍與原告於112年5月16日之LINE對話紀錄、黃長琍與屋主代表蔡幸曲於112年5月16日之LINE對話紀錄為證，被告則辯稱原告早在111年12月27日就向黃長俐表明要通知房東不租了，故被告提前於112年3月27日口頭告知原告承租至同年4月底等語，並聲請傳訊證人黃長琍。經查，被告公司法人董事代表即證人黃長俐固到庭證稱：「不是我們不租，是許小姐（指原告法定代理人）說不要再租給我們。因為他都是用支票付給房東，他說要去銀行止付，他不付了，所以不租給我們，他通知蔡小姐（指屋主代表蔡幸曲），也通知我們股東。他是用LINE通知我，他有通知蔡小姐。我可以再提供LINE的截圖」等語，惟證人黃長俐並未提出其證詞所稱之LINE對話紀錄；參以屋主代表即證人蔡幸曲到庭證稱：「（法官問：原告何時跟你表示他們不租房屋？）原告沒有跟我說，我只有接到黃長琍的告知」等語，是以證人黃長俐之證詞與證人蔡幸曲所述不符，自不足採信。證人黃長俐另證稱：「（問：第一次告知不租給你們是何時？）好像是前一年的10月或11月」等語，惟證人黃長俐代表被告終止系爭租約，亦為系爭租約糾紛之實質當事

01 人，其上開證詞並無其他佐證，即難以採認。依黃長琍與原  
02 告及黃長琍與屋主代表蔡幸曲於112年5月16日之LINE對話紀  
03 錄，應認被告係於112年5月16日告知原告提前終止系爭租  
04 約。

05 (三)經查，系爭租約第7條第1項、第4項約定：「一、房屋之稅  
06 捐由甲方（即原告）負擔，管理費、瓦斯費、水電費及營業  
07 上必要繳納之稅捐，由乙方（即被告）自行負擔。四、契約  
08 簽訂後及本契約租賃期限未滿，承租方擬終止租約時，須於  
09 一個月前通知出租人，出租人沒收當年度一個月租金作為賠  
10 償。…」（見本院卷第18頁）。被告於112年5月16日告知原  
11 告「下月不租了」，於租約未滿提前終止系爭租約，依上揭  
12 約定，被告應賠償1個月租金予原告。被告於112年4月27日  
13 匯款210,015元予原告乙節，為兩造所不爭執，僅為加計稅  
14 金之5月份租金，原告自得依系爭租約第7條第4項約定，請  
15 求被告賠償一個月租金20萬元，並依同條第1項約定，請求  
16 被告負擔電費7,505元，均有理由。

17 (四)又依系爭租約第4條第5項約定：「房屋有改裝設施之必要，  
18 乙方取得甲方之同意後，得自行裝設，但不得損害原有建  
19 築。乙方交還房屋時，應負責回復原狀並打掃乾淨，且不得  
20 要求出租人補償…」（見本院卷第17頁）。原告法定代理人  
21 許琴琴與屋主代表證人蔡幸曲於112年5月31日對話之內容：  
22 「蔡幸曲：屋況需拆除的沒處理好，黃小姐說要請屋主處理  
23 從押金扣除。待屋主請人來估價，估好價跟黃小姐告之同意  
24 在進行。連電費結清單據拿到在退押金。原告：一樣4：3  
25 0？若有代墊黃小姐支付費用，麻煩手寫雙方簽名一份給  
26 我，謝謝。連同惹鍋負責人一併簽名」等語（見本院卷第69  
27 頁）。參以證人蔡幸曲於本院審理時證稱：「（問：當天點  
28 交時，房屋裝潢是否還在？）屋主有要求要將隔柵及隔間要  
29 拆掉，並將拆除後的東西清空搬走。（問：你是向何人交待  
30 要將隔柵及隔間要拆掉，並將拆除後的東西清空搬走？）我  
31 是用LINE發訊息給黃長琍，告訴她要將隔柵及隔間要拆掉，

01 並將拆除後的東西清空搬走。她回答我好，她會請人家來  
02 弄。（問：承租人是上洋全球有限公司，而要將隔柵及隔間  
03 要拆掉，並將拆除後的東西清空搬走的事，你是只有跟黃長  
04 琍聯絡？或是還有與原告方提及？）我只有跟黃長琍講。  
05 （問：《提示原證9即本院卷第69頁予證人閱覽》這是否你  
06 與原告間的對話？該對話內容中有提到屋主會請人估價拆除  
07 費用，這拆除費用是否有告訴黃長琍？）這是我與原告的對  
08 話沒錯。拆除費用的部分我有告訴黃長琍，因為我有請黃長  
09 琍他們去拆，但她說沒空，所以我就說不然就請人家估價，  
10 估價後再跟妳講，妳們要自己拆就自己拆，不然就按估的價  
11 格從押金中扣除。估價約七八萬左右，我應該是用跟黃長琍  
12 說，屋主要求要拆除的部分估價多少，黃長琍說她們不要  
13 拆，請屋主叫人來拆，錢從押金裡扣」、「（問：關於拆除  
14 裝潢的部分為何你都是與黃長琍聯絡，而非與原告聯絡？）  
15 因為都是黃長琍跟我聯絡的，他們要退租時也是黃長琍找我的。  
16 （問：現場你們要求拆除的裝潢，是黃長琍轉租後才裝潢  
17 的？或是原告自己裝潢的？）應該是原來就有那些裝潢」  
18 等語。由此可知，系爭房屋之交屋事宜係由屋主代表蔡幸曲  
19 與被告公司法人董事代表黃長俐處理，黃長俐同意由其拆除  
20 裝潢之隔柵及隔間，及同意由屋主自行拆除，拆除費用再自  
21 押金扣款，被告所辯黃長琍並非表示同意負擔拆除費用云  
22 云，洵無可採。被告另辯以其係沿用原告前所開設店面之既有  
23 裝潢，退租時僅須恢復原裝潢之狀態即可云云，惟黃長琍  
24 已同意由其拆除裝潢，業如前述，可見被告應負擔該筆拆除  
25 費用。再者，系爭租約第4條第5項已明文約定被告交還房屋  
26 時，應負責回復原狀並打掃乾淨，依其文義解釋，所謂回復  
27 原狀即指將系爭店面內之一切裝潢、工具、物品等全數清  
28 空，且被告既自稱其係沿用原告之前之裝潢，則被告開設惹  
29 鍋崇德店時，本無須另外支出大部分之裝潢費用，由被告負  
30 擔退租時之裝潢拆除費用，亦無違反比例原則。基上，原告  
31 自得依系爭租約第4條第5項約定，請求被告返還裝潢拆除費

01 用，而原告代為支出之裝潢拆除費用共計7萬元，有免用統  
02 一發票收據為憑（見本院卷第29頁），是原告請求被告給付  
03 7萬元，即屬有據。

04 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
07 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
08 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
09 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債  
10 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之  
11 五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有  
12 明文。本件原告對被告之債權，核屬無確定期限之給付，自  
13 應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。準此，原  
14 告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即112年12月16日起，按  
15 週年利率百分之5計付遲延利息，核無不合。

16 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付一個  
17 月租金20萬元、電費7,505元及裝潢拆除費用7萬元，共計27  
18 7,505元，及自112年12月16日起至清償日止，按週年利率百  
19 分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊防禦方法，經審酌  
21 核與判決結果無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

22 六、本判決係本院就民事訴訟法第427條第1項所定訴訟適用簡易  
23 程序而為被告敗訴判決，應依同法第389條第1項第3款規  
24 定，依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保免為假執行，  
25 經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

26 七、訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 113 年 5 月 14 日  
28 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
29 法 官 吳蕙玟

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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  
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 5 月 14 日  
05 書記官 劉雅玲