

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度中簡字第844號

原告 劉鎧源
訴訟代理人 王仁祺律師
被告 田依立

0000000000000000
訴訟代理人 劉彥麟律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣89,059元，及其中新臺幣53,225元自民國113年5月2日起至清償日止，按週年利率百分之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61，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89,059元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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者、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款分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，同法第262條第1、2項復有明文。查原告原起訴聲明為：一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號倉庫部分不動產全部遷讓返還原告；二、被告應給付原告新臺幣（下同）64,583元，及自民國110年10月25日起至遷讓系爭建物之日止，按月給付12,500元（本院卷第15頁）。嗣被告已將上開建物返還予原告，原告於113年4月23日提出民事變更訴之聲明狀撤回上開第一項之聲明（本院卷第132頁），並經被告同意在卷（本院卷第132頁）；迭經變更，最終於113年5月9

01 日言詞辯論期日將聲請更正為：一、被告應給付原告35,834
02 元；二、被告應給付原告109,245元，及自民事變更訴之聲
03 明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5百計
04 算之利息（本院卷第173、180頁）。核原告前開所為訴之變
05 更性質，除不請求遷讓房屋屬撤回訴之一部外，其餘部分，
06 核屬原告基於兩造間租賃契約關係之同一基礎事實下所為減
07 縮及擴張應受判決事項之聲明，依前揭規定，均無不合，應
08 予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：被告於112年4月23日向原告承租門牌號碼臺中市
11 ○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭店面）及倉庫（下稱
12 系爭倉庫），並分別訂立店面房屋租賃契約（下稱系爭店面
13 租約）、倉庫房屋租賃契約書（下稱系爭倉庫租約，兩租約合
14 稱為系爭租約），約定租賃期間均自112年5月20日起至115
15 年5月19日止，租金每月各為12,500元，押金則各為2個月。
16 兩造另於系爭倉庫租約約定甲方（即原告）提供後方倉庫可
17 停一台車（下稱系爭停車位），至後方倉庫出租後停止使
18 用；後方停車時間為乙方（即被告）店面營業時間，甲方無
19 人在現場則無法停車（下稱系爭特約事項）。被告於4月23
20 日簽約時，交付系爭店面112年5月20日至112年6月19日租金
21 12500元、系爭倉庫112年5月20日至112年6月19日租金12500
22 元，與店面、倉庫各二個月租金25000元之押金，合計5萬
23 元，兩造並於112年4月25日就系爭店面租約予以公證（下稱
24 系爭公證書）。詎被告否認有承租系爭倉庫，而僅於112年6
25 月21日交付店面112年6月20日至112年8月19日租金各12500
26 元，合計二個月租金25000元，故原告於112年8月14日催告
27 被告履行給付租金義務，原告112年8月17日再寄送存證信函
28 給被告，被告於112年8月15日寄送存證信函回覆原告並無租
29 賃該倉庫部分承租物、被告於112年8月21日再寄送存證信函
30 回覆原告並無租賃該倉庫部分承租物，因被告如此函覆，故
31 原告於112年9月11日通知被告給付積欠租金和清空占有倉

01 庫，被告於112年9月14日寄送存證信函抗辯，原告於112年1
02 0月24日以存證信函通知被告終止該倉庫租賃契約，最後原
03 告再於112年10月26日以存證信函通知被告給付經公證之系
04 爭店面租約之租金，兩造並於112年12月18日合意終止系爭
05 店面租約及系爭倉庫租約，被告已返還系爭店面及倉庫。被
06 告承租期間，系爭店面及系爭倉庫之租金各為86,667元，合
07 計173,334元，惟被告全部僅支付租金87,500元，扣除押金5
08 0,000元後，被告尚欠租金35,834元未償還。又系爭店面被
09 告返還當時，原告發現受有如附表所示之毀損，修復費用合
10 計109,245元，被告應負損害賠償之責，爰依系爭租約、不
11 當得利、侵權行為之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：
12 (一)被告應給付原告35,834元；(二)被告應給付原告109,245
13 元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按週年利率百分之5百計算之利息。

15 二、被告則以：被告主要是承租系爭店面，依系爭公證書所載之
16 系爭店面租約範圍包含倉庫，至系爭倉庫承租之目的主要是
17 系爭停車位，此見系爭特約事項即明。因原告於出租後不
18 久，自112年7月起經常藉故不給被告或被告員工使用系爭停
19 車位，致被告無法使系爭倉庫之利益，而主張同時履行抗辯
20 權，拒絕給付系爭倉庫之租金。至原告請求如附表所示之毀
21 損物品，實際為被告所有，因被告承租系爭店面後，經原告
22 同意後而自行花費雇工裝潢施作，系爭店面裝潢前並未損及
23 原告所請求之設施，而無損害可言等語，資為抗辯。並聲
24 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣
25 告免為假執行。

26 三、得心證之理由：

27 原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之建物及土地
28 第一類謄本（本院卷第25至29頁）、系爭店面及系爭倉庫租
29 約（本院卷第33至40頁）、系爭公證書（本院卷第41至44
30 頁）、存證信函（本院卷第45至65頁）、房屋稅籍證明書
31 （本院卷第67頁）、如附表所示物品毀損照片（本院卷第13

01 5至160頁）、附表編號1至4之報價單及估價單（本院卷第16
02 1至167頁）、系系爭店面及倉庫原況照片（本院卷第261至2
03 62頁）為證。又兩造間系爭店面租約及倉庫租約，於112年1
04 2月18日合意終止，被告已將系爭店面及倉庫交還被告，此
05 為兩造所不爭執，堪信原告上開主張為真。至原告以被告未
06 依系爭店面租約、系爭倉庫租約給付租金，業經其終止租賃
07 契約，請求被告給付租金、不當得利，及賠償原告如附表毀
08 損之物品損壞修復費用等情，被告則以前揭情詞置辯。是本
09 院所應審酌者厥為：(一)系爭租賃標的物是否有被告所指不合
10 約定使用收益之情形。(二)被告是否有積欠原告租金，如是原
11 告得請求被告給付之租金之金額為若干。(三)原告得否就附表
12 毀損之物品項中之物品請求損害賠償，若可其數額為若干。
13 茲就兩造上開爭執分述如下：

14 (一)系爭倉庫是否有被告所指不合約定使用收益之情形：

- 15 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
16 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
17 民法第423條定有明文。由此規定足知出租人非但應於出租
18 後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並且應於
19 嗣後租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。
20 故於租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀
21 態，亦為出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使用、
22 收益之狀態，應審酌當事人訂立租賃契約所約定之用益目
23 的、租賃物之品質、租金額度高低及交易習慣等綜合判斷。
- 24 2.經查，本件原告主張被告於112年4月21日、6月21日各匯款5
25 0,000元，並未繳足系爭租約之租金，被告辯稱112年4月2
26 1、6月21日有繳納系爭店面租約、系爭倉庫租約租金，而系
27 爭倉庫租約之租賃範圍就是店面後方給被告停車的位置，系
28 爭倉庫租約與其特約事項中後方倉庫可停一台車之範圍，兩
29 者係重合關係，故在特約事項上特別再次說明，被告於112
30 年7月因原告拒絕讓被告停車，違反兩造約定之使用、收益
31 之狀態，被告才拒絕給付租金。惟查，兩造於系爭倉庫租約

01 其他特約事項中約定：「甲方提供後方倉庫可停一台車，至
02 後方倉庫出租後停止使用。後方停車時間為：乙方店面營業
03 時間。甲方若無人在現場則無法停車」，本院審酌當事人訂
04 立系爭店面租約所約定之用益目的為經營寵物用品店，訂立
05 倉庫租約之用益目的則為儲放存貨，且兩個租賃契約之租金
06 額度均為12,500元，衡諸交易常情，若非兩個獨立空間，顯
07 無訂立兩個租賃契約之必要，且如被告所稱系爭倉庫租約即
08 為特約事項中後方倉庫可停一台車之範圍，則該車位之租金
09 即與系爭店面租金相同，且該車位必須於原告有人在現場時
10 方能使用，均顯不符交易常情，且若兩者為重合關係，兩造
11 何須另外在其他特約事項中約定。從而本院認為系爭倉庫租
12 約之範圍係原告所主張必須透過系爭店面進出，位於店面右
13 側之倉庫(見本院卷第285頁、第315-317頁)，而非被告所稱
14 系爭店面後方停車位所在之倉庫(見本院卷第289頁、第328-
15 329頁)。故原告既已提供被告系爭倉庫做儲物使用，已達系
16 爭倉庫租約所約定之用益目的。至於後方停車位兩造於特約
17 事項，兩造既已約定甲方若無人在現場則無法停車，被告自
18 不得以無法停車即認原告違反兩造就系爭倉庫約定之使用、
19 收益狀態，拒絕給付租金。是被告所辯，洵非可採，尚難採
20 信。

21 (二)被告是否有積欠原告租金，如是原告得請求被告給付之租金
22 之金額為若干：

23 兩造已於112年12月18日合意終止系爭租約，此為兩造所不
24 爭執，是兩造系爭租約之租賃期限為自112年5月20日起至11
25 2年12月18日止，期間為6月28日，故系爭店面租約、系爭倉
26 庫租約之租金各為86,667元【計算式： $(12500 \times 6) + (12500 \times 2$
27 $8/30) = 75000 \text{元} + 11667 \text{元} = 86667$ 】，合計共173,334元。
28 被告於系爭租約存續期間僅給付租金137,500元，故被告尚
29 積欠原告租金35,834元【計算式： $173,334 - 137,500 = 35,83$
30 4 】，是原告請求被告給付35,834元，洵屬有據，應予准
31 許。

01 (三)原告得否就附表毀損之物品項中之物品請求損害賠償，如是
02 其數額為若干：

03 1.附表所示編號1部分：

04 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
05 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按負損害賠償責
06 任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害
07 發生前之原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以
08 金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第215條定有明文。

09 復按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
10 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民
11 事訴訟法第222條第2項定有明文。惟物被毀損時，被害人固
12 得請求加害人賠償物被毀損所減少之價額，並以修復費用為
13 估定之標準，然應以必要者為限（如修理材料以新品換舊
14 品，應予折舊）。是損害賠償既係在填補被害人所受之損
15 害，使其回復物被毀損前之應有狀態，自不應使被害人額外
16 受利，故被害人修理材料以新品換舊品者，應予折舊。

17 (2)經查，原告就此部分所受損害，雖提出衣櫃、輕鋼架、衣櫃
18 背牆照片、報價單為證(見本院卷第145至155頁、第161
19 頁)，就如附表編號1所示部分，原告主張粉紅色牆面背後是
20 原告原本所有之長櫃，是原告主張侵權行為範圍，被告抗辯
21 粉紅色牆面是由被告所施作，被告裝潢前是白色，衣櫃及其
22 抽屜係被告所裝設，本院審酌原告提出前開照片及114年2月
23 12日本院履勘系爭店面、系徵倉庫格局之結果，佐以比對系
24 爭店面裝潢前、後照片（本院卷第271、273頁），報價單所
25 指之衣櫃門片、抽屜應係被告所裝設(見本院卷第146頁)，
26 是原告此部分請求，並不可採。至於原告主張背牆修補、輕
27 鋼架可認屬出租予被告前原告之固有利益，是原告主張此部
28 分為被告所毀損，請求損害賠償，應屬有據。而依原告所提
29 出之上開資料本院無從確定其所更新之背牆牆面、輕鋼架與
30 原始裝設是否同一，爰依民事訴訟法第222條第2項規定，認
31 經折舊後現值為10,000元，是原告此部分主張在10,000元之

01 範圍內為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
02 不應准許。

03 2.附表所示編號2部分：

04 (1)按系爭店面租賃契約約定，被告如擬在租賃房屋上為裝設及
05 加工者，應先徵原告同意，並應由被告自行負擔費用暨自負
06 管理維護之責，且不可損害房屋結構及影響其安全。於交還
07 租賃房屋時，被告負責回復原狀；被告遷出時，如有遺留物
08 品者，視同廢棄物，任由原告處理，其處理所產生之費用由
09 押租金補足，若有不足由被告補足。

10 (2)本件原告主張被告向原告承租系爭店面、系爭倉庫後有鋪設
11 木地板，並新增防火牆、木櫃、屋頂木隔板等，惟兩造合意
12 終止系爭租約後，被告並未拆除，故原告委請嘉品環保有限
13 公司進行人工打除及廢棄物清運等情，業據原告提出木板及
14 牆壁毀損照片、木櫃毀損照片、地板移除、防火牆打除、廢
15 棄物清運嘉品公司估價單在為證(見本院卷第135至154頁、
16 第163頁)。被告固以木地板、防火牆、木櫃均係由被告所裝
17 設，被告並未造成原告損害，且木櫃也沒有完全失去功效，
18 原告主張拆除並由被告負擔清運費用並無理由等語置辯。惟
19 查，原告系爭店面之地板係鋪設大面石材、系爭倉庫地板係
20 鋪設磁磚，且未鋪設防火牆，亦未有屋頂木隔板等情，有被
21 告裝潢前系爭店面及倉庫前照片在卷可考(見本院卷第343-
22 347頁)，足認木地板、防火牆、木櫃、屋頂木隔板係由被
23 告承租後所新增。依系爭租約之約定，被告遺留物品視同廢
24 棄物，其處理所產生之費用由押租金補足，若有不足由被告
25 補足。而押租金25000元已與被告積欠原告租金相抵，已如
26 前述。故原告請求被告給付地板移除、防火牆打除、廢棄物
27 清運40,000元，為有理由，應予准許。

28 3.附表所示編號3、4部分：

29 按系爭店面租賃契約約定，被告如擬在租賃房屋上為裝設及
30 加工者，應先徵原告同意，並應由被告自行負擔費用暨自負
31 管理維護之責，且不可損害房屋結構及影響其安全。於交還

01 租賃房屋時，被告負責回復原狀。經查，原告就此部分所受
02 損害，雖提出監視器配載線路、電線配線毀損照片、監視器
03 配載線路毀損修復估價單、電線配線毀損修復估價單為證，
04 惟就如附表編號3、4所示部分，被告抗辯係由被告所裝設，
05 且依前開照片並未看出有何損壞。本院依原告所提出之上開
06 資料，認監視器配載線路確有損害，修理材料以新品換舊品
07 者，應予折舊，爰依民事訴訟法第222條第2項規定，認經折
08 舊後現值為3,000元，加計稅額225元，合計3,225元（計算
09 式：3,000+225=3,225），至電線配線毀，本院審酌前開
10 照片，認並無損壞之情事，是原告此部分主張在3,225元之
11 範圍內為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
12 不應准許。

13 (四)從而，原告得請求被告給付積欠原告租金35,834元、請求被
14 告賠償附表毀損之物品項中之物品修復清運費10,000元、
15 40,000元、3,225元，合計為89,059元（計算式：35,834+1
16 0,000+40,000+3,225=89,059）。逾此金額之請求，應屬無
17 據，不應准許。

18 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
19 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
20 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
21 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
22 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
23 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
24 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法
25 第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查
26 原告對被告之侵權行為損害賠償請求權，核屬無確定期限之
27 給付，原告既起訴請求被告給付，且民事變更訴之聲明狀繕
28 本已於113年5月1日送達被告（原告雖未提出回執，惟被告
29 已於113年5月1日以民事答辯二狀對於原告民事變更訴之聲
30 明狀表示意見，故認最晚已於該日送達被告），然被告迄今
31 未給付，依前揭規定，被告即應於收受民事變更訴之聲明狀

01 繕本送達翌日即113年5月2日後負遲延責任。則原告請求如
02 主文第一項所示被告自113年5月2日起至清償日止，按週年
03 利率百分之5計算之遲延利息，於法自屬有據。

04 五、綜上所述，原告依系爭租約及侵權行為之法律關係，請求8
05 9,059元，及其中53,225元自113年5月2日起至清償日止，按
06 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍
07 之主張及請求，則屬無據，應予駁回。

08 六、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
09 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
10 定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為
11 假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。

12 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提其
13 餘證據，經審酌後，認與本件之結論無礙，爰不再一一論
14 述，附此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
17 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
18 法 官 雷鈞歲

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
21 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
22 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
25 書記官 錢 燕

26 附表：
27

編 號	毀 損 之 物 品	費 用 (新 臺 幣)	備 記 (估、報價單)
1	木板、牆壁、木櫃、輕鋼架	24,750元	本院卷第161頁
2	地板移除、防火牆人工打	40,000元	本院卷第163頁

(續上頁)

01

	除、廢棄物清運		
3	監視器線路工程費用	4,725元	本院卷第165頁
4	電線線路工程費用	39,770元	本院卷第167頁