

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1540號

原告 日商英特愛酷信股份有限公司台灣分公司

法定代理人 小野田大輔

訴訟代理人 蘇芷妤

被告 鳳林科技有限公司

法定代理人 楊宗儀

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國112年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾柒萬捌仟玖佰壹拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣壹拾貳萬陸仟肆佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣參拾柒萬捌仟玖佰壹拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告於民國111年7月26日與被告簽訂住宅租賃契約(下稱系爭租賃契約)，承租位於臺南市○○區○○街00巷00號二樓及三樓(下稱系爭房屋)，共30間房間作為外籍員工宿舍使用，約定租期為111年7月26日至112年7月25日，一間房間一個月租金新臺幣(下同)6,500元。而被告為二房東，系爭

01 房屋實為訴外人即林蘭香與其女兒施美玲共有(下合稱屋
02 主)。112年4月28日原告收到員工回報宿舍公區停電、房間
03 停水。經確認為被告電費遲延繳納致台電斷電，進而造成放
04 置於一樓的抽水馬達沒電，使二、三樓無法供水。期間原告
05 多次以電聯、通訊軟體LINE等方式催告被告處理，卻因被告
06 與屋主間之糾紛致使屋主不肯至台電進行復電手續，遲至11
07 2年5月21日才完全修繕。惟於112年4月28日至同年5月21日
08 修繕完成期間，因原告所承租之房間位於B棟共16間房間停
09 水、公區停水停電，導致洗衣機、公用飲水機、網路皆無法
10 使用，嚴重影響居住員工之生活品質，且無法提供正常居住
11 使用。

12 (二)屋主於112年5月23日於系爭房屋大門張貼告示，不僅要求繳
13 清房租及水電費，並表示租約於112年6月3日到期不予續
14 租，並要求原告應將房屋回復原狀後返還，原告始發現被告
15 為非法轉租，原告住戶並於112年6月10日臨時搬遷，原告於
16 同日與被告約定進行點交，惟被告到場後無故拒絕點交設
17 備，原告爰依租賃契約關係提起本訴。

18 (三)原告請求被告給付項目及金額：

19 1.1個月押金：195,000元。

20 2.6月份預收租金：85,863元，【計算式：204,750元(原告
21 預付金額)－118,887元(原告使用至112年6月10日之租金)
22 =85,863元】

23 3.停水期間致系爭房屋不能居住，房屋應予以減租：84,541
24 元【計算式：因112年4月28日至5月21日這段期間停水停
25 電，以16間、24晚計算，6500元/31*24日*16間=84541
26 元】。

27 4.搬家相關費用：17,535元【計算式：15,750元(搬家貨車
28 費用)+1,785元(交通費用)=17,535元】

29 5.以上共計：382,939元

30 (四)聲明：被告應給付原告382,939元。

31 三、原告主張之上開事實，業據提出房屋租賃契約、LINE截圖、

01 6月10日搬遷照片、搬家費用收據、人員移動巴士費用收
02 據、預收租金計算方式、存證信函、收件回執、律師函、大
03 門張貼告示照片等件(南司簡調字卷第15至第77頁)為證。被
04 告對於原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，
05 而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀或證據資料爭
06 執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項前段規定，視同
07 自認，自堪信原告之主張為真實。

08 四、原告請求之項目及金額一一審酌如下：

09 (一)押租金：

- 10 1.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
11 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
12 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
13 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
14 例意旨參照），次按系爭租賃契約第4條：「押金由租賃雙
15 方約定為1個月租金，金額為195,000元整(即每月承租30間
16 房間之未稅租金總和)。承租人應於簽訂本契約之同時給付
17 出租人。」。
- 18 2.查本件原告主張兩造已於112年6月10日合意終止租賃契約，
19 並將系爭房屋之鑰匙交還被告，依上述說明，原告自得請求
20 被告返還系爭租約之1個月租金195,000元。

21 (二)原告預繳112年6月份租金：

- 22 1.依系爭租賃契約第13條約定，租期屆滿前，依第一項終止租
23 約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。
- 24 2.查兩造間系爭租賃契約已於112年6月10日終止，原告已預繳
25 112年6月份之租金，已如前述，則原告依前開契約約定請求
26 被告返還終止後已預繳之租金85,863元(計算式如附表)，於
27 法有據。

28 (三)原告得請求扣減之租金為80,516元：

- 29 1.按系爭租賃契約第8條第4項：「前項出租人於修繕期間，致
30 租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人
31 扣除該期間全部或一部之租金。」。

01 2.次查，原告主張因可歸責於被告之因素，致112年4月28日至
02 同年0月00日間，原告承租之系爭房屋停水停電而無法居住
03 使用，原告依系爭租賃契約第8條第4項請求扣減無法使用期
04 間之全部租金，於法有據，惟得請求之金額，如附表編號3
05 「本院認定金額」欄所示，則原告請求扣減之租金80,516
06 元，堪認有據，逾此部分之請求，則應予駁回。

07 (四)原告得請求之搬家相關費用：

08 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
09 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
10 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22
11 7條第1、2項分別定有明文。

12 2.查本件原告主張被告為違法轉租，且屋主張貼公告表示租約
13 至112年6月3日不予續租，並要求原告應於112年6月3日前將
14 房屋回復原狀後返還，致原告須於112年6月10日臨時進行搬
15 遷，業據提出搬家及交通費用之相關單據(調字卷第47頁至
16 第49頁)，堪認為真實，依前開說明，被告未到庭視同自認
17 原告之主張。則被告顯未依債之本旨履行契約，依前開說
18 明，原告請求被告賠償搬家費用支出之損失17,535元【計算
19 式如附表】，為有理由。

20 3.綜上，原告得請求被告給付之金額為378,914元【計算式：1
21 95,000元 + 85,863元 + 80,516元 + 17,535元 = 378,914
22 元】。

23 五、綜上，原告依系爭租賃契約第4條、第8條第4項、民法第184
24 條規定，請求被告給付378,914元【計算式如附表所示】，
25 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁
26 回。

27 六、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程
28 序，所為被告敗訴判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款
29 規定，應依職權宣告假執行。另併依同法第392條第2項規
30 定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 113 年 1 月 9 日
02 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
03 法 官 李杭倫

04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 1 月 9 日
10 書記官 黃怡惠

11

附表				
編號	請求項目	原告主張金額(新臺幣，下同)	本院認定金額	計算式
1	1個月押金	195,000元	195,000元	
2	6月份預收租金	85,863元	85,863元	204,750元(原告預付金額)－118,887元(原告使用至112年6月10日之租金)＝85,863元。
3	原告主張扣減項目	84,541元	80,516元	4月28日至5月21日期間停水停電，總共16間房間，總共24晚，6500元÷31×24日×16間＝84,541元。
4	搬家相關費用	17,535元	17,535元	15,750元(搬家貨車費用)＋1,785元(交通費用1700元＋5%稅金)＝17,535元。
共計		382,939元	378,914元	