

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第311號

上訴人 李宏基

訴訟代理人 陳鵬宇律師

被上訴人 晶漾美學生物科技有限公司

法定代理人 楊弘旭

被上訴人 張惠芳

共 同

訴訟代理人 許心眉

王姿淨律師

上 一 人

複 代理人 潘宣頤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於本院民國114年5月2日113年度店簡字第1110號第一審民事簡易判決提起上訴，本院合議庭於民國115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項關於命被上訴人張惠芳給付之利息部分更正自民國一百一十三年六月二十一日起算。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款自明。另上開規定，於簡易訴訟程序之第二審準用之，亦為同法第436條之1第3項所明定。本件上訴人於原審起訴時，本以與被上訴人晶漾美學生物科技有限公司（下稱晶漾公司）、張惠芳（下與被上訴人晶

01 漾公司合稱本件被上訴人)租賃契約書法律關係為訴訟標的
02 即請求權基礎，嗣原審判決上訴人一部勝訴、一部敗訴，上
03 訴人不服提起上訴後，除不再請求民國113年4月1日至同
04 年月28日瓦斯費即新臺幣(下同)54元外，就回復原狀代墊
05 費用項目另新增民法第179條為請求權基礎(見本院卷第17
06 2頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明、訴之追加，且追加
07 繫諸於其主張被上訴人晶漾公司於111年3月6日承租門牌
08 號碼新北市○○區○○路0段000巷0號房屋(下稱系爭房
09 屋)未能如實騰空遷讓返還致生回復原狀費用之原因事實而
10 來，核屬社會基礎事實同一，主要爭點、證據資料均具共通
11 性，本件被上訴人於程序上也未爭執(見本院卷第171頁、
12 第172頁)，依首揭規定，自應准許。

13 貳、實體方面：

14 一、上訴人主張：

15 (一)緣訴外人聯研有限公司(下稱聯研公司)法定代理人兼被上
16 訴人晶漾公司法定代理人之前妻林稚娟，於108年1月29日
17 與被上訴人簽署租賃契約書承租系爭房屋，約定租期自108
18 年1月29日起至113年1月28日、租金每月2萬8,400元(下稱甲租約)。嗣被上訴人張惠芳於111年1月間向上訴人
19 表示要變更甲租約報稅之公司而欲重新簽約，並任被上訴人
20 晶漾公司連帶保證人，於同年3月6日與上訴人簽署租賃契
21 約書承租系爭房屋，約定租期自111年2月1日起至113年
22 3月31日止，租金原為每月3萬元，自113年2月1日起至
23 同年3月31日止則調整成每月3萬6,000元，晶漾公司並給
24 付押租金5萬6,000元(下稱乙租約)。

26 (二)乙租約租期屆至後，兩造約定於113年4月1日由被上訴人
27 張惠芳點交，惟上訴人當日發現系爭房屋並未回復原狀，不
28 僅遭加裝動力電、更改水管線路並在房內加裝水龍頭、全屋
29 天花板加裝輕鋼架及電燈、4臺冷氣、監控設備、新增多處
30 插座，更更換大門與防火巷鐵門門鎖、雜物未清等，故約定
31 於同年月28日再行點交。然直至該日，本件被上訴人仍未完

01 全回復原狀，上訴人僅得將現場屋況記錄在LINE記事本及相
02 簿後，兩造簽署房客遷出點交協議書；又系爭房屋曾由本件
03 被上訴人更換門鎖（共計7把鑰匙），惟同年4月1日未如
04 數交付鑰匙，同年4月10日尚有變更改用電申請之紀錄，並因
05 被上訴人張惠芳於同年月28日方在房客遷出點交協議書記載
06 點交（但未完全回復原狀，詳後），是伊等迨同年月28日始
07 完成系爭房屋點交程序並令其得自由進出、使用至明。又甲
08 租約於存續期間（即108年1月29日至113年3月31日）固
09 因承租人自林稚娟更為被上訴人晶漾公司而轉成乙租約，但
10 除租金調漲外兩造權利義務及違約責任均同，系爭房屋屋況
11 於上開租期存續期間亦同，被上訴人晶漾公司也未有何反對
12 之表示，甚有承租人更為被上訴人晶漾公司後猶自林稚娟所
13 持帳戶匯予租金之紀錄，押租金亦同108年1月29日簽約之
14 月租金2倍計算，況被上訴人晶漾公司於111年3月6日承
15 租系爭房屋時明確告知相關權利義務並未改變僅係承租人更
16 名，益徵被上訴人晶漾公司乃契約承擔甲租約之權利義務，
17 伊自應回復系爭房屋至108年1月29日上訴人出租時之原狀
18 。

19 (三)系爭房屋至113年4月28日方點交完畢且未全數回復原狀，
20 職是，自同年月1日至同年月28日期間之水費252元、電費
21 686元，租期屆滿前瓦斯費148元與自同年月1日至同年月
22 28日期間瓦斯費54元，及遭遺失之4把鑰匙複製費430元等
23 支出當由被上訴人晶漾公司負擔。其次，上訴人為將系爭房
24 屋回復原狀而支出冷氣與水管管路拆接費用、冷氣電線修繕
25 、客廳嵌燈線路接回等處理費用4,000元、牆壁與門坑洞修
26 補費用2,000元、天花板輕鋼架洞修補費用3,000元，及油
27 漆費用2萬8,000元，亦應由被上訴人晶漾公司負擔，伊等
28 也因未履行回復原狀義務而無法律上原因受有利益、致上訴
29 人受有損害，應負不當得利返還責任。再依乙租約第6條「
30 乙方（按：即被上訴人晶漾公司）於租期屆滿時，除經甲方
31 （按：即上訴人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心

01 按照原狀遷空交還甲方……如不即時遷讓交還房屋時，甲方
02 每月得向乙方請求按照租金5 倍之違約金至遷讓完了之日止
03 ，乙方及連帶保證人丙方（按：即被上訴人張惠芳）……」
04 之約定，被上訴人晶漾公司應給付113 年4 月1 日至同年月
05 28日依租金5 倍計算之違約金16萬8,000 元，上述金額共20
06 萬5,938 元，扣除押租金5 萬6,800 元後尚應給付14萬9,13
07 8 元；被上訴人張惠芳既任被上訴人晶漾公司連帶保證人，
08 亦應依乙租約第13條約定與被上訴人晶漾公司負前開金額連
09 帶責任。

10 (四)爰依租賃契約書第6 條、第9 條、第13條約定，提起本件訴
11 訟等語，並聲明：本件被上訴人應連帶給付上訴人14萬9,77
12 0 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計算之
13 利息。又原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令
14 本件被上訴人應連帶給付上訴人578 元（即租期屆滿前瓦斯
15 費148 元、鑰匙複製費430 元），及被上訴人晶漾公司自11
16 3 年6 月19日起、被上訴人張惠芳自113 年6 月30日起，均
17 至清償日止按年息5%計算之利息，且就此部分職權宣告假執
18 行及供擔保免為假執行，至上訴人其餘之訴則予駁回。上訴
19 人就其敗訴部分不服，部分提起上訴並追加民法第179 條規
20 定，上訴聲明為：1.原判決不利於上訴人之部分廢棄；2.上
21 開廢棄部分，本件被上訴人應連帶給付上訴人14萬9,138 元
22 ，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息
23 （至原審判決上訴人勝訴即本件被上訴人敗訴之578 元部分
24 ，以及上訴人部分敗訴54元部分，均未據兩造上訴而告確定
25 ，故非本院審理範圍，附此敘明）。

26 二、本件被上訴人則以：

27 (一)被上訴人晶漾公司法定代理人楊弘旭與林稚娟於110 年1 月
28 29日離婚後，林稚娟於甲租約期間屆滿前欲提早終止，為免
29 違約而經上訴人同意，改由被上訴人晶漾公司與其重新議定
30 租金訂立乙租約。甲、乙租約之主體、租金、期間均不相同
31 ，輔以聯研公司與被上訴人晶漾公司之營業項目有別，難認

01 被上訴人晶漾公司契約承擔上訴人與林稚娟間之甲租約而應
02 回復系爭房屋至108 年1 月29日之原狀，更無上訴人所稱表
03 示有變更甲租約報稅公司名稱之需求。又林稚娟、被上訴人
04 晶漾公司各與上訴人簽署之租賃契約文件均屬一般坊間制式
05 化契約書，雙方權利義務及違約責任等條款當屬相同，再兩
06 造於乙租約達成合意之租金金額高於上訴人與林稚娟108 年
07 1 月29日甲租約之租金金額，足見上訴人主觀上應認被上訴
08 人晶漾公司係獨立議價之新承租人而成立有別於甲租約之乙
09 租約。雖111 年2 月租金係自林稚娟帳戶匯予上訴人，然實
10 係因乙租約係於111 年3 月6 日方正式簽約，被上訴人晶漾
11 公司事後亦返還該月租金予林稚娟，並因手續簡化、上訴人
12 同意而未調整押租金金額成6 萬元，被上訴人晶漾公司則另
13 行與林稚娟結算並返還等額金額予林稚娟，此情應係上訴人
14 對自身權利所為處分與讓步，不能以此忽視甲、乙租約主體
15 業已變更之事實。

16 (二)甲乙契約既非同一契約，被上訴人晶漾公司於乙租約屆期時
17 僅須返還至簽立乙租約時之狀態即為已足。被上訴人晶漾公
18 司早於乙租約屆期前之113 年3 月25日即委請搬家公司清空
19 系爭房屋，並於同年4 月1 日將系爭房屋大門鑰匙交予上訴
20 人指定之訴外人即德鄰租屋有限公司（下稱德鄰公司）業務
21 員黃芋鉸收迄，是伊已將系爭房屋騰空遷讓返還完畢。雖系
22 爭房屋曾因伊更換門鎖而有7 把鑰匙，惟被上訴人張惠芳已
23 於同年4 月1 日交付大門1 下方、大門2 之2 把鑰匙，上訴
24 人則予黃芋鉸供後續帶客看屋使用，其餘鑰匙均屬未上鎖之
25 房門鑰匙，不影響系爭房屋之進出；至被上訴人晶漾公司雖
26 為儘速取回押金，於同年4 月22日與上訴人協商勉強同意修
27 補及油漆部分工程，上訴人竟於伊等同年4 月26日進場施工
28 時無端追加請求當月租金，伊等方即刻停工撤離現場，要無
29 施工而未能使上訴人自由進出之情事。再被上訴人晶漾公司
30 固於同年4 月10日申請用電變更即暫停部分用電自三相三線
31 變更為單相三線，然此僅與臺灣電力股份有限公司（下稱台

01 電公司)間調整電力規格之行政變更與線路切換電力契約，
02 並未涉及門禁更換或物理障礙設置，簽署房客遷出點交協議
03 書(下稱系爭協議書)更僅係雙方就回復原狀與範圍有爭執
04 而記載，無礙於系爭房屋已遷讓返還之事實，是上訴人自同
05 年4月1日起既可自由進出使用系爭房屋，其請求除租期屆
06 滿前之瓦斯費以外至113年4月28日止之水費、電費、瓦斯
07 費均無理由，反係上訴人持續拒絕返還押租金更提起本件訴
08 訟拖延，應屬權利濫用。

09 (三)又依乙租約第9條約定，被上訴人晶漾公司就系爭房屋僅純
10 為辦公使用而無設施改裝或加裝用電設備，且系爭房屋經林
11 稚娟使用多年，該等加裝項目於被上訴人晶漾公司承租時即
12 已存在，伊亦委請水電師傅依上訴人指示協助拆除動力電及
13 水管線路，應已將系爭房屋回復承租時之原狀。縱應回復成
14 108年1月29日之屋況，上訴人所供108年照片並未包含此
15 等爭議部分，也無乙租約成立時之照片以為比對，是上訴人
16 請求回復原狀即管路拆接處理費用4,000元、牆壁與門坑洞
17 修補費用2,000元、天花板輕鋼架洞修補費用3,000元，及
18 油漆費用2萬8,000元，均屬無據。至乙租約第6條違約金
19 未明定屬懲罰性質，應屬賠償總額預定性質，再被上訴人晶
20 漾公司並未違約，自無給付違約金之必要，況如上訴人得請
21 求違約金，因其所受損害及所失利益，通常為租金收入、租
22 金轉投資獲利，及未依約搬遷致喪失其他利用機會等不利益
23 ，即便以上訴人所陳伊於113年4月28日方遷出，至多僅占
24 用28日，按月租5倍計算違約金顯屬過高，應予酌減等語，
25 資為抗辯。答辯聲明則為：上訴駁回。

26 三、兩造不爭執事實(見本院卷第138頁、原審卷第307頁至第
27 308頁，並依判決格式修正或刪減文句)：

28 (一)被上訴人晶漾公司邀同被上訴人張惠芳為連帶保證人，向上
29 訴人承租系爭房屋，約定租期自111年2月1日起至113年
30 3月31日止，租金每月3萬元，復自113年2月1日起至11
31 3年3月31日止，租金調整為每月3萬6,000元，被上訴人

晶漾公司並給付押租金5 萬6,800 元。

(二)兩造分別於113 年4 月1 日、同年月28日點交系爭房屋，並於113 年4 月28日簽署系爭協議書。

(三)林稚娟前於108 年1 月29日向上訴人承租系爭房屋，約定租期自108 年1 月29日起至113 年1 月28日，租金每月2 萬8,400 元。

(四)被上訴人晶漾公司法定代理人與林稚娟於97年4 月21日結婚，110 年1 月29日離婚。

(五)系爭房屋於108 年4 月17日申請變更改用電，供電方式由單相三線（110V/220V ）變更為三相三線（220V），用電戶名由李宏基（即上訴人）變更為訴外人恆漾生技有限公司（下稱恆漾公司）；復於113 年4 月10日申請變更改用電，供電方式由三相三線（220V）變更為單相三線（110V /220V）。

(六)兩造同意下列損害賠償項目之金額計算及計算標準：

1.租期屆滿前之瓦斯費148 元。

2.遺失4 把鑰匙複製費用430 元。

四、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文，是主張權利存在之人就權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。若上述應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。

(二)依現有卷內證據資料，無從認定被上訴人晶漾公司乙租約係契約承擔甲租約之權利義務，應認甲、乙租約非屬同一：

1.按契約承擔係指當事人之一方將其權利義務，概括的讓與第三人承受之謂，僅契約當事人之一方有替換，至於契約之一切內容則無變動（最高法院109 年度台上字第611 號判決要旨參照）。上訴人既主張被上訴人晶漾公司契約承擔甲租約權利義務而成為乙租約，揆之前開規定及說明，當由其就此

01 權利發生事實負舉證責任，合先敘明。

02 2.比對乙租約與甲租約內文（見本院113 年度司促字第6610號
03 卷，下稱司促卷，第15頁至第17頁；原審卷第143 頁至第14
04 7 頁、第165 頁至第169 頁、第237 頁至第241 頁；本院卷
05 第152 頁至第162 頁），可知被上訴人晶漾公司簽署之乙租
06 約係於111 年3 月6 日簽立，第2 條、第3 條約定租賃期間
07 與租金回溯自111 年2 月1 日起算2 年且以每半個月為單位
08 給付1 萬5,000 元（相當於每月3 萬元），再逕於上修正自
09 113 年2 月1 日至同年3 月31日每半個月給付1 萬8,000 元
10 （相當於每月3 萬6,000 元），且未特別約定負責向稅捐稽
11 徵機關申報租金之對象，復於第20條後方手寫註記「退租時
12 乙方應將房屋清理乾淨，若無暇清理甲方（按：即上訴人）
13 代清理，則由押金扣除清理費」等文字；林稚娟簽署之甲租
14 約則於108 年1 月14日簽立，原約定租賃期間自108 年1 月
15 29日至113 年1 月28日共5 年且以每半個月給付1 萬4,200
16 元（相當於每月2 萬8,400 元），復約由林稚娟負責向稅捐
17 稽徵機關申報租金，更有租金階段性調整與月租3 萬2,000
18 元之優先承租權約定，堪謂甲、乙租約不僅租賃期間不一、
19 租金有別，關於租賃所得報稅與特殊約定事項亦屬有異，揆
20 之上揭要旨，難認實係被上訴人晶漾公司契約承擔甲租約而
21 成立乙租約之意。雖甲、乙租約之押租金金額均為5 萬6,80
22 0 元，但押租金金額本無法定數額，因租賃雙方信任度、協
23 商調整數額之情形所在多有，自本件被上訴人所陳：伊等未
24 給上訴人押金而係逕予林稚娟等語（見原審卷第202 頁），
25 應祇屬以指示交付由被上訴人晶漾公司交付相當金錢予林稚
26 娟而取得該押租金債權，再以簡易交付作為交付上訴人該押
27 租金之縮短給付關係；另上訴人於言詞辯論庭期方提出其與
28 聯研公司簽署之房屋租賃契約書（見本院卷第209 頁至第21
29 5 頁），上雖載簽署乙租約前業改為每月3 萬元云云，惟第
30 6 條特別修正成2 倍違約金，亦與乙租約之5 倍違約金相異
31 ，更保有要求月租上限3 萬2,000 元、合約期間3 年之優先

承租權而與乙租約內文有別，綜此，該等押租金或由聯研公司與上訴人間簽署之房屋租賃契約書，猶不足為有利上訴人之認定。

3.上訴人固另提出LINE對話紀錄擷圖、其台北富邦商業銀行新店分行帳戶存摺內頁為佐（見本院卷第103 頁至第115 頁），但觀該等擷圖內文，尚說明更換公司承租系爭房屋之需求，被上訴人張惠芳復詢問修正、調整合約內容及細項等事宜，益徵簽署乙租約以前，上訴人已與本件被上訴人就系爭房屋承租一事為具體協商、討論而非概括讓與被上訴人晶漾公司承受，否則豈有修正租金金額、租賃期間甚或負責報稅對象之理；至匯款一情，基於乙租約文件於111 年3 月6 日方簽立，111 年2 月、同年3 月每半月匯入金額也非1 萬5,000 元而係1 萬2,194 元、1 萬3,500 元，足謂匯款當下因甲租約存續中而由林稚娟所屬人員匯款，迨乙租約成立生效後再由上訴人、被上訴人晶漾公司與林稚娟三方就該等金錢歸屬進行協商，此亦有林稚娟115 年2 月13日切結書可資佐證（見本院卷第199 頁）。承此，甲、乙租約應非同一，而屬各自獨立之租賃契約，洵堪認定。

(三)甲、乙租約既實質上非同一租約或契約承擔性質，無從認定被上訴人晶漾公司所負回復原狀義務之時點為108 年1 月29 日，也無111 年3 月6 日乙租約成立後現有屋況方遭伊改裝之積極證據，是於系爭房屋113 年4 月1 日已遷讓返還之情況下，難認上訴人除請求租期屆至前之瓦斯費、遺失鑰匙複製費外，請求本件被上訴人就其其餘回復原狀費用、違約金負連帶責任乙節可取：

1.按被上訴人晶漾公司於租期屆滿時，除經上訴人同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還上訴人，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，上訴人每月得向被上訴人晶漾公司請求按照租金5 倍之違約金至遷讓完了之日止，本件被上訴人決無異議；房屋有改裝設施之必要時，被上訴人晶漾公司取得上訴人之同意後得自行

01 裝設，但不得損害原有建築，被上訴人晶漾公司於交還房屋
02 時自應負責回復原狀；被上訴人晶漾公司若有違約情事，致
03 損害上訴人之權益時願聽從其賠償損害，如上訴人因涉訟所
04 繳納之訴訟費、律師費用，均應由被上訴人晶漾公司負責賠
05 償；被上訴人晶漾公司如有違背本契約各條項或損害租賃房
06 屋等情事時被上訴人張惠芳應連帶負賠償損害責任並願拋棄
07 先訴抗辯權，此觀乙租約房屋租賃契約書第6條、第9條、
08 第12條與第13條自明。上訴人既主張被上訴人晶漾公司至11
09 3年4月28日方遷讓返還系爭房屋且未盡回復原狀義務，故
10 應返還或賠償前述費用與違約金，依首揭規定及說明，仍由
11 其就此權利發生事實負客觀舉證責任。

12 2.被上訴人晶漾公司於113年3月25日即委由搬家公司搬運系
13 爭房屋內置放物品乙節，有統一發票、搬運契約書/估價單
14 等在卷可稽（見原審卷第109頁至第111頁）。又自上訴人
15 與德鄰公司簽署之租賃專任委託書以觀（見司促卷第49頁；
16 原審卷第113頁、第215頁至第216頁），上訴人於113年
17 4月1日即簽署專任約，委任德鄰公司自同年4月3日至同
18 年5月31日居間仲介出租系爭房屋，更交付鑰匙2支等客觀
19 事實，亦經上訴人自承在案（見原審卷第137頁），核與證
20 人黃芋鉸於原審中所證：系爭房屋自113年3月（日期不記
21 得）起由彼負責租賃仲介事宜，彼於113年4月1日陪同上
22 訴人確認屋況，另有名代表承租方之女子（按：應指被上訴
23 人張惠芳）在場，雙方溝通一220伏特之系統設備，該設備
24 非原先出租時即有，上訴人希望房客復原屋況歸還，另還有
25 1房間內之水龍頭拆除、牆壁地板與廁所狀況，也有如安裝
26 動力電，更改水管線路與電燈、監控、插座及防火巷鑰匙等
27 ，上訴人稱非原先出租時即存在，被上訴人張惠芳則稱會回
28 去與被上訴人晶漾公司溝通討論，該日雙方並無共識故未完
29 成點交，但彼自上訴人處收受帶看系爭房屋之鑰匙，嗣復於
30 同年4月28日協助記錄系爭協議書與水電瓦斯費等結算事宜
31 ，且此二日前往系爭房屋時，內部均無人居住或辦公等語（

見原審卷第294 頁至第298 頁)。據此，系爭房屋於113 年4 月1 日點交時，被上訴人晶漾公司已將絕大多數物件搬空，更提供可由上訴人取得管領控制力之大門鑰匙，上訴人更於該日即委由德鄰公司居間仲介出租系爭房屋，顯然處於得使用、收益之狀態無訛，足謂系爭房屋業已遷讓返還，則依乙租約第19條約定，上訴人僅得請求至乙租約屆至止之瓦斯費148 元，請求違約金部分亦與乙租約第6 條約定要件不合而無理由，應堪認定。

3.兩造固曾簽署113 年4 月28日系爭協議書，系爭房屋也於同年月10日經申請變更用電從三相三線變更為單相三線（然用電戶名與被上訴人晶漾公司不同，詳如後述），本件被上訴人於同年月1 日仍有數把鑰匙尚未歸還等事實為兩造所不爭，但勾稽系爭協議書與被上訴人晶漾公司經濟部商工登記公示資料查詢結果、變更登記表等件所示（見司促卷第21頁、第29頁、第41頁至第43頁、第57頁至第58頁；原審卷第217 頁），可知系爭協議書上記載之戶籍/ 營業登記遷出內容、點交大門1、2 鑰匙等幾為同月4 月1 日以前即完成之範疇，反係於交屋狀況欄記載「由房東現場拍照記錄，放置Line 記事本& 相簿作為屋況記錄先點交後續責任歸屬待釐清」等文字，是至多僅係兩造對於系爭房屋各細項之確認，至於變更供電方式也不影響上訴人對系爭房屋使用之權利，倘其欲自行申請變更供電亦無不可，礙難以簽署日期率認同年4 月28日方遷讓返還系爭房屋予上訴人，自不待言。

4.至回復原狀範圍與時點，被上訴人晶漾公司並無契約承擔甲租約而成立乙租約之情事，業經本院認定如上，據前開證人黃芋鉸之證詞也無從認定兩造達成由被上訴人晶漾公司將系爭房屋回復至108 年1 月29日原狀之意思表示合致，是依乙租約成立時點以觀，應以111 年3 月6 日甚或至多回溯自同年2 月1 日為回復原狀時點甚明。上訴人僅能提供108 年1 月29日、113 年4 月1 日與同年月28日之照片（見原審卷第153 頁至第163 頁、第171 頁至第195 頁），亦不否認於11

01 1 年3 月6 日簽署乙租約時並未進入屋內查看確認狀況（見
02 本院卷第137 頁），參以加裝220 伏特動力電係恆漾公司早
03 於108 年4 月17日即變更而非被上訴人晶漾公司所為之客觀
04 事實，於現有卷內證據資料除本件被上訴人遺失鑰匙同意賠
05 償複製費430 元外，均無從得出上訴人主張其支出費用係為
06 回復系爭房屋至111 年2 月1 日原狀之積極心證，被上訴人
07 晶漾公司也非因無法律上原因而受有該等利益致上訴人受有
08 損害，是上訴人以租賃契約書第9 條及民法第179 條規定，
09 請求被上訴人晶漾公司給付管路拆接處理費用4,000 元、牆
10 壁與門坑洞修補費用2,000 元、天花板輕鋼架洞修補費用3,
11 000 元，及油漆費用2 萬8,000 元，要屬無據。

12 5.被上訴人晶漾公司就瓦斯費148 元、鑰匙複製費430 元既應
13 給付予上訴人，被上訴人張惠芳依乙租約第13條約定，自與
14 伊對上訴人負連帶責任，堪以認定。

15 (四)末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
16 週年利率為5%；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
17 給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任
18 。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令
19 ，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第20
20 3 條、第229 條第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金
21 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
22 法第233 條第1 項亦有明文。本件被上訴人應連帶給付上訴
23 人前開金額，已如前述，上訴人以支付命令送達各本件被上
24 訴人翌日為利息起算點，而被上訴人晶漾公司於113 年6 月
25 18日由受僱人收受，被上訴人張惠芳則於同年月19日寄存送
26 達後以同年月25日支付命令聲明異議狀自述於同年月20日收
27 受支付命令等節，有本院送達證書、支付命令聲明異議狀等
28 在卷可證（見司促卷第69頁、第73頁；原審卷第21頁），揆
29 之上開規定，上訴人就此部分併請求被上訴人晶漾公司自11
30 3 年6 月19日起、被上訴人張惠芳自113 年6 月21日起，均
31 至清償日止按年息5%計算之利息，亦屬有理。

01 五、綜上所述，系爭房屋已於113 年4 月1 日遷讓返還完畢，被
02 上訴人晶漾公司並未契約承擔上訴人與林稚娟間之甲租約，
03 亦未達成將系爭房屋回復至108 年1 月29日原狀之意思表示
04 合致，是至多僅需就鑰匙複製費430 元、乙租約租賃期間之
05 瓦斯費148 元負賠償責任。從而，上訴人依租賃契約書第6
06 條、第9 條、第13條約定及民法第179 條規定，請求：本件
07 被上訴人應連帶給付578 元，及被上訴人晶漾公司自113 年
08 6 月19日起、被上訴人張惠芳自113 年6 月21日起，均至清
09 償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；其逾此
10 範圍之請求，則屬無由，應予駁回。原審為上訴人該部分敗
11 訴之判決，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞指摘原判決不當，
12 求為廢棄改判，均無理由，應予駁回；另就上訴人對被上訴
13 人張惠芳請求本金之利息起算日部分，則更正原審判決主文
14 第1 項如本判決主文第3 項所示。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1
19 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
21 民事第一庭 審判長法官 方祥鴻

22 法官 趙國婕

23 法官 黃鈺純

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
27 書記官 李心怡