

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第11427號

原告 商通有限公司

法定代理人 胡湘君

訴訟代理人 王照宇律師

陳威韶律師

被告 太倉國際股份有限公司

法定代理人 朱雋文

被告 詹前正

共同

訴訟代理人 簡坤明律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於中華民國110年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣貳拾玖萬伍仟貳佰元，及自民國一百零九年三月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾玖萬伍仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國104年12月26日簽署Bistro98租賃合約書（下稱系爭租約），由被告太倉國際股份有限公司（下稱太倉公司）向原告承租位於臺北市○○○路0段00號8樓房屋（下稱系爭租賃物），約定租賃期限為自104年12月1日起至107年11月30日止，由被告詹前正擔任太倉公司之連帶保

證人。惟太倉公司於107年1月31日中途退租，欠繳公共區域應分擔之電費新臺幣（下同）3,800元，且未依系爭租約第8條第2項、第28條第1項約定，將系爭租賃物恢復如系爭租約之附件二「租賃物回復原狀原則」（下稱系爭回復原則）所示狀態，原告不得已自行處理，連同上開欠繳之電費，共支出29萬5,200元如附表所示，爰依系爭契約第7條第1項、第8條第2項、第28條之約定及民法第179條、第184條、第739條之法律關係，提起本件訴訟請求擇一判決等語，並聲明：如主文所示。

二、被告則以：兩造於107年1月間終止租賃關係，被告業於107年1月31日依約將租賃物恢復原狀交還原告。被告因於租賃期間退租，依系爭租約第3條第4項約定，給付相當於4個月租金額110萬元，由原告自押租金中扣除，作為終止系爭租約之損害賠償，原告並已開立發票交付被告。本件若真有未依約恢復原狀者，原告於107年9月初修復完成，為何未依系爭租約第8條第2項、第28條第1項約定自押租金中支付處理費用，反而於107年11月開立110萬發票交付被告，足見原告是審酌一切無誤後，才開立發票，其指訴被告未就系爭租賃物回復原狀，顯然不實。又原告遲至109年5月20日方對被告起訴，距被告於107年1月31日將系爭租賃物返還原告已逾2年，依民法第456條之規定，其請求已罹於時效。又原告主張之如附表編號4所示之空調主機等拆除工程費用理由，被告自98年10月13日承租日起並無另行增設任何空調設備。被告終止系爭租約後，所應履行者係除原告指定保留者外，被告對其自費裝置裝潢應予拆除，即回復至出租前未改裝時之狀態，而被告確實已雇工處理自費裝置裝潢拆除工程。另原告未先定期催告被告回復原狀，即私下逕行向被告求償金錢，有違民法第214條之規定等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、查兩造前於104年11月26日簽訂系爭租約，由詹前正擔任太倉公司之連帶保證人，約定由原告出租系爭租賃物予太倉公

司，租賃期限自104年12月1日起至107年11月30日止，每月租金27萬5,000元，押租金110萬元已由太倉公司於簽約時支付。太倉公司於107年1月31日遷出系爭租賃物返還予原告，原告曾於同年2月2日委託律師寄發台北仁愛路郵局第68號存證信函通知被告終止系爭租約，於同年11月7日開立110萬元違約金之發票予太倉公司。原告嗣於109年3月4日以台北敦南郵局第232號存證信函請求被告給付未依約回復原狀之損害29萬5,200元及法定利息，太倉公司於同年3月18日以新店檳榔路郵局第56號存證信函回覆原告謂其所稱與事實不符等情，有系爭租約、存證信函、統一發票影本在卷可佐（卷第15-60、115、135-140頁），且為兩造所不爭，堪信為真正。

四、得心證之理由：

本件原告主張被告應連帶給付原告29萬5,200元，被告則以前揭情詞置辯，兩造爭執之點在於：原告依系爭租約之約定或民法第179條、第184條、第739條之規定為請求，有無理由？被告抗辯原告之請求權已罹於時效，是否有理由？茲論述如下：

- (一)查系爭租約第3條第4項約定：「乙方（即太倉公司）不得於租賃期間內中途退租，否則乙方除應支付已使用期間之租金外，應給付甲方（即原告）相當於本合約所約定之4個月租金之金額（甲方得自押租金中扣除），作為終止合約之損害賠償金。」，本件原告主張因太倉公司於租期內退租，乃於107年2月2日發存證信函通知太倉公司終止系爭租約，並就太倉公司應賠償之損害另行通知，副本寄送連帶保證人詹前正，嗣於107年11月間開立違約金110萬元之發票予太倉公司，有存證信函、統一發票可佐（卷第115、135-140頁），而太倉公司亦不否認其於中途退租，押租金110萬元經原告依系爭租約第3條第4項規定扣除，作為終止租約之損害賠償（卷第107頁），堪認太倉公司原繳交之押租金110萬元，業因違約於中途退租，而由原告抵為系爭租約第3條第4項所約

01 定之損害賠償。

02 (二)次查系爭租約第8條第2項約定：「日後如因合約終止或租期
03 屆滿時，除甲方指定保留者外，乙方對其自費裝置裝潢應予
04 拆除，恢復如附件二『租賃物回復原狀原則』所示狀態交還
05 甲方，如乙方未依約進行搬離及拆除作業或拆除搬離後未善
06 盡清理責任，甲方有權進行拆除清理，其所衍生之拆除清理
07 費用則由乙方全數負責，甲方並有權由押租金中扣抵…」，
08 第28條第1項約定：「本合約期滿、終止或解除時，除雙方
09 屆時另有約定者外，乙方應將租賃物及原有設備，恢復如附
10 件二『租賃物回復原狀原則』所示狀態交還甲方，如租賃物
11 或設備有損壞，乙方應無條件修復或賠償。如乙方未能恢復
12 原狀，甲方得自行為之，並拆除裝潢，其處理費用由乙方所
13 交押租金支付，如押租金不敷支付，乙方仍須全部負責補足
14 之」，可見兩造就承租人即太倉公司之「自費裝置裝潢」、
15 及出租人即原告之「租賃物及原有設備」，均約定應由太倉
16 公司依系爭回復原則為回復，此係兩造就承租人回復原狀義
17 務所為之特別約定，與前開系爭租約第3條第4項之因提前終
18 止租約之損害賠償責任不同，於違反時雖均約定得自押租金
19 中扣抵，但本件押租金110萬元既已全部抵為上開違約退租
20 之損害賠償，自難再為違反回復原狀義務時所扣抵，是原告
21 主張二者規範不同，押租金扣除違約退租之損害賠償已無剩
22 餘，應值採信。被告抗辯縱其有違反回復原狀義務者，亦已
23 由原告自押租金扣除支付云云，尚屬無據。

24 (三)原告主張太倉公司於遷出並返還系爭租賃物時，未繳納應分
25 擔之電費，亦未將系爭租賃物依系爭回復原則回復原狀，原
26 告因此自行雇工修復，而支出如附表所示金額共29萬5,200
27 元，業據其提出租戶簽收單、電費繳費通知單、照片、報價
28 單、發票等件為證（卷第141-213頁），核與證人簡兆仁證
29 述之情節相符（卷第341-350頁），足見太倉公司於107年1
30 月31日遷出並返還系爭租賃物時，並未將系爭租賃物回復原
31 狀，且原告確已支出29萬5,200元，使之回復原狀。被告除

就附表編號1所示應分擔之電費不爭執外（卷第350頁），就附表其餘各項，固辯稱其已將系爭租賃物回復原狀交還原告，並舉證人陳維方為證，然查證人陳維方雖證稱：其受託進行系爭租賃物之裝潢拆除工作，是受被告公司葉先生指示而施作，拆除費用12萬元等語，但亦證稱：當初並非其裝修系爭租賃物，不知出租前之狀況，也未見過系爭回復原則，其收到指示去拆除，認為就是回復原狀等語（卷第338-339頁），堪認陳維方所為之工作僅為拆除裝潢，並無依系爭回復原則逐項確認並施工，參以陳維方又證稱：其有報價，但未簽約，不記得有無報價單等情，則太倉公司指示陳維方所為之拆除工作，各細項工作究竟為何，均屬不明，自不能逕認業已符合系爭回復原則，是證人陳維方所述，尚難為有利於被告之認定。被告另抗辯原告未先定期催告被告回復原狀，即私下逕行向被告求償金錢，有違民法第214條之規定云云，然查系爭租約第8條第2項、第28條第1項之約定，並無應先定期催告之約定，且約定於太倉公司未回復原狀時，原告得自行為之，基此，自應由被告就其依系爭租約應盡之回復原狀義務為舉證，而原告既就上開事實舉證已明，被告又不能提出其他證據推翻原告之主張，是其上開所辯，自難憑採。

（四）被告又抗辯依民法第456條規定，原告之請求權已罹於2年時效，不得為請求云云，經查，太倉公司係於107年1月31日遷出系爭租賃物，原告於109年3月4日寄發存證信函催告被告應給付29萬5,200元，被告於同年月5日收受該存證信函，原告並於同年5月20日起訴，有存證信函、回執及起訴狀之本院收狀戳章可查，是本件自太倉公司於107年1月31日遷出系爭租賃物後，迄原告催告被告時止，固逾2年，惟本件原告依系爭租約第8條第2項、第28條第1項約定所請求者係回復原狀之費用，乃租賃雙方特約約定之承租人義務，與承租人違反民法第432條第1項之善良管理人注意義務，應負之損害賠償責任不同，自無民法第456條關於出租人就租賃物之損

害對於承租人之賠償請求權2年短期時效之適用，是被告所為時效抗辯，應屬無據。

(五)綜上所述，原告依系爭租約及連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付原告29萬5,200元，及自被告收受原告催告之通知翌日即109年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至原告雖併主張民法第179條、第184條之規定而請求，然其既請求擇一判決，本院就此部分即無庸再加審認，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如以主文第3項所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 5 月 7 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 5 月 7 日
書記官 陳黎諭

附表：

項次	項目	金額
1	公共區域電費	3,800
2	矽酸鈣板牆壁等修復工程	118,000
3	裝潢板等拆除工程	78,000

(續上頁)

01

4	空調主機等拆除工程	34,000
5	無熔絲開關修復工程	18,000
6	ATS配電盤等修復工程	15,000
7	靜電機更換工程	12,000
8	配電盤外觀及截油槽等清洗工程	5,250
9	門鎖維修工程	3,500
10	消防系統線路及指示標識修復工程	4,500
11	鋼樑防火被覆修復工程	3,150
合計		295,200