

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第19764號

原告 陳弘展
陳莊秀菊

兼 共 同

訴訟代理人 陳清泉

共 同

訴訟代理人 陳彥維

被告 趙海康

陳金垵

共 同

訴訟代理人 潘兆偉律師

上列當事人間給付欠款事件，於民國111年4月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告民國110年6月28日起訴時請求被告應連帶給付原告陳清泉、陳莊秀菊新臺幣（下同）130,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告應連帶給付原告陳清泉、陳莊秀菊、陳弘展302,346元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；原告願供擔保，請准予宣告假執行（本院卷第11頁）。嗣於110年12月23日具狀變更第一項聲明為：被告應連帶給付原告陳清泉、陳莊秀菊160,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第183頁），其擴張應受判決聲明請求之基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款規定，應准。

二、原告主張、聲明：依民法第739條、第740條、第272條第1

01 項、第273條第1項規定，及參照最高法院45年度台上字第14
02 26號判決意旨，被告趙海康於106年12間向原告陳清泉、陳
03 莊秀菊、陳弘展承租座落於臺北市○○區○○○路00號1樓
04 （下稱46號1樓）、48號2樓房屋（下稱48號2樓），46號1樓
05 房屋係原告陳弘展所有，48號2樓房屋係原告陳清泉、陳莊
06 秀菊所有，租賃期間自107年1月5日起至110年1月4日止，並
07 由被告陳金垵擔任趙海康之連帶保證人，有兩造於106年12
08 月21日簽訂之房屋租賃契約為憑（下稱系爭租約），趙海康
09 並交付押租金計100萬元予原告等人。就原告陳清泉、陳莊
10 秀菊部份，被告趙海康將其承租之48號2樓房屋，用以經營
11 「海真眷村私房菜餐廳」。原告陳清泉曾接獲48號2樓樓下
12 住戶及大樓管理委員會各自寄發之存證信函，告知48號1樓
13 有屋頂漏水、漆面脫落等情形，經48號1樓住戶勘查抓漏，
14 確定漏水源頭乃因48號2樓房屋之廚房地板長年排水不良、
15 且地磚翻裂滲水所致，遂要求48號2樓房屋之所有權人即原
16 告陳清泉、陳莊秀菊需負修繕責任。陳清泉委請律師以台北
17 南海郵局第825號存證信函，函告被告等應承擔48號1樓房屋
18 漏水之完全修繕責任，惟被告並未為該屋漏水之修繕責任。
19 查48號1樓房屋係陳鋒鏊設立之「韓江企業有限公司」，用
20 以經營餐廳，卻因趙海康之人為因素，未善盡承租人之善良
21 管理人之注意義務，致廚房地板長年排水不良、地磚翻裂滲
22 水，致48號1樓受漏水之侵害，並造成餐廳營業損失，原告
23 陳清泉、陳莊秀菊因此賠償48號1樓房屋修維費用85,000元
24 及餐廳營業損失45,000元（原約定賠償5萬元，其後縮
25 減）。因前開漏水事件，原告陳清泉、陳莊秀菊曾與48號1
26 樓住戶蔡孟希於109年9月30日在臺北市大安區調解委員會成
27 立調解，有109年民調字第1347號調解書為憑，原告並曾再
28 給付維修費用3萬元，有收據為憑。上開漏水情事顯係因可
29 歸責於被告趙海康之事由所致，並非係因可歸責於原告陳清
30 泉、陳莊秀菊之事由。被告否認於租賃期間未盡善良管理人
31 之注意義務，稱原告等自行給付修繕費予陳鋒鏊，為原告片

面決定，與其無關，實不可採。被告陳金垵係趙海康所負上揭債務之連帶保證人，原告陳清泉、陳莊秀菊依系爭租約第11條約定，及民法第432條第1項，第2項前段、第184條第1項前段、第216條第1項規定提起本訴，被告應連帶給付原告陳清泉、陳莊秀菊160,000元（計算式：85,000+45,000+30,000=160,000）及其法定利息。就原告陳清泉、陳莊秀菊、陳弘展部份，被告趙海康於110年1月5日委託代理人趙海真與原告三人之代理人即原告陳清泉，共同簽訂協議書（下稱系爭協議書），雙方同意46號1樓、48號2樓房屋之租約於110年1月4日到期後不再續約，趙海康並同意就前開租賃標的之廚房架高水泥區域拆除（下稱系爭拆除工作），拆除期間依系爭協議書第1條，自簽訂協議日即110年1月5日起至110年1月18日，原告等同意先返還押租金50萬元，依系爭協議書第2條當場交予趙海真。因趙海真為證明伊確係受趙海康之委託，遂由趙海康於110年1月11日簽署委託書（下稱系爭委託書，被告等稱於110年1月19日，恐係誤載）。再將系爭委託書交給原告陳清泉。據證人趙海真於本件證述「（被告趙海康訴代：（請求提示原證7）請問你是否認識富成水電行？你有無委任富成水電行進行拆除工程？原證7上有沒有『廚房高架水泥區』的工程？）證人：我沒有委託他。」，查趙海真於110年1月5日簽訂系爭協議書時，並未將系爭房屋點交予原告陳清泉，足見前開證詞，顯與事實不符。因趙海康於拆除期間，僅進行施作一部份之系爭拆除工作，原告陳清泉曾於110年1月11日以LINE與趙海真聯繫，趙海真請原告陳清泉自己處理。且原告陳清泉曾當面請趙海康進行系爭拆除工作，趙海康當場請陳清泉代為施作，陳清泉遂於110年1月13日依其指示代其委託第三人富成水電行，開始施作拆除工作。顯見被告並未完成其回復租賃物之責任。據系爭協議書第3條約定，其餘50萬元押租金，於完成系爭拆除工作，及趙海康支付水、電、瓦斯、管理費等費用，並通知原告等人，原告等應於通知後10日內返還予趙海康，亦有系爭

01 租約第5條、第15條約定可參。可知兩造間並無以合意以50
02 萬元為限給付相關費用之情形。被告稱縱原證6為真，顯係
03 原告於110年1月5日先讓趙海真取回50萬元後，被告趙海康
04 才於110年1月19日簽署系爭委託書云云，惟被告至今未就兩
05 造間是否曾合意以50萬元為限給付相關費用乙事，提出證據
06 證實，趙海真當庭亦未提出相關證據，實不可採。且有原證
07 六寫得清清楚楚。按系爭協議書，趙海康應給付原告三人之
08 費用如下：拆除工作之費用372,000元、水費21,695元、電
09 費279,064元、瓦斯費38,015元、社區管理費91,572元（管
10 委會所發之支付命令誤載為91,752元，經陳清泉以91,572元
11 之支票清償後，業經管委會撤回支付命令），共計為802,34
12 6元（計算式：372,000+21,695+279,064+38,015+91,572=80
13 2,346）。按民法第334條第1項前段，及最高法院108年度台
14 上字第128號判決意旨，兩造間互負債務、債務種類相同皆
15 為金錢給付，且雙方互負之債務均已屆清償期，故原告等人
16 委請律師以台北南海郵局第222號存證信函函告被告應給付8
17 02,346元及其法定利息，於原告之前開租賃標的剩餘之押租
18 金50萬元及其法定利息範圍內互為抵銷，且參照民法第335
19 條第1項規定，故兩造間債之關係，並溯及最初得為抵銷
20 時，按照原告等前開抵銷數額而消滅。被告趙海康尚積欠30
21 2,346元（計算式：802,346-500,000=302,346）。據證人本
22 件證述「（被告趙海康之訴代：請問你110年1月5日時是否
23 已估算尚待結算的水、電、瓦斯、管理費等費用金額？大約
24 多少錢？）證人：沒有，因為還剩餘伍拾萬，我想應該足夠
25 了，原告陳清泉會再跟我算。」，查系爭協議書第3條約
26 定，及系爭租約第5條、第15條約定可知，兩造間確有租賃
27 期間內，租賃標的之拆除工作之費用、水費、電費、瓦斯
28 費、電話費、管理費，皆應由趙海康負擔之約定。被告稱依
29 系爭租約，原證11之管理費非其給付之範圍，與其無關云
30 云，實不足採。並聲明：如上變更後之聲明。

31 三、被告答辯、聲明：按民法第429條規定，及系爭租約第11條

01 約定，被告於租賃期間，已依善良管理人之注意使用承租之
02 系爭房屋，並無過失，原告等人依系爭租約第11條後段規
03 定，認為系爭房屋因自然損壞有修繕必要，而給付第三人陳
04 鋒鏊修繕費等13萬元，依法、依約本非應由被告負擔。原告
05 陳清泉、陳莊秀菊自行給付13萬元予陳鋒鏊，為原告片面之
06 決定，與被告無關，被告無法律上之給付義務。縱原證6系
07 爭協議書為真，明顯係原告於110年1月5日先讓趙海真取回5
08 0萬元後，被告趙海康才於110年1月19日簽署系爭委託書，
09 依系爭租約，原證11之管理費非被告給付之範圍，與被告無
10 關，被告無給付之義務。依證人趙海真111年3月15日之證
11 詞：「（被告訴代：簽署前、後你是否就租賃標的（台北市
12 ○○區○○○路00號、48號2樓）進行「拆除廚房高架水泥
13 區」的工程？）證人：當時因為疫情關係，原告要求我拆，
14 拆完以後才會把押金錢給我。（被告訴代：押金多少？）證
15 人：協議書上面的伍拾萬。（被告訴代：你委託誰進行「拆
16 除廚房高架水泥區」的工程？何時拆除？）證人：有給我估
17 價單、上面有價金（提出影印本），後面是追加的，二張總
18 共超過伍拾萬。（被告訴代：剛剛證人拆除工程是委託郝先
19 生拆除？）證人：是。（被告訴代：證人是於110年1月5日
20 收到原告交付的50萬元？）證人：我記得的是，因為我們去
21 國泰銀行，原告陳清泉清給我的。（被告訴代：你何時把租
22 賃標的点交給原告陳清泉？何時把租賃標的的鑰匙交還給原
23 告陳清泉？）證人：就是已經有點交了，所以原告陳清泉才
24 會把伍拾萬給我。」。可證趙海真已雇工拆除廚房高架水泥
25 ，並將系爭租賃房屋點交予原告陳清泉，陳清泉始同意返還
26 押金100萬元中之50萬元，且係110年1月5日當日由陳清泉至
27 國泰銀行親領現金而交付，剩餘的押金50萬元，經雙方計算
28 應足夠支付水、電、瓦斯及管理費。可證原告陳清泉僱請富
29 成水電行進行原證七之工程，明顯係原告等三人為將系爭標
30 的物再出租予他人為目的，而僱工進行改裝、修繕，與被告
31 無關，原告自不得向被告請求。依趙海真之證詞，剩餘之押

01 金50萬元，扣除水、電、瓦斯及管理費（合計43萬346
02 元），原告尚應返還被告趙海康6萬9,654元，被告將另訴請
03 求原告三人返還該押金。並聲明：如主文，如受不利判決願
04 供擔保請免假執行。

05 四、本院判斷的簡要說明：

06 （一）不爭執事項：雙方簽有系爭租約，被告趙海康為承租人，被
07 告陳金垵為被告趙海康的連帶保證人，系爭租約於110年1月
08 4日期滿，有公證書（本院卷第27頁）、租約（本院卷31-41頁）
09 在卷，且為被告所不爭執，可以認定。

10 （二）爭執事項：被告應否連帶賠償48號2樓房屋漏水所造成原告
11 的損失？被告應否依系爭租約及協議書給付本件原告請求？

12 1. 關於原告陳清泉、陳莊秀菊依系爭租約第11條，民法第432
13 條第1項，第2項前段、第184條第1項前段、第216條第1項規
14 定請求被告連帶給付16萬元部分，經查：

15 (1)原告主張的系爭租約第11條前段，雖然明文約定被告趙海康
16 應以善良管理人之注意使用房屋，因被告之過失致房屋損
17 失，應負損害賠償之責（本院卷第33頁）。但該條約定適用的
18 前提是，被告就48號2樓房屋漏水，確實涉有過失，同樣
19 的，原告依民法第184條第1項前段、第432條規定請求被告
20 賠償時，亦以被告涉有過失為損害賠償責任成立的要件事
21 實。且因系爭租約第11條後段，同時明文約定，房屋因自然
22 之損壞有修繕之必要時，由原告負責修理（本院卷第33頁）。
23 民法第432條第2項但書，也明文規定若承租人依約定之方法
24 或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損
25 者，不在此限。則若承租人已依約定之方法或依承租物之性
26 質而定之方法為通常之使用、收益時，承租人即得免對出租
27 人負承租物毀損之損害賠償責任。原告如欲對被告依系爭租
28 約第11條及所引用民法等規定請求被告賠償時，就出租人損
29 害賠償請求權成立的被告有過失的要件事實，即負有舉證證
30 明的責任。

31 (2)原告雖提出存證信函2件（本院卷第43-47頁）、台北南海郵局

第825號存證信函及回執（本院卷第49-61頁）、48號1樓房屋之修繕費用證明及支票（本院卷第63-65頁）、48號1樓之營業損失之協議書及支票（本院卷第67-71頁）、台北南海郵局第222號存證信函及回執（本院卷第115-133頁）、臺北市○○區○○○○○○000○○○○○○0000號調解書（本院卷第193頁）、收據（本院卷第195頁）等，但上述證據，已經被告否認與被告相關，在沒有客觀的證據（如被告參與的鑑定報告等）可以認定第3人存證信函所指的「樓地板內積水年久鏽蝕造成」（本院卷第43頁）、「廚房地板長年排水不良地磚翻裂滲水」（本院卷第45頁），確實係因被告使用不當所造成的情形，且無法排除1樓滲水可能是48號2樓房屋本身年久老化造成等情況下，自無法僅憑原告上述舉證及原告片面賠償第3人的證據，認定該經原告賠償的損害，是由被告過失使用系爭48號2樓房屋所造成，原告上述主張，尚有誤會，無法採取。

(3)至於原告另提出沒有簽名的打字文書（本院卷第41頁），該文書雖載明目前一樓天花板未漏水等，但也經被告否認真正，且無任何經公證人公證的騎縫印，也無日期，並無法認定是雙方特別約定並為系爭租約的一部分，原告自不得僅依該文書，主張被告違反系爭租約，應賠償其賠償第3人的損害16萬元。

2. 就原告依系爭租約第5條、第15條、系爭協議書第3條等規定於抵銷押租金後，請求被告連帶給付302,346元部分，經查：

(1)系爭協議書第3條約定如下：「系爭租賃契約其餘新台幣50萬元之押租金，甲方（即原告）應於乙方（即被告）完成第一項之拆除工作，及支付水、電、瓦斯、管理費等費用並通知甲方後，甲方應於通知後10內返還乙方。」（本院卷第73頁），經參考110年1月5日當日，原告已返還1/2之押租金予被告及其後被告出具的委託書（本院卷第77頁），並參考原證7的報價單是由原告取得等，可以認定系爭48號2樓及46號1樓房

01 屋，雙方已於110年1月5日完成租賃物的點交返還程序，否
02 則原告即不會先行返還50萬元的押租金。而且，依上點交的
03 協議書第3條明文，應可以認定雙方係以剩餘50萬元押租金
04 做為第3條約定事項完成後，被告應負清償責任的上限，否
05 則即不會有原告應於被告通知後10內返還被告的明文約定。

06 (2)另依證人趙海真111年3月15日之證詞：「(被告訴代：簽署
07 前、後你是否就租賃標的(台北市○○區○○○路00號、48
08 號2樓)進行「拆除廚房高架水泥區」的工程?)證人：當
09 時因為疫情關係，原告要求我拆，拆完以後才會把押金錢給
10 我。(被告訴代：押金多少?)證人：協議書上面的伍拾
11 萬。(被告訴代：你委託誰進行「拆除廚房高架水泥區」的
12 工程?何時拆除?)證人：有給我估價單、上面有價金(提
13 出影印本)，後面是追加的，二張總共超過伍拾萬。(被告
14 訴代：剛剛證人拆除工程是委託郝先生拆除?)證人：是。
15 (被告訴代：證人是於110年1月5日收到原告交付的50萬
16 元?)證人：我記得的是，因為我們去國泰銀行，原告陳清
17 泉領給我的。(被告訴代：你何時把租賃標的點交給原告陳
18 清泉?何時把租賃標的的鑰匙交還給原告陳清泉?)證人：
19 就是已經有點交了，所以原告陳清泉才會把伍拾萬給
20 我。」。經比對原告所提報價單所記載的工項(本院卷第79-
21 81頁；第287-289頁)，多為天花板輕鋼架拆除、招牌拆除
22 等，並無法認定天花板輕鋼架拆除費用依系爭協議書，應由
23 被告負擔。至於富成水電行的報價單，雖有一項為水泥拆除
24 (本院卷第79頁)，但僅為報價單，並經被告否認，在無原告
25 實際依報價單付款且證人已結證已另請他人施作的情形下，
26 也沒有辦法僅依該報價單，認定該報價單所載金額，應由被
27 告依系爭協議書負擔。

28 (3)原告雖提出系爭委託書(本院卷第77頁)、對話紀錄(本院卷
29 第221頁)、照片(本院卷第257-277頁)、建築改良物勘測
30 結果表(本院卷第282-285頁)、協議書(本院卷第321-325
31 頁)、照片(本院卷第327-377頁)等，主張被告並未依系

01 爭議書第3條約定履行，但查，系爭委託書並未明確指定是
02 否委託原告代辦拆除系爭協議書第3條的拆除事項，且如前
03 所述，原告所提的報價單，並無原告實際付款的其他相關證
04 據可以認定原告確實已經支出，而原告所提的對話紀錄，於
05 被告代理人請求原告處理之後，原告明白於110年1月11日表
06 示「我退出了」、「我不會處理了。你自己處理吧！」（本院
07 卷第221頁），再對比原告所提報價單所示日期為110年1月23
08 日、27日（本院卷第79頁、第81頁），原告主張，明顯與自己的
09 對話紀錄互相矛盾，且有未提出完整對話紀錄之嫌，自不
10 能僅憑原告上述舉證及照片等，即直接認定被告未履行系爭
11 協議書第3條的約定，並要被告就其主張的系爭拆除工作負
12 清償之責。

13 (4)另就原告所提的水費證明（本院卷第83-87頁）、電費證明
14 （本院卷第89-97頁）、瓦斯費證明（本院卷第99-101
15 頁）、110年度司促字第1492號支付命令（本院卷第103
16 頁）、民事支付命令聲請狀（本院卷第105-107頁）、管理
17 費明細（本院卷第109頁）、支票（本院卷第111頁）、民事
18 撤回支付命令狀（本院卷第113頁）等，雖可以證明原告確
19 實支出水、電、瓦斯及管理費等合計430,346元，但因被告
20 尚有未取回的50萬元押租金原告並未返還，原告即不得於加
21 計不得主張的拆除費372,000元後，再向被告請求尚餘的30
22 2,346元。

23 五、綜上，原告依系爭租約第11條，民法第432條第1項，第2項
24 前段、第184條第1項前段、第216條第1項、系爭協議書第3
25 條、系爭租約第5條、第15條等規定，請求如上變更後的聲
26 明，無理由，應駁回。又原告的訴已經駁回，假執行聲請已
27 失依據，應併駁回。

28 六、本件事證已明，當事人其餘主張陳述、所提證據及判決意
29 見，經審酌後不影響上述認定及說明，故不詳論。

30 七、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條、第85條第1項。

31 中 華 民 國 111 年 6 月 10 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
0段000巷0號）提出上訴狀。（須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 111 年 6 月 10 日

書記官 徐宏華