臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第1007號

原　　告　陳孝慈即悳璽商行

000000000000000000

訴訟代理人　詹淳淇律師

被　　告　基泰建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉柏良

訴訟代理人　劉炳烽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國113年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒拾陸萬陸仟肆佰陸拾參元，及自民國一百一十三年一月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣柒拾陸萬陸仟肆佰陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為經營蛋糕製作及販賣之商家，於民國109年10月5日與被告簽定租賃契約書及戶外廣告看板租賃契約書(下合稱系爭租約)，約定由原告分別以每月租金新臺幣(下同)33,000元、1,000元，共34,000元承租被告所有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0○0號房屋(包含1樓及地下1樓)及戶外廣告看板(下合稱系爭房屋)作為店面使用供原告經營蛋糕店「Daisy's」及「Daisy's bake workshop」，租賃期間自109年11月1日起至111年11月30日止，然原告於109年12月11日發現地下1樓牆面門邊有滲水情形，旋即通知被告修繕，被告於同年月18日委請水電師傅修繕，惟未經幾日，同一地點再度漏水，被告為表示歉意，將原租期免費延長1個月，嗣被告於110年8月7日發現系爭房屋1樓天花板因

連日豪雨開始漏水，通知被告修繕，被告於同年月25日委請師傅修繕，然於同年10月初再度漏水，因下較大雨勢時系爭房屋都會出現滲漏水情況，被告於110年10月12日委請師傅修繕時詳細檢查系爭房屋漏水點，發現系爭房屋1樓地板、1樓通往地下1樓樓梯牆面也在滲漏水，且直言系爭房屋漏水無法完全修復；原告於承租初期發現鐵捲門有1破損處，被告表示先維持現狀，因不影響使用，原告未再反映，嗣於110年9月初開啟鐵捲門時有異音，同年月15日更是無法開啟鐵捲門，通知被告修繕，被告委派3組不同的工程師傅勘查修繕，皆稱需換掉整組鐵捲門，但被告未有任何修繕動作，原告詢問工程師傅無法開啟之原因，工程師傅表示非使用因素造成，因系爭房屋存有漏水無法修復及鐵捲門無法開啟等瑕疵，原告於110年11月9日以存證信函通知被告限期修繕，惟被告仍未修繕，再於同年月23日以存證信函通知被告終止系爭租約，雙方並於同年12月8日點交系爭房屋。系爭租約於110年11月23日終止，依系爭租約第2條第4項約定，被告應返還押租金68,000元；又系爭房屋自110年8月7日因漏水致店面無法營業，被告有違出租人之保持義務，使原告不能依約定使用系爭房屋之全部，原告應無支付租金之義務，被告受領110年8月7日至同年9月30日之租金堪屬無法律上原因，原告得依不當得利之規定，請求被告返還110年8月7日至同年9月30日之租金59,613元(計算式：33000÷31天x1月又25天＝59613)；另系爭房屋之漏水及鐵捲門無法開啟均可歸責於被告，致原告無法營業，被告應負債務不履行之損害賠償責任，而原告為營業使用支出購買設備及裝潢費用516,000元、招牌裝設費用68,250元，及解約後拆除招牌費用54,600元，合計638,850元(計算式：516000＋68250＋54600＝638850)，自應由被告負擔，為此提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應付原告766,463元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告主張系爭房屋之1樓天花板於110年8月7日發生漏水現象及於110年10月12日發現1樓地板、1樓通往地下1樓樓梯牆面漏水等情，應係原告於109年承租時店面內部裝修施工所造成，係可歸責於原告，不可歸責於被告，且上開開滲漏水現象僅係局部，並未達租賃標的物不能使用收益程度，原告就上開事實應負舉證責任；又原告主張系爭房屋1樓店面鐵捲門於110年9月15日起無法開啟等情，應係原告使用所造成，係可歸責於原告，不可歸責於被告，原告就上開主張之事實，自應負舉證責任，原告以上開漏水及鐵捲門無法開啟之理由終止系爭租約，顯無理由；又被告出租點交系爭房屋予原告時，並無原告主張之上開滲漏水、鐵捲門無法開啟等情，自不構成不完全給付，原告請求被告負債務不履行之損害賠償責任，於法無據；再原告於110年12月8日始點交系爭房屋予被告，然原告自110年10月1日起至110年12月8日均未給付租金，積欠租金76,774元，經抵扣押租金68,000元，尚不足8,774元，故原告請求返還押租金68,000元顯無理由；再租約終止後回復原狀返還租賃標的物，乃承租人之義務，故原告請求賠償租約終止後回復原狀之費用即拆除招牌費用54,600元，顯無理由等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造於109年10月5日與被告簽定系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋作為經營蛋糕店「Daisy's」及「Daisy's bake workshop」之店面，租賃期間自109年11月1日起至111年11月30日止，每月租金34,000元(店面房屋33,000元，戶外招牌1,000元)，押租金68,000元(店面房屋66,000元，戶外招牌2,000元)；被告因系爭房屋滲水，同意延長租期1個月至111年12月31日止；原告於110年11月9日以台北迪化街郵局第000306號存證信函通知被告限期於文到7日內修繕系爭房屋漏水及鐵捲門無法開啟；原告於110年11月23日以台北法院郵局第000415號存證信函向被告為終止系爭租約之意

思表示，有系爭租約、店面照片、協議書、台北迪化街郵局第000306號存證信函、台北法院郵局第000415號存證信函可稽(見本院卷第17-29、49-54頁)，且為兩造所不爭，堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

原告主張系爭房屋有漏水及鐵捲門無法開啟之瑕疵，致店面無法營業，已催告被告進行修繕，被告殆於修繕，已於110年11月23日以存證信函通知被告終止系爭租約，並於同年12月8日點交系爭房屋予被告，被告應返還押租金68,000元，並賠償購買設備及裝潢費用516,000元、招牌裝設費用68,250元，及解約後拆除招牌費用54,600元，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

㈠關於原告終止系爭租約部分：

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，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第423條、第429條第1項定有明文。次按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第四百二十三條規定自明。此項出租人之租賃物保持義務，應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益狀態，故出租人就租賃物應與出賣人負相同之擔保責任，且其就租賃物之瑕疵擔保責任，並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔保責任。其因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因可歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任(最高法院91年度台上字第1733號判決參照)。

2.經查，原告主張系爭房屋有漏水及鐵捲門無法開啟之瑕疵，被告則辯稱原告於110年8月7日發現系爭房屋之1樓天花板發生漏水現象及於110年10月12日發現1樓地板、1樓通往地下1

樓樓梯牆面漏水，應係原告於109年承租時店面內部裝修施工所造成，鐵捲門自110年9月15日起無法開啟，應係原告使用所造成，均可歸責於被告云云，然查：

⑴關於系爭房屋滲漏水部分：

參原告提出之漏水照片(見本院卷第31、35-41頁)，滲漏水處分別在1樓天花板、地板、門邊牆角、1樓通往地下1樓樓梯牆面，此等漏水處顯與原告施作店面之裝潢工程無關，況被告並未提出任何證據，足以證明前開滲漏水係因原告承租時裝潢店面施工所致之事實，被告空言辯稱系爭房屋之前揭滲漏水原因係原告承租時之裝潢工程所肇致云云，尚難可採；系爭房屋之滲漏水既非因被告裝潢工程所肇致，顯該滲漏水之情事，係因系爭房屋本身之結構有瑕疵所肇致，堪可認定。至被告另辯稱兩造於110年8月26日達成和解，被告同意自110年9月1日起110年11月30日止減租50%，原告不得再主張上開漏水情形主張任何權利云云，並提出協議書為據(見本院卷第93頁)，然參該協議書之內容，被告係因新冠疫情及110年4月6日臺北市暴雨所致之災情同意減租50%為期3個月，與原告主張之系爭房屋漏水情形無涉，被告以該協議書辯稱原告不得就漏水情形主張權利云云，顯屬無據。

⑵關於鐵捲門無法開啟部分：

原告於承租時就發現鐵捲門有1處破損，被告已知悉並請原告維持現狀，有兩造LINE對話截圖可參(見本院卷第43頁)；另證人羅明結證稱：我的工作是鐵工，我有去過吳興街284巷8之5號房屋看過鐵捲門一次，是陳品洋請我去看的，如果可以修的話，就進行修繕，我查看了，是鐵捲門上面軸心的鐵片鎖螺絲的地方裂開，所以沒有辦法再捲上去，雖然可修繕，但是很費工，整個板子都要拆下來，溝槽整片裂開超過一半，所以後來沒有修繕，依據我的判斷，這樣的損壞不是人為所造成，是裡面的構造，因為下面的鋁板還有黏強化玻璃太重，才會造成上面支撐不住裂開，（提示本院卷第97頁）這個裂開的原因不可能如該頁說明書所記載鐵捲門軌道

有異物，如果軌道裡面有東西，會卡住，會斜一邊，不可能整片掉下來，上面也會裂開，本件是整片塌下來，沒有斜一邊，所以與說明書上所寫的不一樣，另鐵捲門的收納盒下面釘有木頭的框，這個重量不可能造成鐵捲門軸心裂開的情形，木門框雖然鎖在收納盒的鋼板上，但是不影響鐵捲門的使用，反而是加強鋼板的支撐，不會造成軸心的裂開等語（見本院卷第148-150頁），依證人上開證述，該鐵捲門無法開啟係因鐵捲門上面軸心的鐵片鎖螺絲的地方裂開，如此損壞不是人為所造成，乃鐵捲門內構造所致，即鐵捲門無法開啟係鐵捲門本身的結構所肇致，被告辯稱鐵捲門無法開啟係因原告人為操作不當所造成的故障云云，亦非可採。

3.系爭房屋之滲漏水係因系爭房屋本身之結構有瑕疵所肇致，及鐵捲門無法開啟係因鐵捲門上面軸心的鐵片鎖螺絲的地方裂開，是鐵捲門內的構造所致，業經認定如前，被告負有修繕義務，而原告之店面因系爭房屋漏水及鐵捲門無法開啟之瑕疵，致無法營業，顯已無法達到原告承租系爭房屋作為店面營業之契約目的，且原告已於110年11月9日催告原告限期修繕，然原告並未進行修繕，原告再於110年11月23日向被告為終止系爭租約之意思表示，亦有台北迪化街郵局第000306號存證信函、台北法院郵局第000415號存證信函可按（見本院卷第49-54頁），故系爭租約經原告於110年11月23日合法終止，洵堪認定，被告辯稱原告以上開漏水及鐵捲門無法開啟之理由終止系爭租約，顯無理由云云，顯不可採。

㈡關於原告請求返還租金部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。

2.原告主張系爭房屋自110年8月7日起大雨漏水致店面無法營業使用，原告無給付租金之義務，被告受領自110年8月7日至110年9月30日之租金59,613元，為不當得利，應返還予原告等語，查兩造間為租賃關係，系爭房屋自110年8月7日起

大雨漏水致店面無法營業使用，而系爭房屋滲漏水係因系爭房屋本身之結構有瑕疵所肇致，業經認定如前，顯係非可歸責於原告之事由所致，揆諸首開說明，原告自得主張免其支付系爭房屋租金之義務，即被告受領110年8月7日至110年9月30日之租金，已無法律上原因，係受有不當得利，故原告依不當得利法律關係，請求被告返還110年8月7日至110年9月30日之租金59,613元(計算式：33000÷31×25＋33000＝59613，元以下四捨五入)，洵屬有據。

㈢關於原告請求返還押租金部分：

1.按甲方(即被告)應於租賃期滿乙方(即原告)交還租賃物且乙方無違約之情形時，將押租保證金於租期屆滿後1個月內無息返還於乙方。但乙方若有未履行並結清之電費、或其他應繳之一切費用不在此限，甲方得自協金中扣抵，系爭租約第2條第4項約有明文(見本院卷第19、23頁)。又押租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。

2.再查，原告於締約當日交付被告押租金68,000元(店面房屋66,000元，戶外招牌2,000元)，有系爭租約可考(見本院卷第19、23頁)，又原告於110年11月23日終止系爭租約，且於11

0年12月8日將系爭房屋點交予被告，亦有點交證明書可憑（見本院卷第99頁），依上開說明，被告即有將押租保證金返還原告之義務，故原告請求被告返還押租金68,000元，亦洵屬有據。

3.至被告抗辯原告自110年10月1日起至110年12月8日均未給付租金，積欠租金76,774元，經抵扣押租金68,000元，尚不足8,774元，已無給付押租金之義務云云，然原告自110年8月7日起無給付租金之義務，且原告於110年11月23日合法終止系爭租約，均已如前述，故被告前開所辯，核屬無據。

㈣關於原告請求賠償購買設備及裝潢費用、招牌裝設費用及解約後拆除招牌費用部分：

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第226條第1項、第227條、第256條、第260條分別定有明文。惟按民法第二百六十條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他原因已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙。故該條所定損害賠償請求權，係專指因債務不履行之損害賠償而言(最高法院101年度台上字第793號判決參照)。

2.復查，系爭房屋有滲漏水及鐵捲門無法開啟之瑕疵，經原告於110年11月23日終止系爭租約，系爭房屋因滲漏水及鐵捲門無法開啟之瑕疵均係可歸責於被告，已如前述，故被告應對原告之店面無法營業一事負債務不履行之損害賠償責任；又原告為營業使用支出購買設備及裝潢費用516,000元、招牌裝設費用68,250元，有原告提出之報價單可查(見本院卷第55、57頁)，原告前揭設備、裝潢及招牌，因系爭租約提前終止而不得繼續使用，則原告確實受有設備、裝潢及招牌

之與拆除招牌費用54,600元(見本院卷第59頁)之財產損害，故原告依債務不履行之法律關係，請求被告賠償638,850元(計算式：516000＋68250＋54600＝638850)，亦洵屬有據。

㈤從而，原告得請求被告給付之費用額為766,463元(計算式：59613＋68000＋638850＝766463)。

㈥末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年1月30日（見本院卷第73頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付766,463元，及自113年1月30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。

六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，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，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　3　　日

臺北簡易庭　　法　官　葉藍鸚

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（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　　113　　年　　9　　月　　3　　日

書記官　黃慧怡