

原告 陳怡儒

訴訟代理人 黃于軒律師

被告 謝孟娟

訴訟代理人 胡智皓律師

複代理人 梁齡宇律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣69,095元，及自民國113年6月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,310元，其中新臺幣762元及自本判決確定之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣69,095元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告起訴時，訴之聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）303,510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（卷第9頁）。嗣於民國113年8月21日以書狀變更聲明為被告應給付原告230,307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（卷第121頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定相符。

二、原告起訴主張略以：被告委由訴外人游梅玉為代理人，與原告於110年11月8日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由被告將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋）出租原告做為咖啡館營業使用，約定租期自11

01 0年12月5日起至112年12月4日止，押金104,000元，原定每
02 月租金52,000元，自111年3月5日起變更為每月48,000元。
03 嗣系爭房屋天花板於112年6月4日開始漏水，主要位置在吧
04 台上方即收銀櫃台及其前方與咖啡機工作櫃台處，使原告無
05 法正常營運咖啡館，並致原告的營業設備如咖啡機、電子螢
06 幕損壞無法使用。原告於同日向游梅玉反映，請求被告修繕
07 系爭房屋並賠償原告損失。嗣因被告遲未修復系爭房屋，兩
08 造於112年6月9日在系爭房屋討論漏水修繕問題，游梅玉向
09 原告表示短期內無法將系爭房屋遇雨漏水問題修繕完畢，並
10 承認系爭房屋現況將使原告於雨天無法營業，故單方主動提
11 出提前終止合約，同意返還押金、及原告已支付之112年6月
12 租金、並依系爭租約第7條第4條約定支付1個月租金之懲罰
13 性違約金。嗣兩造於112年6月25日確認原告應於同年7月8日
14 返還系爭房屋，詎雙方於該日交屋時，被告僅願返還押金與
15 1個月違約金共152,000元予原告，而不願返還112年6月租金
16 予原告。又兩造於交屋時協議雙方對損害賠付有異議，另行
17 討論等語。原告因系爭房屋天花板漏水問題，致咖啡機、電
18 子螢幕毀損，各受有4,400元、7,101元之損失。又原告因此
19 自112年6月5日起至112年7月8日止無法營業，受有不能營業
20 損失170,806元，爰依租賃契約、不完全給付、侵權行為損
21 害賠償之法律關係請求等語，並聲明：如變更後之聲明所
22 示。

23 三、被告則以：兩造於112年6月9日因系爭房屋漏水問題合意終
24 止系爭租約，協議原告於同年6月30日前完成搬遷，被告返
25 還原告押金104,000元、112年6月租金48,000元，並賠償1個
26 月租金作為補償。詎原告於112年6月25日突然反悔，不願依
27 協議於112年6月30日前完成搬遷，並向游梅玉稱依系爭租約
28 第7條第4項約定給予30天辦理搬遷，被告同意後，自無須依
29 前開協議返還112年6月租金給原告。又系爭租約第7條第4項
30 並未約定為懲罰性違約金，依民法第250條第1項、第2項前
31 段規定應視為因債務不履行而生之損害賠償總額，是原告稱

其咖啡機、電子螢幕因被告無法履約而受有損害，以及受有33日不能營業損失之履行利益損害部分，當已因被告於113年7月8日賠償其1個月違約金而受滿足，原告不得再主張損害賠償等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)查原告與被告之代理人游梅玉於110年11月8日簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋經營咖啡館，租期自110年12月5日起至112年12月4日止，押金104,000元，每月租金52,000元，自111年3月5日起變更為每月租金48,000元。兩造於112年7月8日簽訂租賃合約終止協議書（下稱系爭協議書），雙方同意於當日終止系爭租約，原告亦於當日前搬遷完畢，被告退還原告押金104,000元，並給付違約金48,000元予原告之事實，有系爭租約（含授權書、附約）、協議書影本在卷可稽（卷第21-33、63頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)原告主張系爭房屋因於112年6月4日發生天花板漏水狀況，兩造於同年6月9日討論漏水修繕問題，被告提出提前終止系爭租約，返還原告押金、已支付之112年6月租金，並支付相當於1個月租金之違約金，經原告同意，然被告事後反悔，未返還已支付之6月租金48,000元，請求被告應依租賃契約、不當得利之法律關係返還租金48,000元，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

1、依原告所提出之兩造於112年6月9日討論漏水修繕之錄音譯文，及雙方Line群組對話，可見原告先於同年6月6日在Line群組中回應稱「…維持您給我們的方案此月免租金，並且我們月底搬走，但這個方案是您單方面違約所以您必須再補償我們一個月的押金，以及我們之前壓兩個月的押金…」等語（卷第132頁），被告代理人於6月9日討論時則稱：「…你月底搬走，我賠你就這樣子，就這樣…」，原告則於確認被告是要給付4個月租金額時，回稱：「好啊，可以啊，沒問題」等語（卷第54-55頁），足見兩造當時達成確認原告6月

01 底搬遷，被告返還6月租金，並給付違約金48,000元及返還
02 押金104,000元之共識。然原告於同年6月25日主張依系爭租
03 約約定交屋日應為7月9日，被告代理人則回以「照合約，6/
04 9告知，7/8交屋才對，到時完成交屋程序」等語（卷第136
05 頁），可認兩造對於原共識已無遵守之意。再者，兩造於交
06 屋日之系爭協議書第4條約定「合約為雙方協議退租，雙方
07 對損害賠付（6月份房租）有異議，另行討論」等語，堪認
08 兩造間已無由被告返還6月租金之協議。

09 2、再者，系爭租約第7條第4項約定：「雙方已約定得終止租
10 約，租賃之一方應至少於終止30天前告知他方，並扣除一個
11 月租金作為違約金」（卷第25頁），依其文義，於承租方提
12 前終止時，應於原租金外，再給付一個月租金，於出租方終
13 止時，則扣除一個月租金作為違約金，核其性質，應係提前
14 終止租約所生損害之賠償總額，且參諸兩造於系爭協議書第
15 3條、第4條之約定，堪認被告已依上開系爭租約約定扣除1
16 個月租金為違約金，是原告主張依租賃契約之法律關係請求
17 被告返還6月份租金48,000元，尚屬無據。

18 3、原告另主張依不當得利之法律關係請求被告返還6月份租金4
19 8,000元，然查兩造間系爭租約係經被告於112年6月9日告知
20 欲終止，依前開租約第7條第4項約定、及系爭協議書第1條
21 之約定，系爭租約係於112年7月8日終止，則於系爭租約終
22 止前，原告自有給付112年6月租金之義務，即因兩造間之系
23 爭租約關係，被告非無法律上原因而受利益，原告主張依不
24 當得利請求48,000元部分，為無理由。

25 (三)原告復主張因系爭房屋因雨漏水之瑕疵，致原告之營業設備
26 損壞，及無法營業，依債務不履行、侵權行為之法律關係擇
27 一請求被告賠償咖啡機損壞之修繕費用4,400元、電子螢幕
28 毀損之損失7,101元，及營業損失170,806元等情，亦為被告
29 所否認，經查：

30 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，
31 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀

01 態。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
02 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責
03 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，
04 民法第423條、第227條第1項、第226條第1項定有明文。又
05 系爭租約第5條中段約定：房屋因自然之損壞有修繕必要
06 時，由甲方（即被告）負責修理。準此，足認被告就系爭房
07 屋之損壞負有修繕義務，使其保持合於兩造間系爭租約約定
08 之可供原告營業使用之狀態。

09 2、查系爭房屋天花板於112年6月4日因雨而發生漏水，為兩造
10 所不爭執，而觀之漏水狀況嚴重，發生位置在系爭房屋內之
11 吧台上方即收銀櫃台及其前方與咖啡機工作櫃台處，雨水從
12 電子螢幕上方之天花板傾瀉而下，下方有工作櫃台、其上有
13 咖啡機，有原告提出之影片光碟、照片為證，於此情況下，
14 自難以正常營業，且因雨水直接沖刷電子螢幕，並往下至咖
15 啡機所在之櫃台，部分座位區因雨水漏下，無法供客人於店
16 內消費時使用，堪認原告主張電子螢幕損壞不能使用、咖啡
17 機受損需維修，且無法營業一情為真，核諸前揭說明，原告
18 請求上開機器受損及無法營業之損害賠償，應值採信。被告
19 雖辯稱其已依系爭租約第7條第4項給付違約金，該違約金屬
20 損害賠償預定總額，原告不得再請求損害賠償等語，然查依
21 系爭租約第7條第4項之文義，應係被告提前終止租約所生損
22 害之賠償總額，不含被告未提供合於系爭租約約定可供原告
23 營業使用之房屋之債務不履行損害賠償，蓋本件若被告未提
24 前終止租約，就其於租賃期間內應依租賃關係負擔之債務不
25 履行責任，本應賠償，自不能因被告已賠償提前終止租約之
26 違約金，逕認被告無債務不履行之損害賠償責任，是被告所
27 辯，自不足採。

28 3、原告請求咖啡機受損之修繕費用4,400元、電子螢幕毀損之
29 7,101元損失部分，並提出服務工單、購買證明為證（卷第1
30 91頁、第67頁），然查上開資料，原告之咖啡機並無出廠或
31 購買日期，電子螢幕則為110年11月11日購買，而兩造簽訂

01 租約係於110年11月8日，堪認原告係為營業而新購上開設
02 備，則咖啡機及電子螢幕應可認係於110年11月出廠，至112
03 年6月4日漏水時，均已使用1年7月，而前開修繕咖啡機之工
04 單其中工資為800元，零件為3,600元，零件部分以新零件更
05 換被毀損之舊零件，及電子螢幕全損但已使用1年7月，自應
06 均將折舊予以扣除，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固
07 定資產折舊率之規定，咖啡機應屬固定資產耐用年數表第20
08 項其他機械及設備中之器具（含生財器具），耐用年數為5
09 年，電子螢幕則屬同項之電子計算機及其週邊設備，耐用年
10 數為3年，則咖啡機修繕之零件扣除折舊後之修復費用應為
11 1,783元（計算式詳如附件一），加計工資則為2,583元，屬
12 必要之修理費用。而電子螢幕新品折舊後之價額為4,401元
13 （計算式詳如附件二），是原告請求之咖啡機修繕費用、電
14 子螢幕損失部分各於2,583元、4,401元範圍內，應屬有據，
15 逾此範圍，為無理由。

16 4、原告請求營業損失部分，原告就其112年1至5月之銷售總額
17 資料，業據其提出營業稅核定稅額繳款書、112年1月至5月
18 營業額報表為證（卷第69-77、137-142頁），堪認為真正，
19 則原告於112年6月4日前之5個月，每月平均銷售總額為221,
20 826元。惟原告逕主張應以該銷售總額依112年度營利事業各
21 業所得暨同業利潤標準，依咖啡館業別之所得額扣除百分之
22 30之費用率計算，未符常情，本院認計算此項營業損失之所
23 失利益應以淨利率28%計算，並斟酌兩造已於112年6月9日確
24 認提前終止租約，是計算此項營業損失以一個月計算之，準
25 此，原告得請求被告賠償之營業損失於62,111元（計算式：
26 221,826元 $\times$ 28%=62,111元）範圍內，堪屬有據，逾此範
27 圍，則無理由。

28 5、基上，原告依債務不履行之法律關係請求被告給付69,095元
29 （計算式：2,583+4,401+62,111=69,095），為有理由，
30 逾此範圍，則屬無據。至原告雖併主張依侵權行為之法律關
31 係為請求，然其已表明就上開主張之請求權擇一判決，是就

此部分請求權，即無庸再加審認，附此敘明。

五、綜上所述，原告請求被告給付原告69,095元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月1日（卷第87頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。並依職權宣告原告勝訴部分得假執行，及被告得供擔保免為假執行，而原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

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 113 年 12 月 25 日

書記官 陳黎諭

計 算 書：

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	3,310元	原告部分勝訴，故訴訟費用其中762元由被告負擔，其餘減縮聲明及敗訴部分之訴訟費用，由原告負擔。
合 計	3,310元	

附件一：

折舊時間	金額
第1年折舊值	$3,600 \times 0.369 = 1,328$
第1年折舊後價值	$3,600 - 1,328 = 2,272$
第2年折舊值	$2,272 \times 0.369 \times (7/12) = 489$
第2年折舊後價值	$2,272 - 489 = 1,783$

01 附件二：

02 折舊時間 金額

03 第1年折舊值 $13,799 \times 0.536 = 7,396$

04 第1年折舊後價值 $13,799 - 7,396 = 6,403$

05 第2年折舊值 $6,403 \times 0.536 \times (7/12) = 2,002$

06 第2年折舊後價值 $6,403 - 2,002 = 4,401$