

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第6057號

原告 膳安國際股份有限公司

法定代理人 孟憲鎧

訴訟代理人 蔡麗清律師

訴訟代理人 黃亭容律師(解除委任)

被告 恆勵國際人力仲介有限公司

法定代理人 張桂香

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國115年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣3,414,110元，及自民國114年8月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應返還如附表一及附表二所示之支票予原告。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔50分之9，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣3,414,110元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣3,159,343元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、減縮或擴張應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。又所謂請求之基礎事實同一者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點共通，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，得期待於後請求

01 之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避
02 免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之，俾達紛爭一
03 次解決及節省法院與當事人勞費之目的（最高法院104年度
04 台抗字第97號裁定意旨參照）。查原告起訴時聲明請求：(一)
05 被告應給付原告新臺幣（下同）127萬3,800元，及自起訴狀
06 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、
07 (二)被告應給付原告3,430萬5,793元，及自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、(三)原告願供
09 擔保，請准宣告假執行；嗣於民國114年12月24日變更聲明
10 為：(一)被告應給付原告3,260萬1,793元，及自起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、(二)被告
12 應返還如附表一及附表二所示之支票予原告、(三)原告願供擔
13 保，請准宣告假執行（見本院卷第112頁），核與前開規定
14 相符，揆諸前揭說明，均應予准許。

15 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
16 訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造
17 辯論而為判決。

18 貳、實體部分：

19 一、原告主張：

20 (一)被告前於104年8月21日就訴外人柏韋有限公司（下稱柏韋公
21 司）所有之門牌號碼新北市○○區○○○路00號房屋（下稱
22 系爭建物）與柏韋公司訂立經公證之房屋租賃契約，柏韋公
23 司並同意被告可將系爭建物部分分租給他人，嗣被告將系爭
24 建物之1樓及1樓平面空地、貨梯、2樓、地下室停車位6個
25 （下稱系爭租賃物），合法轉租予原告作為生產月子餐之中
26 央廚房使用，兩造並於104年9月3日簽訂房屋租賃契約（下
27 稱系爭契約）並經合法公證在案。

28 (二)原告於簽訂系爭契約後，始終本於誠實信用原則履行因系爭
29 契約所生之承租人義務，於每年度房租到期前一個月給付被
30 告下一年度租金支票，從未積欠被告任何一期之租金，豈
31 料，被告卻未善盡其身為出租人依法應負擔之義務，未於租

01 賃關係存續中保持系爭租賃物合於約定使用、收益之狀態，
02 於系爭契約仍合法有效存續時，竟任由柏韋公司向原告起訴
03 請求自系爭租賃物騰空遷讓，並經臺灣新北地方法院以113
04 年度訴字第1533號判決（下稱另案一審判決），認原告應自
05 系爭租賃物騰空遷讓並返還予柏韋公司在案，嗣經原告於
06 114年3月25日以存證信函催告被告負擔損害賠償責任後，被
07 告迄今仍置之不理，是系爭租賃物既因柏韋公司主張權利，
08 致原告於系爭契約合法有效存續中無法繼續完整使用系爭租
09 賃物而需另覓適合生產月子餐之廠址，自屬因可歸責於被告
10 之事由所致之客觀上給付不能，原告自得類推適用民法第
11 256條規定以本民事起訴狀終止系爭契約，並依民法第179
12 條、第181條規定請求被告返還押租金48萬元及法定遲延利
13 息（此部分前經原告分別於104年8月31日、105年9月21日開
14 立票面金額為45萬元、3萬元之支票2紙予被告，且業經被告
15 提示兌現）。

16 (三)另查，原告因被告未善盡保持租賃物合於使用之義務，導致
17 原告必須搬遷並重新裝潢新廠，受有另覓新租賃處租約租金
18 差額814萬2,600元、新租賃處裝修費用2,104萬5,083元、不
19 能繼使用原已支出鉅額費用裝潢置之系爭租賃物辦公處所與
20 設備之折舊費用293萬4,110元等損害，以上共計3,212萬
21 1,793元，是依民法第226條第1項規定請求被告賠償3,212萬
22 1,793元及法定遲延利息。

23 (四)另查，被告現持有如附表一所示支票5紙，該等支票為原告
24 依系爭契約約定所預付之租金，然系爭契約業經原告以本起
25 訴狀繕本之送達作為終止租約之意思表示，兩造間租賃關係
26 即告消滅，是系爭契約既已終止，被告持有如附表一所示支
27 票之法律上原因已不存在，是原告依民法第179條、第454條
28 規定請求被告返還如附表一所示支票予原告。再就附表二所
29 示支票15紙部分，該等支票為原告給付被告自113年4月起至
30 114年5月止之租金，惟系爭租賃物因柏韋公司主張權利，致
31 原告於租賃關係存續中無法完整使用收益，甚須額外向柏韋

01 公司給付租金，則原告本得就「額外支付予柏韋公司之費
02 用」向被告主張債務不履行損害賠償，惟查，被告於113年4
03 月自系爭建物搬離後亦未再就附表二所示支票再為提示兌
04 領，然被告既未能保持租賃物合於約定使用之義務，則依實
05 務見解及民法第436條準用同法第435條第1項規定，原告自
06 得主張減少該段時間之全部租金(即減免租金給付義務)，而
07 原告前開時間之租金債務既因減免而消滅，被告持有如附表
08 二所示支票即失法律上原因，亦應依不當得利法律關係將如
09 附表二所示支票返還予原告等情，爰依民法第179條、第181
10 條、第226條第1項、第182條第2項、第454條等規定提起本
11 件訴訟等語。

12 (五)並聲明：

- 13 1.被告應給付原告3,260萬1,793元，及自起訴狀繕本送達翌日
14 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 15 2.被告應返還如附表一及附表二所示之支票予原告。
- 16 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀答辯。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
20 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
21 態。民法第423條定有明文。次按因可歸責於債務人之事
22 由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。債權人於有第
23 226條之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256
24 條亦有明文。復按出租人固不以租賃物所有人為限，倘所有
25 人本於所有權主張承租人無權占有，收回租賃物，致出租人
26 提供之租賃物於租賃期間有不合於約定使用收益之情況，承
27 租人對出租人即非不得依債務不履行之規定行使權利，且其
28 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
29 必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔保責
30 任。其因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之目的者，承租人
31 即得終止租約，倘瑕疵係因可歸責於出租人之事由而發生

01 者，出租人並負債務不履行責任（最高法院79年度台上字第
02 2592號、110年度台上字第252號判決意旨參照）。經查，本
03 件原告主張被告前於104年8月21日就柏韋公司所有之系爭建
04 物與柏韋公司訂立經公證之房屋租賃契約，柏韋公司並同意
05 被告可將系爭建物部分分租給他人，嗣被告將系爭租賃物合
06 法轉租予原告作為生產月子餐之中央廚房使用，兩造並於
07 104年9月3日簽訂系爭契約並經合法公證，於系爭契約存續
08 期間，柏韋公司向原告起訴主張權利，經另案一審判決判認
09 原告應自系爭租賃物騰空遷讓並返還系爭租賃物予柏韋公
10 司，且應給付相當於租金之不當得利等情，業據提出與主張
11 相符之公證書、系爭契約、另案一審判決、臺灣高等法院
12 114年度上移調字第247號調解筆錄（下稱另案調解筆錄）等
13 件在卷可參（見本院卷第21至31、35至46、55至57頁），而
14 被告已於相當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，
15 復未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第
16 1項規定視同自認，自堪信原告上開主張為真實。再觀另案
17 一審判決及另案調解筆錄內容，本件被告就原告交付之支票
18 係提領兌現至發票日為113年3月16日之支票，其餘發票日為
19 113年4月16日及之後之支票除未提領兌現外亦未返還原告；
20 此外，另案一審判決係以被告本應於每月16日給付租金予柏
21 韋公司，被告卻自113年2月16日起即未依約按期繳付，致柏
22 韋公司於113年3月25日以存證信函催告被告給付租金後再於
23 113年4月3日以存證信函通知被告終止租約，而被告自收受
24 前開存證信函後即搬離系爭建物且未兌現並收取原告給付之
25 113年4月之後之租金等情為由，判認被告與柏韋公司間之租
26 賃關係業於113年4月終止，並依民法第767條第1項前段規定
27 判認原告應自系爭租賃物騰空遷讓並返還柏韋公司，且依民
28 法第179條規定，判認原告應給付柏韋公司自113年4月起至
29 騰空遷讓返還系爭租賃物止，每月16萬8,000元之相當於租
30 金不當得利；原告與柏韋公司嗣於114年5月15日，以原告應
31 於114年8月31日前騰空遷讓並返還系爭租賃物及給付自113

01 年5月起至114年8月止每月以16萬8,000元計算之相當於租金
02 不當得利等情為訴訟上和解，以上足見被告於系爭契約存續
03 期間，雖就系爭租賃物之物理上狀態有使原告得為合於約定
04 之使用，惟就系爭租賃物之權利狀態，因未依約履行繳付租
05 金並為合意終止之情事，致使訴外人柏韋公司向原告行使權
06 利，難認被告就系爭租賃物有善盡民法第423條所定之租賃
07 物保持義務。準此，原告主張被告就系爭租賃物有未提供合
08 於兩造約定租賃物使用、收益之情形，尚非無據，堪予採
09 信。又租賃契約乃繼續性契約，倘於成立後發生當事人給付
10 遲延或給付不能時，民法雖無明文得為終止契約之規定，但
11 為使過去之給付保持效力，避免法律關係趨於複雜，應類推
12 適用民法第254條至第256條規定許其終止將來之契約關係，
13 依同法第263條準用第258條規定，向他方當事人以意思表示
14 為之（最高法院89年度台上字第1904號判決意旨參照）。是
15 原告以被告違反民法第423條之規定構成給付不能為由主張
16 以起訴狀繕本送達作為終止系爭契約之意思表示，即屬有
17 據。

18 (二)茲就原告得請求之金額，分述如下：

19 1.押租金：

20 本件原告主張系爭契約約定之押租金總額為48萬元，原告分
21 別於104年8月31日、105年9月21日開立票面金額為45萬元、
22 3萬元之支票2紙予被告作為系爭契約押租金之交付，前開支
23 票業經被告提示兌現等情，業據提出與主張相符之系爭契約
24 影本、支票影本在卷可查（見本院卷第23至24、173至174
25 頁）。又甲方（註：即被告，下同）應於租賃期限屆滿，乙
26 方（註：即原告，下同）歸還房屋時，交還保證金或押租
27 金，系爭契約第7條第3項約有明文，而於系爭契約業經終
28 止之情形下，原告請求被告返還押租金48萬元，自有理由。

29 2.租金差額：

30 按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並
31 二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害

01 賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請
02 求權存在。且所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行
03 為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般
04 情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之
05 結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即
06 有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件
07 存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條
08 件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果
09 間即無相當因果關係。本件原告主張系爭契約之114年6月至
10 同年9月每月租金為16萬8,000元、114年10月至119年10月租
11 金為17萬6,400元，然原告因搬離系爭租賃物而另覓新租賃
12 處，新租賃處之114年6月至119年5月每月租金為30萬元、
13 119年6月至同年10月每月租金為31萬5,000元，是請求租金
14 差額合計814萬2,600元等情【114年6月至同年9月差額合計
15 52萬8,000元〔計算式： $(300,000\text{元}-168,000\text{元})\times 4\text{個月}=$
16 $528,000\text{元}$ 〕、114年10月至119年5月差額合計692萬1,600元
17 〔計算式： $(300,000\text{元}-176,400\text{元})\times 56\text{個月}=6,921,600$
18 元〕、119年6月至同年10月差額合計69萬3,000元〔計算
19 式： $(315,000\text{元}-176,400\text{元})\times 5\text{個月}=693,000\text{元}$ 〕】，固
20 據提出差額計算表、公證書正本、系爭契約、公證書、廠房
21 租賃書等件為證（見本院卷第19至24、61至66頁），然租金
22 高低參雜於租賃物現況、客觀外在環境、交通、地點、周遭
23 機能、所附設備、使用範圍、使用期間及出租方意願等各種
24 因素，本件原告承租之新租賃物之租賃物現況、客觀外在環
25 境、交通、地點、周遭機能、所附設備、使用範圍暨承租坪
26 數等是否與系爭租賃物相同，依現有卷證資料均屬未明，自
27 難認以原告個人選擇，認前述租金差額全係因被告債務不履
28 行所致而有相當因果關係，是原告徒以計算後之租金差額，
29 依給付不能之規定請求被告賠償租金差額合計814萬2,600
30 元，尚屬無據。

31 **3.新租賃處裝修費用：**

01 本件原告主張因被告違約致其須另覓新租賃處，並支出新租
02 賃處重新裝潢費用而受有2,104萬5,083元之損害等情，固據
03 提出新建廚房設備費用一覽表為憑（本院卷第71至72頁），
04 然查，系爭契約既未有永遠租賃或必然無條件續租之約定，
05 以上重新裝潢之費用乃契約終止後另覓其他租處所生之必要
06 費用，無論系爭契約終止原因為何，原告終將支出，自難認
07 與被告之違約事實有何相當因果關係，且上開費用支出乃有
08 利原告，非屬原告所受損害，其此部分主張，難認可採。是
09 原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償原告支出裝潢
10 費用損害2,104萬5,083元，應屬無據。

11 4. 已支出鉅額費用裝潢○○之系爭租賃物辦公處所與設備之折
12 舊費用：

13 原告主張因被告違反系爭契約，致原告不得再為使用系爭租
14 賃物，故受有系爭租賃物辦公處所與設備之尚未攤銷即折舊
15 餘額之損害，合計293萬4,110元等情，業據提出114年原告
16 公司財產目錄在卷可查，而被告已於相當時期受合法通知，
17 卻未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何爭執，依民事
18 訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，自堪信原告
19 上開主張為真實。從而，原告依民法第226條等規定請求被
20 告賠償293萬4,110元，自屬有據。

21 5. 從而，原告得請求被告給付之金額，合計為341萬4,110元
22 （計算式：480,000元+2,934,110元=3,414,110元）。

23 6. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
24 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
25 起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相
26 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
27 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
28 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
29 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229
30 條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原
31 告行使對被告之請求權，係以支付金錢為標的，給付並無確

01 定期限，自應經原告之催告而未給付，被告始負遲延責任。
02 揆諸前揭規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日
03 即114年8月21日（見本院卷第87頁）起至清償日止，按法定
04 利率即週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

05 (三)按租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租
06 金，出租人已預先受領者，應返還之。此規定之立法理由，
07 乃謂租賃契約因當事人一方於租賃期限屆滿前終止時，如終
08 止後始到期之租金，出租人已預先受領者，是為不當得利，
09 故應使出租人負返還之義務，以保護承租人之利益。本件被
10 告現持有如附表一所示支票5紙，該等支票為原告依系爭契
11 約約定簽發以為114年6月至114年10月租金之預付，迄今未
12 遭兌現等情，業據提出租金支票明細表為憑，而被告已於相
13 當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，復未提出書
14 狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視
15 同自認，自堪信原告上開主張為真實。又原告主張以起訴狀
16 繕本送達作為終止系爭契約之意思表示乙節應屬有據，有如
17 上述，則依上開說明，原告請求被告返還如附表一所示支
18 票，洵屬有據，應堪採。另按如承租人因第三人就租賃物
19 主張權利，致不能為約定之使用，即發生所謂權利瑕疵情事
20 時，依民法第436條準用第435條之結果，承租人得按不能使
21 用收益之部分，請求減少租金，若就存餘部分不能達租賃之
22 目的者，亦得終止契約。本件訴外人柏韋公司向原告起訴主
23 張權利，經另案一審判決判認被告與柏韋公司間之租賃關係
24 係自113年4月起經合意終止，原告已無從以連鎖占用對抗柏
25 韋公司而屬無權占有，是原告應自系爭租賃物騰空遷讓並返
26 還系爭租賃物予柏韋公司，並應自113年4月起至騰空遷讓返
27 還系爭租賃物止按月給付柏韋公司16萬8,000元之相當於租
28 金不當得利等情，業如前述，則被告既收取原告簽發如附表
29 二所示用以給付被告自113年4月起至114年5月止租金之支票
30 15紙，並使原告有就承租系爭租賃物雙重給付租金予被告及
31 相當於租金不當得利予柏韋公司之情狀；另倘被告於113年4

01 月起依約兌現如附表二所示支票並將自原告處所受領之每月
02 租金給付予所有人即柏韋公司，自得避免另案一審判決等情
03 事，是被告既未盡其出租人義務並致使原告受柏韋公司行使
04 權利，足認被告應負租賃關係之權利瑕疵擔保責任，而被告
05 既自113年4月起未提供合於約定使用、收益之租賃物予原告
06 正常使用，原告自得免除此期間租金之給付，被告就此期間
07 向原告收受租金，難認有正當原因而無法律上之原因，則原
08 告請求被告將如附表二所示支票原物返還，自屬可採。

09 四、綜上所述，原告依民法第179條、第181條、第226條第1項、
10 第182條第2項、第454條等規定，請求如主文第1、2項所
11 示，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁
12 回。

13 五、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被
14 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
15 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
16 預供擔保，得免為假執行。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
18 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
21 臺北簡易庭 法 官 戴于茜

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
24 0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
27 書記官 王宇彤

28 附表一：

29

編號	廠商	開票日	金額	支票號碼	摘要	到期日
1	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230970	五股租金第 116 期	114/06/16
2	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230971	五股租金第 117 期	114/07/16
3	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230972	五股租金第 118 期	114/08/16
4	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230973	五股租金第 119 期	114/09/16
5	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	88,200	NO0230974	五股租金第 120-1 期	114/10/16

01 附表二：

02

編號	廠商	開票日	金額	支票號碼	摘要	到期日
1	恆勵國際人力股份有限公司	112/09/26	160,391	NO0230914	五股租金第 102 期	113/4/16
2	恆勵國際人力股份有限公司	112/09/26	160,391	NO0230915	五股租金第 103 期	113/5/16
3	恆勵國際人力股份有限公司	112/09/26	160,391	NO0230916	五股租金第 104 期	113/6/16
4	恆勵國際人力股份有限公司	112/09/26	160,391	NO0230917	五股租金第 105 期	113/7/16
5	恆勵國際人力股份有限公司	112/09/26	160,391	NO0230919	五股租金第 106 期	113/8/16
6	恆勵國際人力股份有限公司	112/09/26	160,391	NO0230920	五股租金第 107 期	113/9/16
7	恆勵國際人力股份有限公司	112/09/26	80,197	NO0230922	五股租金第 108-1 期	113/10/16
8	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	88,200	NO0230962	五股租金第 108-2 期	113/10/16
9	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230963	五股租金第 109 期	113/11/16
10	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230964	五股租金第 110 期	113/12/16
11	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230965	五股租金第 111 期	114/1/16
12	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230966	五股租金第 112 期	114/2/16
13	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230967	五股租金第 113 期	114/3/16
14	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230968	五股租金第 114 期	114/4/16
15	恆勵國際人力股份有限公司	113/09/27	176,400	NO0230969	五股租金第 115 期	114/5/16