

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第133號

原告 王林迫年  
訴訟代理人 何孟臨律師  
複代理人 謝侑儒律師  
被告 竣森國際股份有限公司

法定代理人 楊金蓮  
訴訟代理人 胡維正  
杜妤庭  
陳惠文  
康貴智

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣156萬元，及其中新臺幣104萬元自民國112年12月28日起，其中新臺幣52萬元自民國113年4月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣156萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國110年4月15日就門牌號碼桃園市○○區○○路00巷0號房屋（下稱系爭房屋）簽立租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自110年4月15日起至115年4月14日止，約定第一年前6個月即110年4月15日起至同年9月14日止，每月租金新臺幣（下同）10萬元，後6個月即110年9月15日起至111年4月14日止，每月租金13萬元，第二年即111年4月15日起，每月租金15萬元；租金應於每月15日前給付，被告如提早終止租約，應回補第1年每月租金為15萬元。詎

01 被告自112年7月起積欠租金，經原告於同年11月間以存證信  
02 函催請被告給付未果，原告乃於同年12月26日再以存證信函  
03 通知被告，系爭租約於113年1月4日終止，兩造應於同年月2  
04 2日辦理點交（下稱系爭存證信函），被告嗣於112年12月27  
05 日收受系爭存證信函。而被告積欠112年7至12月租金共90萬  
06 元（計算式：每月15萬元×6個月＝90萬元）未給付，以押租  
07 金28萬元扣抵後，尚有62萬元未給付（計算式：90萬元－28  
08 萬元＝62萬元），加計第1年優待租金差額42萬元（每月5萬  
09 元×6個月＋每月2萬元×6個月＝42萬元），共積欠104萬元  
10 （計算式：62萬元＋42萬元＝104萬元）。又被告於系爭租  
11 約結束後，在系爭房屋內留置大量民生廢棄物，且於屋內增  
12 建處未進行拆除或淨空，致原告被迫自行聘工回復原狀，依  
13 民法第431條第2項後段規定及系爭租約約定，被告應賠償原  
14 告回復原狀費用52萬元。為此，爰依租賃契約及不當得利之  
15 法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第一項所  
16 示。

17 二、被告則以：系爭房屋於112年7月5日因火災而滅失，已無法  
18 達其使用之目的，故兩造租賃關係自此當然終止，則原告主  
19 張被告尚積欠112年7至12月之租金未給付，及被告應補繳第  
20 1年優待租金差額42萬元，均無理由。又被告於租賃關係結  
21 束後，已委請訴外人奕造工程有限公司（下稱奕造公司）進  
22 行系爭房屋之修復及回復原狀，亦未於系爭房屋留置廢棄  
23 物，故原告請求被告給付回復原狀費用52萬元，自無理由。  
24 另被告就原告本件請求，僅同意於82萬元之範圍內給付等  
25 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願  
26 供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本院之判斷：

28 (一)關於積欠租金及優待租金差額補繳部分：

29 1.按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲  
30 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承  
31 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為

01 房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前  
02 項之規定，終止契約，民法第439條前段、第440條第1  
03 項、第2項前段分別定有明文。又兩造約定第一年前6個月  
04 即110年4月15日起至同年9月14日止，每月租金10萬元，  
05 後6個月即110年9月15日起至111年4月14日止，每月租金1  
06 3萬元，第二年即111年4月15日起，每月租金15萬元；租  
07 金應於每月15日前給付；如中途退租承租人應補第1年租  
08 金未滿15萬元之全部差額，系爭租約第3條及5年內之租金  
09 明細亦約定甚明（見本院卷第7、9頁）。

10 2.原告主張被告自112年7月至12月止未依約繳納租金共90萬  
11 元（計算式：每月15萬元×6個月＝90萬元），以押租金28  
12 萬元扣抵後，尚有62萬元未給付（計算式：90萬元－28萬  
13 元＝62萬元），加計第1年優待租金差額42萬元（每月5萬  
14 元×6個月＋每月2萬元×6個月＝42萬元），共積欠104萬元  
15 （計算式：62萬元＋42萬元＝104萬元）等情，業據原告  
16 提出原告帳戶存摺封面暨內頁、系爭存證信函暨等件在卷  
17 為證（見本院卷第22至27頁），且為被告於本院審理中所  
18 不爭執（見本院卷第38、39頁），堪認屬實。

19 3.至被告雖辯以：系爭房屋於112年7月5日因火災而滅失，  
20 已無法達其使用目的，兩造租賃關係當然終止，原告不得  
21 再向被告請求112年7至12月之租金，及要求被告補繳第1  
22 年優待租金差額云云。惟按當事人主張有利於己之事實  
23 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定  
24 有明文。而認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，  
25 惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，  
26 雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作  
27 用足以證明待證事實者而後可，不能以臆測為根據，而就  
28 待證事實為推定之判斷（最高法院106年度台上字第1672  
29 號裁判意旨參照）。查被告就其所辯上情，雖提出桃園市  
30 政府警察局八德分局大安派出所受理案件證明單在卷為  
31 據，惟觀諸該證明單僅記載被告公司人員於112年8月19日

01 報案稱其所承租作為外勞宿舍之系爭房屋，於同年7月5日  
02 因遭租客不當使用電器發生火災，造成屋內物品陳設遭毀  
03 損等語（見本院卷第67頁），並無法依此判斷系爭房屋之  
04 毀損情形究為如何，遑論被告係遲至火災發生後1個月始  
05 報案，益徵系爭房屋是否確因火災毀損而無法達其使用之  
06 目的，實非無疑；此外，被告於本院審理中就此亦未再舉  
07 證以實其說，應認被告上開抗辯尚屬無據，即無從為有利  
08 被告之認定。

09 (二)關於回復原狀費用部分：

- 10 1.按承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之；但應回復  
11 租賃物之原狀，民法第431條第2項定有明文。又房屋有改  
12 裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令  
13 自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全；前項情形承  
14 租人返還房屋時，應負責回復原狀；租賃契約終止後，承  
15 租人之遺留物處理所需費用，由擔保金（押金）先行抵  
16 扣，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用等  
17 語，系爭租約第8條第2項、第16條亦有明文約定。
- 18 2.原告主張被告於系爭租約結束後，在系爭房屋內留置大量  
19 民生廢棄物，且於屋內增建處未進行拆除或淨空，致原告  
20 被迫自行聘工回復原狀，支出回復原狀費用52萬元等情，  
21 業據原告提出廢棄物照片、清運完成照片、匯款紀錄及收  
22 據在卷為憑（見本院卷第42至50頁）。至被告雖辯稱：被  
23 告於租賃關係結束後，已委請奕造公司進行修復及回復原  
24 狀，未於系爭房屋留置廢棄物云云，並提出估價單、施工  
25 前後照片在卷為佐（見本院卷第68至74頁）。惟查諸被告  
26 所提出之估價單所載日期為112年7月14日、8月9日，而原  
27 告所提出之工程款匯款日期則為113年3月5日，且經本院  
28 當庭勘驗原告所提出之前揭廢棄物照片，其拍攝日期為11  
29 3年1月22日下午2時32分許，被告就此亦當庭表示無意見  
30 （見本院卷第62頁背面、第63頁），而該等照片顯示斯時  
31 現場仍有諸多廢棄物，包含雜物、消防設備未接線、冷氣

01 銅管四散等，是被告是否確有將系爭房屋完全回復原狀，  
02 誠屬有疑，此外，被告就此亦當庭表示已無其他證據提出  
03 以供本院調查等語（見本院卷第82頁背面），足見被告此  
04 部分抗辯委屬乏據，即無足採。

05 (三)從而，原告請求被告給付租金、優待租金差額104萬元，及  
06 回復原狀費用52萬元，共156萬元，為有理由，均應予准  
07 許。未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付  
08 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其  
09 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或  
10 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，  
11 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  
12 利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債  
13 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之  
14 五，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有  
15 明文。查本件債務就租金部分有確定期限，就優待租金差額  
16 補繳及回復原狀費用部分則無確定期限，又均係以支付金錢  
17 為標的，則原告請求被告就租金及優待租金差額共104萬  
18 元，自系爭存證信函送達被告翌日即112年12月28日（見本  
19 院卷第25至27頁）起，就回復原狀費用52萬元自民事變更聲  
20 明暨追加狀送達被告即113年4月16日（見本院卷第40頁）  
21 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦應予准  
22 許。

23 四、綜上，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付156萬  
24 元，及其中104萬元自112年12月28日起，其中52萬元自113  
25 年4月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
26 為有理由，應予准許。又本件係依民事訴訟法第427條第4項  
27 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項  
28 第3款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項  
29 規定，依被告聲請諭知被告供擔保後得免為假執行。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
31 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

03 桃園簡易庭 法 官 陳振嘉

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

10 書記官 潘昱臻