

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度湖簡字第1130號

原告 寶貝妮有限公司

法定代理人 林思璞

訴訟代理人 孫瑞蓮律師

被告 涂邱玉美

涂明香

涂明月

共同

訴訟代理人 蔡雅蓃律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，經本院於民國109年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領。

二、原告主張：原告於民國108年1月31日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號9樓房屋（下稱系爭房屋），租期為108年2月15日起至110年2月14日止，租金每月4萬元（下稱系爭租約），並約定原告承租系爭房屋係設立工廠之用。詎系爭房屋有違反建築法規之牆壁隔間，致原告無法辦理工廠設立登記（下稱工廠登記），因被告未交付合於約定使用目的之租賃物，原告遂以存證信函通知被告解除系爭租約，故被告應賠償原告2個月押租金8萬元、108年2、3月租金8萬元、違約金8萬元、委任律師費4萬元及大樓管理費7,560元、工廠設立代辦費3萬9,000元、修繕與會議室隔間費用3萬7,650元、更衣室消毒間隔間費用5萬3,600元、輕鋼架空燈臺10座、含燈15座費用各3,300元、8,585元、搬離系爭房屋費用3,800元，共43萬3,495元。爰依債務不履行、侵權行為法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應連帶給付原告43萬

01 3,495元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
02 利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

03 三、被告則以：被告將系爭房屋出租予原告，並未約定係供原告
04 辦理工廠登記之用，且原告於承租前已知系爭房屋以隔間牆
05 分為A、B兩戶，且原告僅承租系爭房屋A戶部分，是被告並
06 無違約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；願供擔保
07 請准免為假執行之宣告。

08 四、本件原告主張兩造以口頭約定原告承租系爭房屋係為辦理工
09 廠登記之用，固提出租賃契約公證書、房屋租賃契約書、建
10 物所有權狀、委託代辦工廠設立登記之證明等件為證，惟查
11 ：依房屋租賃契約書第1條使用目的：「僅供營業使用」及
12 第3條第2項：「於租賃期間屆滿，乙方（即原告）在無違約
13 情形、騰空房屋、遷出登記於本租賃地址之所有公司行號…
14 」，系爭租約已明確記載系爭房屋僅供原告營業使用，且原
15 告得將公司行號設立登記於系爭房屋之意旨，而並未約定係
16 供原告辦理工廠登記之用。又被告固於108年2月12日提供建
17 物所有權狀予原告，其上記載：「僅提供原告辦理廠登用途
18 ，不得為其他所用」，惟依上開記載僅能認被告有於108年2
19 月12日提供建物所有權狀予原告，並註記用途為供原告以系
20 爭房屋辦理工廠登記之用，尚難逕以上開證據認定兩造有於
21 簽立系爭租約時約定系爭房屋係供原告辦理工廠登記之用。
22 再者，依原告所提出之物件資料表，其上有建物平面，顯示
23 系爭房屋於出租予原告前，業已分隔為A、B兩戶，出租條件
24 亦記載「A、B隔戶牆不得打通」，復依房屋租賃契約書第1
25 條房屋座落部分，亦有將原告承租部分標示為A戶部分，顯
26 見原告對於系爭房屋隔間應屬違建，實難諉為不知。是原告
27 主張以系爭房屋無法辦理工廠登記之用為由解除契約，而應
28 連帶給付違約金、委任律師費、工廠設立代辦費、修繕與會
29 議室隔間、更衣室消毒間隔間、輕鋼架空燈臺10座、含燈15
30 座及搬離系爭房屋等費用，為無理由。

31 五、按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之

履行，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（最高法院年台上字第2108號判例、87年度台上字第1631號判決意旨可資參考）。原告主張被告應返還押租金8萬元、108年2、3月租金、108年2至4月管理費乙節，被告辯稱系爭租約終止前之費用本應由原告支付，且押租金經結算後尚有不足等語，經查，原告於108年4月17日以存證信函通知被告終止系爭租約，依民法第450條規定，原告終止系爭租約應於1個月前通知被告，應認系爭租約係於同年5月31日提前終止，是原告尚有108年4月15日起至同年5月31日之租金6萬元、水費、電費及管理費3,706元未給付，及因原告提前終止系爭租約，依系爭租約第8條第5項規定，應賠償被告2個月租金之違約金8萬元，經扣除押租金8萬元後，原告尚欠被告6萬3,706元，此有系爭租約、台灣電力公司繳費憑證、水費查詢、管理費收據附卷可查（見本院卷第17、88至92頁），是被告所辯，為有理由。從而，原告請求被告連帶返還押租金8萬元、108年2、3月租金、108年2至4月管理費，均屬無據。

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
內湖簡易庭法官 鄭欣怡

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，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
書記官 王盈淳