

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

107年度板簡字第2458號

原告 京樺國際人力股份有限公司

法定代理人 翁佩好

訴訟代理人 陳傳中律師

複代理人 周怡秀

被告 卓利彥

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國108年1月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬玖仟零玖拾柒元，及自民國一百零七年十月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 緣原告於中華民國106年9月1日與被告簽立租賃契約，以每月新台幣(下同)19,000元整之租金，租期三年，向被告承租系爭建物(門牌:新北市○○區○○路○○○巷○○號1樓)，作為員工宿舍之用，有雙方簽訂之房屋租賃契約書可稽，先予敘明。

(二) 107年3月底，被告透過原告公司之翻譯林金鋒先生轉交107年3月期水電繳納明細，要求原告繳納上載之各項開支，除了教育費此一項目過於離譜而原告拒絕支付外，其餘款項原告皆如數給付予被告。而教育費之肇因，乃係被告與原告之外籍移工巴斯因故發生口角，被告即以巴斯對伊口出穢言為由，以教育費為名目，向原告索取1,500元。

(三) 107年4月17日，被告致電原告公司員工劉沂陵，向伊表示：若原告不予支付前開教育費，即將原告所承租之樓層予以斷水斷電。原告深諳被告所在樓層有原告所承租樓層之

01 水電總開關，絕非危言聳聽，懷著恐懼與忐忑不安之情，
02 欲積極與被告溝通，尋求轉圜之餘地。詎料，被告於107
03 年4月19日果真將原告承租樓層之水電予以切斷，原告居
04 於該處之員工瞬間無水電可用，怨聲載道，原告迫於無奈
05 下，於107年4月20日將系爭教育費如數給付與被告，被告
06 收受後，即恢復供水供電。

07 (四) 107年4月26日被告透過當初辦理承租之仲介人員陳水嬌女
08 士轉達原告，徵詢原告是否同意伊將房屋租金自每月19,
09 000元調漲為每月25,000元，並予原告2日之考慮時間。原
10 告認雙方既已簽立租約在前，無法苟同被告片面毀約，調
11 漲租金之要求，故於次日透過仲介人員陳水嬌女士向被告
12 表示不同意伊調漲租金之要求。被告得知原告之答覆後，
13 旋即致電原告之員工劉沂陵，以恫嚇之口吻，告以：若原
14 告不同意，就必須搬走，否則斷水斷電。將來若後悔再想
15 租，租金就變成每月2萬7云云。並且為達成恐嚇之目的，
16 使原告畏懼，即先將220伏特之電源供應切斷，使原告居
17 於此之員工無熱水可供梳洗，原告因此寄發存證信函予被
18 告，告以伊之行為業已涉犯刑法第346條之罪，望伊自重
19 等語。

20 (五) 又原告於之前業已預先開立支票4紙（每紙面額均相當於
21 每月租金）予被告，作為5至8月份之租金，被告於107年5
22 月1日先兌現原告之5月份房租支票，後因原告仍未同意伊
23 調漲租金，遂於次日再度將原告承租之樓層斷水斷電，原
24 告請仲介人員前往溝通，未果。原告再次寄出存證信函（
25 原證四），告知被告依法終止契約關係，並請伊返還已兌
26 現之5月份租金及先前交付用以支付5至8月份租金之支票3
27 紙，惟該存證信函遭被告拒收。

28 (六) 原告居於系爭房屋之員工5月2至3日已無水電可用長達2日
29 ，107年5月4日只得先行將員工安置於旅館，積極尋找新
30 宿舍，並於同年六月遷入。

31 (七) 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，民法第423條定有明文。而「出租人以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用收益，且須積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀態，此觀民法第423條之規定自明。故租賃物在租賃關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任。」最高法院77年台上字第2369號著有裁判要旨，可資參照。本件被告一再以各種名義加收費用，不成即斷水斷電，已非出租人所應為；至107年5月初因片面調漲租金未遂，即逕行切斷水電之供應，使系爭房屋完全處於無法使用之狀態，自己違反上開民法之規定，參考上開最高法院裁判要旨，及民法第226條第1項之規定，原告請求被告給付損害賠償，自屬於法有據。

(八) 總計原告因被告違反其出租人之義務，不得不另行覓屋另住，在107年6月1日覓得新住處之前，先安置居住之勞工於新北市三峽區之三大旅社，共計支出115,250元，有該旅社所出具之收據為憑（原證五）；又另行覓得之承租新屋（門牌：新北市○○區○○路○○巷○○號1樓），其租金為每月23,000元（原證六），較諸本件租約，每月差距為4,000元。設若被告並未違約，而履行契約至系爭租約所定之109年8月31日止，則自107年5月1日起至109年8月31日止，原告將有長達2年又4個月（即28個月）之時間可減少每月4,000元之支出，總計原告因被告違約而須多支出之租金為 $28 \times 4,000 = 112,000$ 元。又因搬遷住處，須另行支出搬遷費5,000元（原證七）；另覓新居，又因此支付仲介費11,500元（原證八）。此等部分之費用，設若非被告之違約，亦不致於支出，故亦為損害之一部分。從而，被

告因違反租約所應負之損害賠償部分，為243,750元。

(九) 又出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，民法第四百二十三條定有明文，此乃出租人之主要義務，而與承租人租金之支付義務互有對價關係，出租人如不盡此義務，承租人自得行使其同時履行抗辯權。最高法院69年台上字第1798號著有裁判要旨可資參照。本件原告之終止租約意思表示送達日為107年5月9日，有經退回之存證信函信封可證（原證九）；被告切斷水電供應之日期為4月19日及5月2日，故在此期間（4月19日及5月2日至5月3日計3天）之租金，原告自無給付之義務。

(十) 復按，依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約；債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約；解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之；再第二百五十八條及第二百六十條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之。民法第255、256、258條第1項及263條先後定有明文。查水電之供應為基本日常生活所需，不可一日或缺，被告切斷水電之供應，立即使在內居住之人員無法正常生活之狀態，是其不能立即回復水電之供應，已足構成上開民法第255條所稱「非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者」之情形，是原告依上開民法規定終止，縱未定期催告，亦屬於法無違；況原告於被告5月2日切斷水電供應後，即委由原先之房屋中介人員前往催告其改善，業經其明示拒絕，直至5月8日，仍未見其有補正之意，已給與其充分之改正時間，始寄發催告之通知，並於5月9日送達被告之住處，故本件租約應自當日之起，即屬合法終止無疑。而本件合約既經合法終止，則被告收受當日以後之租金，自屬無法律上之原因而受有利益，應予返還。換言之，就五月份之租金而言，僅5月1日之租金，被告有權收取，該

金額為 $19000 \times 1/31 = 613$ 元，其餘部分，即 $00000 - 000 = 18,387$ 元，被告應返還原告。

(十一) 又租約既自 5 月起即經終止，被告逕行將 6、7、8 三月之租金共 57,000 元予以兌付；以及簽約時已收之 2 個月押金 38,000 元等部分，合計 95,000 元，加計五月份超收之租金，為 113,387 元，均屬無法律上之原因而獲有利益，亦應返還原告。

(十二) 綜上所述，被告等應賠償及返還之金額，合計為新台幣 357,137 元（即違約損害賠償之 243,750 元 + 不當得利之 113,387 元），均應依法給付原告。惟上開金額迭經原告催討，被告均置之不理。為此爰依損害賠償及民法不當得利之法律關係提起本訴，求為判決：被告應給付原告 357,137 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息。

二、被告則以：

(一) 原告所述皆其自行空言主張胡說，不足採信。被告所要陳述如附件郵局存證信函所說，且被告已於 10 月中於他院聲請民事支付命令在案，故原告之主張無理由。

(二) 被告對原告提出之支付命令已聲明異議了，庭呈桃園地院支付命令裁定及支付命令聲請狀。並未有原告起訴狀所述被告將系爭房屋斷水斷電之事，是因為原告員工居住用電過量跳電，並沒有故意斷水斷電，被告確實有要求漲租，因為原告使用面積超過原來使用面積，被告有說過若不同意漲租要斷水斷電，因為使用面積確實變大，所以要漲租，電的總開關是在原告員工居住的 1 樓室內裡面，另一個是在 1 樓牆壁外面，被告雖然有講過斷水斷電，但被告無法直接把原告員工居住的宿舍斷水斷電。

(三) 電的總開關並非在被告居住二樓的樓層，是在原告員工居住的一樓，二樓總開關是二樓的，並無法控制一樓等語置辯，並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

三、兩造於 106 年 9 月 1 日簽立系爭房屋租約，約定由被告提供系

01 爭房屋與原告承租使用，租賃期間自106年9月1日至109年8
02 月31日止，每月租金為19,000元。原告交付押租金38,000元
03 ，並預先開立4紙支票予被告，作為5月至8月份之租金等情
04 ，為兩造所不爭執，並有兩造間之系爭房屋租賃契約書、存
05 證信函等件影本在卷可稽，自堪信為真實。至原告主張被告
06 逕行切斷水電之供應，使系爭房屋完全處於無法使用之狀態
07 乙節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件所應審酌者厥
08 為：(一)原告得否終止系爭契約？(二)原告請求賠償金額24
09 3,750元，是否有據？(三)原告請求返還押租金，有無理由
10 ？(三)原告請求返還預付租金，有無理由？

11 四、本院之判斷：

12 (一)原告得否終止系爭契約？

13 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
14 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於1約定使用、收
15 益之狀態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人
16 之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使
17 用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之
18 狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯
19 權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害
20 賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最
21 高法院98年度台上字第222號判決意旨參照）。租賃物在
22 租賃關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用、收益
23 者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人
24 之行為而生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合
25 於約定使用、收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，
26 致承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任。
27 又按租賃契約乃繼續性契約，倘於成立後發生當事人給付
28 遲延或給付不能時，民法雖無明文得為終止契約之規定，
29 但為使過去之給付保持效力，避免法律關係趨於複雜，應
30 類推適用民法第254條至第256條之規定，許其終止將來之
31 契約關係，依同法第263條準用第258條規定，向他方當事

人以意思表示為之（最高法院89年度台上字第1904號判決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。

2. 查本件原告承租系爭房屋之目的係作為原告員工宿舍使用，為被告所不爭執，並有系爭租約第4條第1款約定「本不動產係供員工宿舍之用」在卷可佐（見本院卷第23頁）。然查，被告自承其於107年4月26日向原告表示欲調整租金，若不同意漲租要斷水斷電云云，嗣系爭房屋亦確實於107年5月2日有斷水斷電之情事，堪認被告自107年5月2日起未保持租賃物即系爭房屋在合於約定作為員工宿舍所使用、收益之狀態，被告對原告所為之給付自107年5月2日起顯已不符合契約之本旨，則依民法第227條、第226條之規定及上開說明，原告自可終止系爭租約。至被告雖辯稱其並未將系爭房屋斷水斷電，而是因為原告員工居住用電過量跳電云云，惟查被告對此並未舉證以實其說，其空言主張，核無足採。又查，原告於107年5月8日以存證信函通知被告終止租約，而該存證信函業於107年5月9日送達於被告，被告對此亦未爭執，堪認原告單方提前終止系爭租約之意思表示業已到達被告，原告主張系爭租約自107年5月9日起終止，兩造自該時起已無租賃關係存在，應為可採。

（二）原告請求損害賠償金額243,750元，是否有據？

按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（參見最高法院48年台上字第481號民事判例）。查本件原告因被告違約將系爭房屋斷水斷電，而對被告終止系爭租約，進而主張受有支出旅社費用115,250元、租金差額112,000元、搬遷費用5,000元及仲介費用11,500元，合計243

01 ,750元等損失，應由被告賠償之。然查：原告主張請求之
02 上開費用，非屬被告違約所生之損害，蓋原告承租系爭房
03 屋為員工宿舍之用，被告縱無違約之情事，原告於租約屆
04 期搬遷時，本即應自行負擔支出上開費用，不因其是否提
05 前終止系爭租約而有所減省。且原告係自行終止系爭租約
06 ，其於終止租約之時，即可預見有該筆費用之支出，自不
07 得謂上開費用係終止租約後所受之損失，即此損失與被告
08 債務不履行為間並無相當因果關係存在，其請求被告賠償
09 ，洵屬無據。

10 (三) 原告請求返還押租金，有無理由？

11 押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係
12 消滅前，出租人不負返還之責，茲租賃關係既已消滅，被
13 上訴人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求上訴人返
14 還押租金五十萬元，自為法之所許（最高法院83年度台上
15 字第2108號判決參照）。經查，系爭契約於107年5月9日
16 既已合法終止，系爭租賃關係即已消滅，且原告並無租賃
17 債務不履行之情事，依上揭說明，原告請求被告返還押租
18 金38,000元，自屬有據。

19 (四) 原告請求返還租金，有無理由？

20 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
22 法第179條定有明文。查原告與被告間所簽訂之系爭租賃
23 契約既經原告於107年5月9日終止，則被告受領契約終止
24 後原告因預付租金所交付款項，即無法律上之原因。原告
25 固主張被告於107年5月2日將系爭房屋斷水斷電，故被告
26 就5月份租金而言，僅可收取5月1日之租金云云，惟兩造
27 間之租賃契約係於107年5月9日終止，已如前所述，是依
28 租賃契約之法律關係，原告仍應給付107年5月1日起至107
29 年5月8日止之租金。至被告雖將系爭房屋斷水斷電，然本
30 件被告之主給付義務為提供系爭房屋予原告使用收益，其
31 與原告之給付租金義務係立於對待給付之地位。而被告提

01 供水電予原告其性質上係屬附隨義務，與原告基於租賃契
02 約所負之給付租金義務間，並非立於對待給付之地位，是
03 原告以被告將系爭房屋斷水斷電，而拒絕給付107年5月1
04 日起至107年5月8日止之租金云云，尚非正當。從而，原
05 告依不當得利法律關係請求被告返還原告所預付107年5月
06 9日至107年8月31日止之租金，共計71,097元【計算式：
07 $(19,000\text{元} \div 31 \times 23) + (19,000\text{元} \times 3) = 71,097\text{元}$ 】
08 ，當屬有據，應予准許。逾此部分之請求，尚乏依據，應
09 予駁回。

10 (五) 綜上，本件原告得請求被告返還之金額為109,097元(計
11 算式：押租金38,000元+預付租金71,097元=109,097元
12)。

13 五、從而，原告依系爭租賃契約、不當得利等法律關係，請求被
14 告給付109,097元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年10月20
15 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
16 應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
18 核與判決結果無影響，不另論述，併此敘明。

19 七、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決
20 ，爰依職權宣告假執行，原告敗訴部分其假執行之聲請已失
21 所附麗，應併予駁回。

22 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
23 第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款，判決如主文
24 。

25 中 華 民 國 108 年 1 月 30 日
26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
27 法 官 呂 安 樂

28 以上為正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

01 中 華 民 國 108 年 1 月 30 日
02 書記官 謝 淳 有