臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第2396號

原　　告　美爾敦股份有限公司
法定代理人　吳昉冀
訴訟代理人　董晏銓
　　侯羽欣律師
被　　告　奇岩電子股份有限公司
法定代理人　林宜養
訴訟代理人　陳立仁
　　謝清炯

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬陸佰伍拾柒元，及自民國一百零八年七月十二日起至清償日止，按週年利率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五分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬陸佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國107年5月24日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），由被告將址設新北市○○區○○路0 段00號嶺埔之星科技廣場3樓之9辦公室其中52坪（下稱系爭租賃物），出租予原告，租賃期間為107年6月20日起至108年6月19日止，原告依約給付保證金100,000元予被告，並約定若被告擬提前終止系爭租約，至遲應於1 個月前以書面通知原告，並須支付原告新臺幣（下同）100,000元作為補償費，詎被告於107年11月29日突寄發存證信函要求原告於107年11月

30日立即搬離系爭租賃物並騰空返還，原告迫於無奈，僅得於1 日之內緊急委請搬家公司並延長公司員工之工時，請其協助清空系爭租賃物，另被迫承租他處存放公司物件，被告提前終止系爭租約，卻未於1 個月前書面通知原告，業已違反系爭租約第5條第2項之約定，原告依系爭租約第11條第1項約定，自得請求被告賠償其損失110,657元【搬運費21,000元、空間費（30坪）24,000元、空間費（22坪）19,800元、人力費45,857元】，及違約金75,000元，共計185,657元，為此，爰依契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告185,657元及自支付命令送達翌日起至清償日，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：被告由於人員銳減，無法繼續承租該辦公室，故自107年10月31日持續聯繫原告共同解決租賃事宜，原告遲至107年11月16日始派經理至被告公司開會，原告於會議中表示瞭解被告立場，並同意於107年11月30日前搬遷，被告已依系爭租約第5條第2項之約定，給付原告搬遷補償費用100,000元，且於107年11月29日書面通知原告搬離系爭租賃物，並無可歸責之事由，而未依債之本旨為給付，又內政部為避免惡房東、惡房客利用房屋租賃契約漏洞，引發租屋糾紛，曾於105年6月23日公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，其中壹、應記載事項十二、提前終止租約第2項規定「依約定得終止租約者，租賃之一方□一個月前□_個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方個□月（最高不得超過一個月）租金額之違約金」，系爭契約有關違約金之約定亦已逾1個月租金額，原告不得依系爭租約第11條第1項之約定請求被告賠償損失185,657元元等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、法院之判斷：

㈠原告主張兩造於107年5月24日簽訂系爭租約，由原告承租系爭租賃物，租賃期間為107年6月20日起至108年6月19日止，

並約定若被告擬提前終止系爭租約，至遲應於1個月前以書面通知原告，本件被告於107年11月29日以存證信函通知原告應於同年月30日騰空返還系爭租賃物等情，業據提出系爭租約及三重中山路郵局存證號碼001296號存證信函為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。被告雖抗辯其於107年10月31日聯繫原告共同解決租賃事宜，原告同意於107年11月30日前搬離系爭租賃物，然未提出任何證據以實其說，洵不足採。

㈡ 原告固主張被告依系爭租約第11條第1項之約定，應賠償原告損失110,657元及違約金75,000元，然為被告所否認，並以前詞置辯，查系爭租約第5條2項固有約定：「如甲方（即被告）於租約期間內若無法繼續租予乙方（即原告），最遲須於1個月以前書面通知，並需支付乙方10,000元做為搬遷補償費用」，而依前述，被告於107年11月29日始以存證信函通知原告應於同年月30日騰空返還系爭租賃物，確有違反系爭租約第5條第2項之情，惟觀諸系爭租約第11條第1項係約定：「任一方違反本租約約定，經他方以書面定7日以上之期限催告，逾期仍不履行者，未違約之一方得終止本租約。終止後，違約之一方除應賠償他方相當於1個月租金之違約金外，未違約之一方如有其他損害，違約之一方並負全部賠償責任」，而本件係被告違約提前終止租約，而非由未違約之原告終止租約，原告既未終止系爭租約，與系爭租約第11條第1項約定情形未合，原告自無從據此請求被告給付違約金及賠償其損害。準此，原告依系爭租約第11條第1項之約定，請求被告賠償185,657元，洵屬無憑。

㈢ 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。另按債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件；故債權人苟證明債之關係存在，債權人因債務

人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（最高法院29年上字第1139號判例意旨參照）。查被告未依系爭租約第5條第2項之約定，於1個月前以書面通知原告其於租約期間內無法繼續出租系爭租賃物予原告，業經認定於前，被告未依兩造債之本旨為給付而有不完全給付之情事，堪以認定，又被告迄未舉證證明前開不完全給付乃不可歸責於己，原告自得依前開規定，請求被告賠償損害。再者，原告因被告未於1個月前書面通知原告終止租約，而受有損失共計110,657元【搬運費21,000元、空間費（30坪）24,000元、空間費（22坪）19,800元、人力費45,857元】，為被告所不爭執，則原告據此請求被告賠償110,657元，自屬有據。

五、綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告給付110,657元及自支付命令送達翌日即108年7月12日起至清償日，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無憑，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　施函妤

以上為正本係照原本作成。

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　　3　　月　　6　　日

書記官　吳昌穆