

宣 示 判 決 筆 錄

109年度板簡字第1031號

原 告 板橋慈雲宮

法定代理人 邱益豐

訴訟代理人 吳秀月

陳召諭

被 告 趙國雄

訴訟代理人 林宜慶律師

上列當事人間109年度板簡字第1031號損害賠償等事件於中華民國109年7月28日辯論終結，於中華民國109年9月1日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 黃于穎

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

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、原告主張：

（一）緣原告自民國（下同）95年起向被告承租位於新北市○○區○○路0段0巷0號1樓之房屋（下稱系爭房屋）做為私人神壇用，於105年雙方合意下續約，並簽訂租賃合約至120年4月止。然原告在107年月接獲鈞院寄來之起訴狀，其內容為新任房屋所有權人表示不承續租約，訴請原告遷讓房屋，原告遂至鈞院調解，始知悉被告在未通知原告之情況下，逕自於107年7月將系爭房屋售出，其售出系爭房屋之行為已違反契約約定，並損害原告使用房屋之權益。按民法第450條規定：租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產

之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之；再者合約仍存續有效中，被告違反上開規定而單方終止兩造間之租賃契約，故原告自得向被告請求19000元之違約金。

(二) 又系爭房屋於106年底後面牆壁滲水，嚴重損及原告所供奉之木雕神象，原告屢次向被告反應並要求盡速整修處理，被告表明沒錢，隨後即不予理會。原告為免損失更加擴大，遂於107年初向被告說明先由原告代為維修，日後再向其申請費用。其維修內容：內殿外牆拆除、抹平、防水、磁磚工程一式；內殿牆壁防水、磁磚工程一式；二樓陽台拆除、防水、磁磚工程一式。按民法第430條規定；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。原告自得依上開規定請求被告全額支付原告代墊之維修費用共計138000元。

(三) 原告於107年1月間因需裝修隔間禮斗室，原告代表人邱益豐向被告詢問，針對原告向其承租房屋期間一事，是否會提前收回房屋，如是，將不重新隔間。現場尚有眾多人在場做證，被告當場答覆不會提前收回房屋。原告遂即著手進行下列工程：門口倉庫隔間拆除、砌磚、磁磚工程一式；禮斗室木材工程一式；油漆工程一式及電線配線水電工程一式。然被告於原告完成禮斗間之設備後，旋急售出系爭房屋，造成原告受有損害，原告自得向被告請求損害賠償。按兩造於105年所簽署之租賃契約（下稱系爭租賃契約）第14條修正補充內容約定：甲乙各方應遵守本契約各條項規定，乙方如有造成房屋損失時，甲方需於『通知後一年』解約收回房屋，乙方所受之損失甲方概不負責；如乙方遵守本契約各條項規定，甲方如藉故無因提出解約，

01 需於『通知後二年』才得收回房屋，並負責乙方所受的所
02 有損失。本件因被告無故提出解約，原告自得向被告請求
03 之支付上開禮斗室裝潢費用共計152376元。

04 (四) 現任房屋所有權人不承續原租賃，故原告於108年12月自
05 系爭房屋搬離，其搬遷工程內容為：金爐煙囪除拆、吊車
06 0台；室內泥磚木板拆除工程；廢棄垃圾清運6趟；鐵件
07 拆除工程一式及監視系統移機費用。如上，本件被告無故
08 解除兩造間之租賃契約，按系爭租賃契約第14條修正補充
09 內容約定，原告自得向被告請求原告因搬遷所支出之費用
10 共計113800元。另原告新承租房屋而支出108年7月至11月
11 租金75000元及電費8338元，所衍生雙重支出損失共計
12 83380元，亦得向被告請求賠償。

13 (五) 按民法第153條、第450條分別規定：契約，當事人互相表
14 示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；租
15 賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。被告於
16 合約期間內出售系爭房屋，當中還再次承諾原告租賃年限
17 不會改變，然被告卻於107年7月合約有效期間售出系爭房
18 屋，明顯對做出惡意違約情事，原告自得請求包括違約金
19 19000元、租賃期間代為修繕系爭租賃房屋之維修費用
20 138000元、被告違約應給付原告之損失152376元、搬遷損
21 失197180元（含搬遷費用113800元、新址之租金及水電費
22 共83380元），共計506556元，原告多年辛苦建立下之宮
23 譽損失更難以計算。為此，爰依租賃契約之法律關係提起
24 本訴，求為判決：被告應給付原告506556元及自起訴狀繕
25 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

26 (六) 對於被告抗辯之陳述：

27 1、原告按租賃專法向被告提出違約賠償一月租金。

28 (1) 原告自95年起即向被告承租位於新北市○○區○○路0段0
29 巷0號之房屋，被告於合約及口頭答應讓出一間房間供其
30 母親午休使用，於105年再續租並簽訂租賃合約至120年。
31 承租期間並無強制對被告及其家人要求進出時間，時間久

01 之趙姓家人認為他們一樣擁有房屋使用權能自由進出。原
02 告於107年起因安全考量更換大門鑰匙並經被告同意，詎
03 料長年住在大陸之被告胞姐趙宜翠，於清明節前夕返台，
04 於凌晨12點多致電原告宮主吳炎生，要求前來開啟宮門，
05 表示其欲進入宮中，然訴外人趙宜翠之住所就位於系爭房
06 屋樓上4樓，其為何強行進入宮內？隔日訴外人趙宜翠便
07 要求原告交出大門鑰匙，讓其可於閉門時進出，因遭原告
08 拒絕，訴外人趙宜翠遂開始杜撰子虛烏有之事。訴外人趙
09 宜翠以被告代理人自稱，對原告寄發存證信函，內容皆杜
10 撰之事，原告於107年4月30日回復，是故兩造間之租賃關
11 係非被告所言解除契約。

- 12 (2)被告於合約有效期間內，將系爭房屋出售於第三人，違約
13 情事已屬事實，為保護承租者，立有租賃專法明文規定，
14 縱使系爭租賃契約內未載明賠償事項，原告仍有權請求被
15 告賠償一個月租金19000元之違約金。

16 2、房屋修繕及代墊費用均為事實，原告願與被告當庭對質。

- 17 (1)原告向被告所承租之系爭房屋，建物登記為59年，至今已
18 有50年屋齡之老舊公寓。自95年起至房屋易主，被告不曾
19 主動加強或維護房屋結構，承租系爭房屋期間內，時常因
20 外面下大雨，屋內便下小雨，漏水問題不斷，被告甚至親
21 眼所見，時而處理時而不予理會。原告於106年初即發現
22 內殿神明雕像放置之牆壁偶有水珠滲出，便告知被告知曉
23 ，如有再嚴重擴大滲水便需要處理。原告於106年底打掃
24 移動神明雕像，才知牆壁已經嚴重漏水，非滲水之小問題
25 ，已提供照片佐證，遂立即通知每日在宮中出入之被告會
26 同查看。原因出於系爭房屋內老舊水管問題，二樓管線走
27 向造成宮中內殿牆壁漏水，且因系爭房屋外牆先前無防水
28 工程，時間一久便會有下雨潮濕，老化漏水問題出現。被
29 告本身為水電從業人員，勘查後認同也同意嚴重性，原告
30 宮內之工作人員當場要求被告立刻處理該問題，最珍貴之
31 神明雕像資產已遭漏水損壞，限期被告於七天內派人處理

01 ，不可像之前一再拖延或不予處理。限期過後原告仍向被告
02 告數次催促，要求被告盡速整修處理，被告卻表明沒有錢
03 維修，隨後即不予理會。原告為避免損失更加擴大，遂於
04 1月中旬告知被告無法再等，先由原告代為處理，代墊費
05 用於日後再行結算。原告於1月下旬便開始找相關公司、
06 專業人員進行估價及動工。被告在修繕過程中還參與並協
07 助電線電路、水管水路問題，足以證明漏水問題並非原告
08 惡意或裝修時破壞。而原告自95年承租系爭房屋時，除了
09 對內殿放置雕像處之內牆有做油漆外，並無其他牆壁裝置
10 工程，且被告當時亦是參與施做者。如被告否認有所情事
11 ，請被告當庭與原告對質。

12 (2)漏水修繕工程發生於被告為屋主時間，修繕金額頗多，縱
13 使被告將系爭房屋出售予第三者，原告代被告所墊付之修
14 繕費用，依債權發生順序，仍是應由被告所支付。期間原
15 告又遭被告胞姐因鑰匙之事數次擾鬧、訴訟，按民法第
16 456條規定：出租人就租賃物所受損害，對於承租人之賠
17 償請求權、承租人之償還費用請求權、及工作物取回權，
18 均因二年間不行使而消滅。前項期間，於出租人，自受租
19 賃物返還時起算。於承租人，自租賃關係終止時起算。原
20 告於此時提出請求依法有據。

21 (3)漏水修繕本是被告為維護系爭房屋之繼續使用性及承租者
22 之使用安全，免於危害資產之必要，被告依民法第430條
23 規定自需負擔該修繕費用；又假設被告否認修繕之必要性
24 ，民法第431條（有益費用之償還及工作物之取回）亦有
25 所規定：承租人就租賃物，支出有益費用，因而增加該物
26 之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃
27 關係終止時，應償還其費用，但以其現存之增價額為限。
28 換之再言，漏水修繕工程使得系爭房屋得以改善及延長建
29 物之使用期限，並增加其建物之價值，被告亦有不當得利
30 之事實存在（民法第179條規定：無法律上之原因而受利
31 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因

，而其後已不存在者，亦同）。

(4)被告於答辯狀辯稱漏水問題為原告自行破壞、或貼磁磚乃為做形像所用，被告需負舉證責任並出示相關證據。

3、原告將系爭房屋之內部裝修，係因被告保證不會提前收回房屋才動工。

(1)原告原即設有禮斗置於內殿中，會裝修門口倉庫改為禮斗間，起因於倉庫靠近人行道之鐵門及木板已經鏽蝕無法開啟，原告遂請被告至現場協議處理，重新將倉庫及鐵門整理一番。經被告同意後，未免日後反悔，由原告代表人邱益豐在大庭廣眾下親口問被告：你不要我們動工做好後，結果你說要提前把房子收回去，那我們這些錢不就白花了，你會不會把房子提前收回去啊？被告親口回應：不會啦！在場有人對被告說：你再親口說一次，要說二次不會，證明你有說過。原告代表人邱益豐又對被告重複一次相同的問題，而被告仍回答不會提前收回房屋。原告要求開庭時與被告當面對質。

(2)做任何一項工程或裝修，對沒有金援的宮廟而言，都是一筆龐大支出與壓力，原告於107年間經被告同意並承諾下，動工補強壁面等改善承租屋老舊問題，順手改為禮斗間來使用。然被告卻於同年7月將房屋售出，違約及背信已然發生。若非經被告保證並承諾下，原告何需替被告維護修繕房屋、何需裝修、何需花費支出。故被告無因違約及背信承諾，原告自得向其請求支付款項損失費用。按雙方簽立之系爭租賃契約第14條修正補充內容約定：甲乙各方應遵守本契約各條項規定，乙方如有造成房屋損失時，甲方需於『通知後一年』解約收回房屋，乙方所受之損失甲方概不負責；如乙方遵守本契約各條項規定，甲方如藉故無因提出解約，需於『通知後二年』才得收回房屋，並負責乙方所受的所有損失。

(3)又換言之，被告既否認對原告有所承諾，針對原告將靠近人行道之鐵門及木板進行修繕，並將牆壁改成磚塊牆面、

01 補強壁面，被告既未表示反對，而改裝修繕泥作工程使得
02 系爭房屋得以改善及延長建物之使用，被告亦有不當得利
03 之事實存在，按民法第431條及第179條之規定，被告應給
04 付原告該工程費用。

05 4、租賃補充內容一切合法。

06 (1)被告曾於107年5月授權胞姐趙宜翠對原告進行訴訟事宜：
07 案號為107年度補字第814號，但被告於7月3日對原告宮內
08 之工作人員自白說，一切皆不是被告之本意，只因被告經
09 不起其姐一再的吵鬧，只好任由訴外人趙宜翠提告，但被
10 告現在願意撤銷訴訟及撤銷授權趙宜翠之事，同時將模糊
11 不明之條款重新補強。雙方遂逐條討論說明，確認補充內
12 容條款無誤下始簽立。新屋主對原告要求返還房屋訴訟中
13 ，租賃補充條款亦有提供給審判法官，並無認為不法。

14 (2)而被告所主張，若其欲終止租約豈有再另訂約款之說，被
15 告簽署補充條款時並無終止租約之意，才會徇開心懷坦白
16 說明都是訴外人趙宜翠之意。補充條款為雙方在合意下簽
17 署，一切合法具有效力存在。被告於107年7月3日與原告
18 簽署補充條款及撤銷訴訟及授權之事時，便打電話向在大
19 陸的胞姐趙宜翠告知此事，引來訴外人趙宜翠不悅。數日
20 後訴外人趙宜翠便回台要求被告將系爭房屋進行過戶買賣
21 。被告遂將系爭房屋於107年7月12日出售，並於107年9月
22 18日完成登記，於同年11月由新屋主對本宮提起訴訟。

23 (3)被告在簽署條款時，乃是具有行為能力之成年人，其職業
24 為需有專業知識之水電工程人員，並有能力自行接案施做
25 工程。而被告代理人於答辯狀上言，原告趁被告僅有國小
26 學歷，藉以詐害被告簽署條款。此番主張足見被告代理人
27 具有輕蔑學歷、藐視被告能力之意；兩造簽立補充條款現
28 場，係經被告同意，此皆有錄音及錄影可供調閱。

29 (4)條款中提出一、二年後始才搬離，乃根據搬遷所需花費之
30 時間而設定，原告是一間宮廟，搬遷有其困難度，對座落
31 處的選擇尤其困難，並非如同一般住家可以快速完成。被

告答辯狀所言，原告擅自破壞建物或轉租他人之情事，實為無稽之談。

5、被告既有違約事實之存在，按合約簽署約定應給付搬遷費用損失。

(1)原租賃合約到期日為120年，被告於租賃期間內將系爭房屋售予第三人，使得原告之搬遷皆非自願性。按雙方簽立之系爭租賃契約第14條修正補充內容約定：甲乙各方應遵守本契約各條項規定，乙方如有造成房屋損失時，甲方需於『通知後一年』解約收回房屋，乙方所受之損失甲方概不負責；如乙方遵守本契約各條項規定，甲方如藉故無因提出解約，需於『通知後二年』才得收回房屋，並負責乙方所受的所有損失。而其損失亦包括因被告違約，而原告須於合約到期前，非自願性搬遷所產生之費用。

(2)原告與被告房屋租約超過5年以上，因被告推諉未能進行公證，致使無法受到民法425條『買賣不破租賃原則』之保障，被新屋主以訴訟方式（案號：107年度板簡字第2510號，股別：節股）要求返還房屋，一審經由睿智法官按事實之見，判決原告勝訴無需返還房屋給新屋主，新屋主不服判決而提起上訴（案號：108年度簡上字第190號，股別：惠股），該庭法官於庭上直言：合約沒有公證就是沒有公證，沒有任何原因，你們住了10多年了，房子也該還人家了。言下之意間接告知訴訟結果，原告為爭取一年返還時間，方以和解方式結案，最遲應在109年8月2日返還房屋。然被告主張原告尚可承租至109年8月2日為止，卻自己提前搬離云云，原告與新屋主和解內容為：同意於109年8月2日前返還房屋給上訴人；故雙方應各自遵守規定，但事實卻不然。新屋主在庭上虛偽同意和解，原告宮內工作人員於108年11月24日因事外出將大門關閉，被告母親會同新屋主及新屋主男性友人，從系爭房屋之防火巷後門進入屋內，破壞前往宮內開放空間之木門鎖，並找來換鎖人員，私自更換原告之鐵門遙控器及鑰匙。適逢原告

宮內工作人員返宮要開啟鐵門未果，趕忙前往後門，路上當場遇見換鎖人員及新屋主從屋內走出來，原告遂通報埔墘派出所員警前來，新屋主還大言不慚說：新的鑰匙可以給你們宮一副，其他由我保管。員警當場飭令新屋主恢復原狀及修復木門鎖，並告知新屋主其行為已觸及刑法，原告有權控告，因和解約定時間未到，目前是原告擁有系爭房屋之使用權，新屋主不得要求鑰匙，也不得使用房屋。原告之安全已然遭到威脅，因迫於保護原告財產及人員安全，原告遂提前搬遷。新屋主非法侵入系爭房屋，已非第一次發生，難保不會再有下次，原告在此處所安全堪慮，而新屋主非法侵入，此舉亦已違反雙方和解約定。

6、原告所有請求賠償皆有付款簽收證明。

交易乃是過程中雙方採相互提供給對方商品或貨款，在達成一致意見之基礎上進行之交換活動。原告所有之修繕、搬遷須由外部專業人士施做處理，在工程完成後，皆必然支付現金給所負責之人。如同受託代理人，受委託人委託訴訟，於訴訟完成後，不論成敗，委託人需支付款項，不管採以現金、匯款、票據等方式，支付給受託代理人，乃必然之事，何以質疑？

7、綜上所述，被告違約、背信、不當得利皆屬事實，不容否認。因原告承租系爭房屋長達13年多，被告在慈雲宮即原告處得到不少好處，不管在物質上或精神上。被告訴訟代理人於調解上用揶揄、嘲諷口吻說：啊你們不是修道人嗎，修道的人還…！法律之前人人平等，就算只出生一天的小嬰兒都有其權利，原告要的只是一個公平公正公義之爭取，原告因被告違約所支出之代墊款項，自應由被告承擔支付，被告不應卸責逃避。被告亦是拿香之人，是否同其訴訟代理人所言之修道的人？原告之對被告請求，於法有據，均為事實，誠盼睿智的法官明察秋毫，公平公正之審判，以保障原告其權利等語。

二、被告則辯以：

01 (一) 原告起訴之理由，無非係主張兩造曾簽立不動產租賃契約
02 ，而被告於租賃期間內將租賃標的物出售給第三人，因該
03 租賃契約租賃期限為15年，且未經公證，故無買賣不破租
04 賃之適用，而第三人亦不願承續租約，原告應第三人之要
05 求予以搬遷，故向被告主張租賃違約賠償金、租賃期間修
06 繕建物之代墊費用、原告於租賃期間裝修建物之費用、原
07 告搬遷費用、原告承租新址之租金與水電費用云云。

08 (二) 按民事訴訟法第277條稱當事人主張有利於己之事實者，
09 就其事實有舉證之責任。然查原告事實之陳述以偏概全，
10 且未見原告提示有利證據，以證其說，該主張之請求均無
11 理由，故提出答辯如次，狀請鈞院鑒核。

12 (三) 租賃違約賠償金部分

13 1、兩造故有簽立房屋租賃契約書，租賃標的為新北市○○區
14 ○○路○段○巷○號一樓之部分房屋，租賃期間自105年5
15 月1日至120年4月30日，租賃期間為15年。然被告將上開
16 建物於107年7月12日出售與第三人並於同年9月18日完成
17 所有權移轉登記，因該租賃契約書未經公證，且租約期限
18 逾5年，故無民法425條買賣不破租賃之適用。

19 2、然遍觀租賃契約書各式約款中，均尋無出租人提前終止租
20 賃契約應給付承租人違約金之約款。然原告卻僅引據民法
21 第450條規定，惟民法第450條係租約終止之通知義務，並
22 非違約金之請求依據，原告如欲請求本項違約金之給付，
23 應先陳明請求之依據。

24 3、退步言之，原告於107年初在未經過被告同意下即更換大
25 門鑰匙，影響被告對於自身房屋之使用，於107年4月25日
26 ，經被告授權其胞姊代為寄發存證信函（參被證1），通
27 知被告擅自更換大門鑰匙已然違反租賃契約第9條約定，
28 並限期回復大門鑰匙原狀，否則終止租約，不另為終止之
29 意思表示等語，故兩造之租賃契約自於107年4月25日因寄
30 發存證信函催告而產生終止效力，租賃關係既已終止，嗣
31 後自無原告主張被告提前解除租賃契約應給付違約金之請

01 求。

02 4、退萬步言之，建物所有權人趙宜翠、趙芸翠曾與原告另有
03 訴訟，對原告提起遷讓房屋，並以108年度簡上字第190號
04 繫屬於新北地方法院，其後原告與建物所有權人達成和解
05 （參被證2），原告可以繼續承租至109年8月2日為止，故
06 原告向被告請求本項違約金亦無理由。

07 （四）租賃期間修繕建物之代墊費用部分

08 1、按民法第430條稱租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必
09 要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租
10 人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止
11 契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除
12 之。本條故負予承租人可自行修繕租賃物後，再向出租人
13 請求給付或於租金中扣除，然該先決條件其一乃租賃物有
14 修繕之必要，其二為承租人應先踐行通知出租人，並訂相
15 當之期限要求出租人修繕。

16 2、是以，就原告主張房屋後面牆壁滲水，修繕內容為內外牆
17 壁及二樓陽台拆除、抹平、防水、磁磚工程等，修繕費用
18 共計13萬8千元。然租賃物有無修繕之必要，且修繕之方
19 法，是否有需要拆除牆壁陽台等，均未見原告舉證說明，
20 此外，原告有無踐行通知義務，先行通知出租人進行修繕
21 ，亦未見原告提出相關之證明，故原告向被告請求本項代
22 墊費用亦無理由。

23 3、再者原告當初與被告承租之租賃範圍僅一樓部分，為何被
24 告修繕處卻是在2樓後陽台，該2樓後陽台修繕費用38000
25 元，顯然是原告裝修建物時自行破壞造成，跟建物有無漏
26 水無關。且假設真有修繕之必要，該修繕乃107年2月間所
27 發生，為何當時未請求，甚至被告於107年4月12日寄發存
28 證信函終止租賃關係時或新屋主向原告提告遷讓建物時，
29 均未請求，顯然原告認為該修繕費用是原告本應自行負擔
30 。另關於外牆抹平防水、磁磚工程，乃原告要自行翻新牆
31 面，為宮廟張貼招牌廣告，作為形象牆所用（被證3），

01 與原告所主漏水修繕並無關聯。並且審據原告所提之證據
02 附件3-1，均是相關廠商之估價單或報價單，根本無從證
03 明原告有支出該費用。

04 (五) 租賃期間裝修建物之費用部分

05 1、兩造間另行簽立之租賃合約修正即補充條款，該約款是否
06 符合當事人真意，誠有疑義，該補充條款為107年7月3日
07 所簽立，但被告早於於107年4月25日即授權其胞姊代為寄
08 發存證信函終止兩造間之租約，諸恆常理，欲終止之租約
09 豈有再另訂約款之情事；再者該租賃建物於107年7月12日
10 出售與第三人並於同年9月18日完成所有權移轉登記，根
11 本毫無於7月3日另訂補充條款之理由，此外，觀之補充約
12 款內容，內容極其不公平，亦違反常理，例如約款中第二
13 頁底下稱，乙方(即承租人)如有造成房屋損失，甲方(即
14 出租人)，需通知一年後，才可解約收回房屋，但反之若
15 甲方(即出租人)提出解約，竟需要通知乙方(即承租人)二
16 年後，才可收回房屋，豈非縱使承租人擅自破壞建物之使
17 用，抑或轉租予他人等違約情事，出租人仍需容忍一年期
18 間，顯不合常理，原告係趁被告僅國小學歷，不了解補充
19 條款內容，藉以詐害被告而簽署上開約款，顯不足取。

20 2、經查被告從未向原告表示，會不會提前收回建物，一切均
21 係原告憑空捏造，又系爭建物是新屋主向原告主張解約，
22 並非被告，且新屋主與原告請求遷讓房屋訴訟中，原告在
23 一審時乃獲有勝訴判決(臺灣新北地方法院板橋簡易庭107
24 板簡字第2510號)，原告本可繼續承租至租賃期滿，是原
25 告在二審時自願與新屋主和解願意搬離，且尚可承租至
26 109年8月2日為止，原告卻於108年提前搬離，豈可逕自主
27 張被告有違約之情事。

28 3、且原告所述之損害，係何種損害，亦未見原告具體說明，
29 並且裝修工程內容均係原告經營宮廟所需，對於建物而言
30 是否屬於有益費用，誠有疑義且原告所列舉之證據即4-1
31 ，乃相關廠商之估價單或報價單，並非原告有實際支出之

費用，被告亦否認該證據之真正，故原告向被告請求賠償，實無理由。

(六) 原告搬遷費用、承租新址之租金與水電費用部分

1、按民法第455條稱承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，及租賃契約第6、9條稱承租人於租賃契約終止後，應返還租賃房屋，並清空回復原狀交還出租人。是以原告既稱兩造租賃契約已終止，縱然係提前終止租賃契約，原告顯有自負將搬遷並將建物回復原狀之責任，故相關搬遷工程費用本應由承租人自行負擔，何來由出租人負擔之理。

2、再者，原告更主張另尋新址之租金與電費應由被告負擔等，更是不明其理。原告與新屋主和解且同意原告可以繼續承租至109年8月2日為止，而原告卻自行提早搬遷，反將搬移新處所之搬遷費用與租金和電費，竟回頭向出租人請求，豈有租客搬至新處所，還回頭向原房東要租金與電費之情況，該請求依法毫無根據。

3、此外原告所列舉之證據即5-1、5-2，乃相關廠商之估價單或報價單，並非原告有實際支出之費用，被告即否認該證據之真正。另原告請求搬移新處所之租金和電費等證據，亦未見於起訴狀繕本中，就該金額被告也均否認之。

(七) 又本件訴訟原告請求被告給付506556元自起訴狀繕本送達被告日起至清償完畢日止，加計年利率百分之6計算之利息。退步言之，縱然本件訴訟原告請求一部或全部有理，惟縱觀租賃契約中並無相關利息計算之標準或依據，自應回歸民法203條之規定，年利率應以百分之5為之計算，原告之主張實顯有誤。

(八) 租賃違約賠償金部分

1、兩造故有簽立房屋租賃契約書，租賃標的為新北市○○區○○路○段○巷○號一樓之部分房屋，租賃期間自105年5月1日至120年4月30日，租賃期間為15年。然被告將上開建物於107年7月12日出售與第三人並於同年9月18日完成所有權移轉登記，因該租賃契約書未經公證，且租約期限

01 逾5年，故無民法425條買賣不破租賃之適用，是以，被告
02 並未有違反租賃契約之情事，提前終止租賃契約。然原告
03 無法繼續承租，乃歸於該租約期限逾5年且未經公證，租
04 賃契約無法拘束新屋主，新屋主自得依建物所有權人之權
05 利，請求原告予以搬遷。

06 2、然遍觀租賃契約書各式約款中，均尋無出租人提前終止租
07 賃契約應給付承租人違約金之約款，另原告於前次答辯狀
08 內稱，欲按租賃專法提出為違約賠償一月租金，誠未見租
09 賃專法有違約賠償一個月租金之規定，若原告所指係為租
10 賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項之規定，惟此應
11 同於民法第450條規定，係租約終止之通知義務，並非違
12 約金之請求依據，原告如欲請求本項違約金之給付，應先
13 陳明請求之依據。

14 3、退萬步言之，新屋主曾與原告另有訴訟，對原告提起遷讓
15 房屋，並以108年度簡上字第190號繫屬於新北地方法院，
16 其後乃原告於二審時與新屋主達成和解，惟該訴訟一審係
17 原告獲有勝訴判決，一審法院認為縱然被告出售租賃物給
18 新屋主，原告仍可繼續承租，顯對於原告而言處於極其有
19 利之狀態，而原告卻願意與新屋主和解，搬離租賃處，何
20 得向被告主張一個月租金之違約金，故原告向被告請求本
21 項違約金無理由。

22 4、再者，觀自原告於109年6月10日所提出訴狀內容，附件4
23 各項支出付款簽收證明中，關於原告搬遷至新處所，給付
24 房東租金收據等，顯示原告自108年7月支付租金給房東，
25 但原告與新屋主成立和解日期卻是108年8月2日，顯然原
26 告與新屋主達成和解前，早在就尋找新住所，簽約並給付
27 租金，更能凸顯原告本就存有搬遷想法，故與新屋主達成
28 和解乃順勢而為，難謂原告係被迫與新屋主和解，故綜合
29 一切上情，原告實並無權利向被告主張違約金。

30 (九) 租賃期間修繕建物之代墊費用部分

31 1、就原告主張房屋後面牆壁滲水，修繕內容為內外牆壁及二

樓陽台拆除、抹平、防水、磁磚工程等，修繕費用共計138000元。然租賃物有無修繕之必要，且修繕之方法，是否有需要拆除牆壁陽台等，均未見原告舉證說明，此外，原告有無踐行民法第430條通知義務，先行通知出租人進行修繕，亦未見原告提出相關之證明，故原告向被告請求本項代墊費用亦無理由。

2、再者原告當初與被告承租之租賃範圍僅一樓部分，為何被告修繕處卻是在2樓後陽台，該2樓後陽台修繕費用38000元，顯然是原告裝修建物時自行破壞造成，跟建物有無漏水無關。另關於外牆抹平防水、磁磚工程，乃原告要自行翻新牆面，為宮廟張貼招牌廣告，作為形象牆所用，與原告所主漏水修繕並無關聯。

又原告因設置禮斗間拆除倉庫隔間等主張支付65000元，惟該裝修工程內容均係原告經營宮廟所需，對於建物而言是否屬於有益費用，誠有疑義。

3、另上開全部費用即內外牆壁，二樓陽台拆除、抹平、防水、磁磚工程、設置禮斗間等，原告稱交由憶成工程行施作共203000，此處參原告於109年6月10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收證明中工程驗收暨領款收據單，然該驗收日為星期六假日，再者原告有無能力一次支付如此大筆現金，仍存疑問，又憶成工程行負責人為卓淑美，其為原告代表人邱益豐之同居人，憶成工程行先前甚至將登記地址設於本件租賃物所在處，且被告之房屋先前維修均由原告代表人邱益豐經手出面(參被證1)，憶成工程行實為原告代表人邱益豐所經營，故該收據之真實性甚有疑義。

(十) 租賃期間裝修建物之費用部分

1、對於兩造間另行簽立之租賃合約修正即補充條款，該約款是否符合當事人真意，且補充約款內容極其不公平，亦違反常理，顯原告係趁被告僅國小學歷，不了解補充條款內容，詐害被告而簽署上開約款，以如被告答辯一狀所述，

不再贅言。且被告從未向原告表示，會不會提前收回建物，一切均係原告憑空捏造，又系爭建物是新屋主向原告主張解約，並非被告，且原告本可繼續承租至租賃期滿，是原告在二審時自願與新屋主和解願意搬離，豈可逕自主張被告有違約之情事。

2、另裝修工程內容均係原告經營宮廟所需，對於建物而言是否屬於有益費用，已有疑義，且參考原告於109年6月10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收證明中裝修禮斗室之費用，就請領單給付對象與給付日期，諸有疑問如下。

3、經查裝修禮斗室之費用，就藝林建材行收款對帳單中顯示，客戶為可橙室內裝修有限公司，並非原告，且該費用為26051元，為何原告卻額外提出不明請款單另行記載，「26,051、鋸500、白木615、追加材料500、5天工錢15000」並由陳明乾所簽收；另對比原告起訴時，所提供之單據（參起訴書附件4-1），鋸500為廣正雕刻社於107年1月3日提供，並付清；白木615為晉昌晉承建材有限公司於107年1月27日提供，為何原告卻另行出具合計上述內容之額外請款單，全部金額於107年2月11日由陳明乾一同簽收，原告提出單據前後不一，請款對象與請款日期，均不相符，請款單內容無疑係原告臨訟偽造而成。又原告分別有請領2次5天工錢之款項15000元及16000元，亦未見原告具體說明理由，若同為裝修工程，何必區分2次工錢請款。

4、此外就倉庫隔間拆除裝修成禮斗室之時序，參考原告起訴書附件4-1顯示為107年2月25日拆除倉庫隔間，但原告109年6月10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收證明中，倉庫隔間拆除裝修成禮斗室卻早在107年2月11日就完工了，並由陳明乾簽收請領5日工錢，誠實令被告不解，在倉庫隔間尚未拆除情況下，原告係如何裝修成禮斗室，更令人匪夷所思的是，原告所提示之請款單，就禮斗室油漆工程顯示於107年2月3日完工，完工日期更完全早於拆

01 除工程與裝修工程，試問在倉庫尚未拆除，禮斗室尚未裝
02 修情況下，係如何從事禮斗室油漆工程。

03 5、此外禮斗室後續水電工程，參原告起訴書附件4-1由萬福
04 水電工程行於107年3月4日提供估價單，但原告於109年6
05 月10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收證明中
06 請款單卻同為107年3月4日請款，為何估價與請款均會
07 在同一日，若施作當日即完工，應只會有一張收據，顯然
08 後續請款單為臨訟所變造。核原告所提示之全部請款單，
09 明顯不實，均係臨訟偽造而成，故被告全部否認其真正。

10 (十一) 原告搬遷費用、承租新址之租金與水電費用部分

11 1、原告主張被告應給付搬遷費用105000元，並以109年6月
12 10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收證明中
13 工程領款收據單為憑，惟憶成工程行實為原告代表人
14 邱益豐所經營，以如上所述，自不再贅言，故本該收據
15 之真實性顯有存疑，此外原告起訴時附件5-1，係主張
16 部分拆除工程由永淇工程行於108年12月15日拆除並請
17 領3萬元費用，為何原告現提示之收據，卻全部由憶成
18 工程行收取，且收據日期為109年5月1日，給付對象均
19 不一致，故該工程領款收據單，顯係被告臨訴所編，並
20 非真實。

21 2、又原告搬遷完成日並與新屋主完成點交為108年12月7日
22 (參被證2)，但為何原告提示之搬遷費用卻分別是108年
23 12月10日與15日，原告既已完成搬遷，怎還會搬遷完成
24 後尚有搬遷費用，該搬遷費用收據完全不符合常情。

25 3、再者，就原告請求另尋新址之租金與電費應由被告負擔
26 等，實無法主張請求依據為何，更與常理不符，另參考
27 原告109年6月10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付
28 款簽收證明中，租金收據與水電收據部分，繳納對象令
29 人不解，就房屋租金原告繳納對象為「劉」姓之第三人
30 但原告繳納水電費所聯繫與匯款帳戶之人為「吳」姓
31 之第三人，水電請款單顯示之聯絡人為「余」姓之第三

人，為何原告另尋新址之租金與水電費，竟是分別對三人給付聯繫。且原告也未提出租賃契約書更無從證明該水電請款單，確實係原告承租建物所負擔之水電費用。

(十二) 綜上所述，原告之請求，於法無據，均無理由，相關單據請款單真實性疑點眾多，被告全部否認其真正，故實無從可採，並檢附被告陳述意見詳如附件，故請鈞院駁回原告之訴，而障權利各等語。

三、本院之判斷：

(一) 原告請求被告違約賠償一個月租金額19000元部分：

兩造固於105年5月1日簽訂系爭租約，租期自105年5月1日起至120年4月30日止，此有原告所提系爭房屋租賃契約書影本乙件為證，且為兩造所不爭執。又被告嗣於107年7月12日出售系爭房屋予訴外人趙宜翠、趙芸翠等，訴外人趙宜翠、趙芸翠取得系爭房屋所有權後，另案起訴請求原告遷讓返還系爭房屋，並達成訴訟上和解，原告可繼續承租至109年8月2日止等情，業經本院調取本院107年度板簡字第2510號民事卷宗查明屬實。堪認原告係自行決定遷離系爭房屋，與被告將系爭房屋售予訴外人趙宜翠、趙芸翠等並無相當因果關係，是原告此部分之主張，難認有據，委無足取。

(二) 原告請求被告給付租賃期間代為修繕系爭租賃房屋之維修費用138000元部分：

按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明文。本件依原告所提房屋租賃契約書、修繕建物照片、估價單及工程請款單等件，均尚無從遽認原告確已催告修繕，被告仍不為修繕之事實，揆諸前揭規定，原告此部分之主張，亦非有據，仍無足採。

(三) 原告請求被告賠償損失（禮斗室之裝修工程費用152376元

、搬遷費用 113800 元、新址之租金及水電費共 83380 元）
部分：

按租賃物之修繕，始由出租人負擔，民法第 429 條定有明文。系爭房屋關於禮斗室之裝修工程，顯係供宮廟禮斗之用，難認為係必要之修繕工程，自應由原告自行擔。又原告係自行決定遷離系爭房屋，已如前述，則原告請求搬遷損失及新址之租金及水電費共 83380 元，自非正當，委無可取。

（四）從而，原告依租賃契約之法律關係訴請被告給付 506556 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，為無理由，應予駁回。

四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中 華 民 國 109 年 9 月 1 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
書記官 葉子榕
法官 李崇豪

上列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 9 月 1 日
書記官 葉子榕