

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第704號

原告 全欣電子工業股份有限公司

兼 法定

代理人 余標勇

共同

訴訟代理人 陳智義律師

複代理人 余欣皓

被告 法門農業科技股份有限公司

法定代理人 賴怡君

被告 謝明勳

共同

訴訟代理人 巫宗翰律師

複代理人 陳建源律師

上列當事人間給付租金等事件，本院於中華民國108年8月14日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告全欣電子工業股份有限公司新臺幣壹佰壹拾伍萬參仟零柒拾玖元，及自民國一〇八年三月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告謝明勳應給付原告余標勇新臺幣貳拾玖萬捌仟陸佰貳拾肆元，及自民國一〇八年三月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告法門農業科技股份有限公司應給付原告全欣電子工業股份有限公司新臺幣壹拾萬零捌佰玖拾柒元，及自民國一〇七年六月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之四十二，由被告謝明勳負擔百分之十，由被告法門農業科技股份有限公司負擔百分之四，其餘百分之四十四由原告共同負擔。

本判決第一項得假執行。如被告以新臺幣壹佰壹拾伍萬參仟零柒拾玖元為原告全欣電子工業股份有限公司預供擔保，得免為假執

01 行。

02 本判決第二項得假執行。如被告謝明勳以新臺幣貳拾玖萬捌仟陸
03 佰貳拾肆元為原告余標勇預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第三項得假執行。如被告法門農業科技股份有限公司以新
05 臺幣壹拾萬零捌佰玖拾柒元為原告全欣電子工業股份有限公司預
06 供擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴
11 ，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議
12 ，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟
13 法第436條第2項、第255條第1項但書第1款、第2項分
14 別定有明文。本件原告全欣電子工業股份有限公司（下稱全
15 欣公司）、余標勇起訴後，於民國108年8月14日言詞辯論
16 時變更原起訴聲明如附表一，被告未異議而為言詞辯論，視
17 為同意原告變更，依前開規定，應予准許。

18 貳、實體部分：

19 一、原告主張：

20 (一) 3樓租約部分：

21 原告全欣公司於104年12月25日與被告法門農業公司簽定租
22 賃契約，將門牌「桃園市○○區○○路0段000號3樓」之
23 房屋（下稱系爭房屋3樓）出租予被告法門農業公司，租賃
24 期間至109年12月24日止，共計5年，每月租金為新臺幣（
25 下同）100,000元外加營業稅，並約定每2年調漲租金5%
26 ，另由被告謝明勳擔任被告法門農業公司之連帶保證人（下
27 稱系爭房屋3樓租約）。就系爭房屋3樓之租約，被告法門
28 農業公司尚積欠原告全欣公司下列款項，應由被告連帶給付
29 原告全欣公司：

30 1. 租金：

31 被告法門農業公司自107年4月1日起，即未給付租金。原

告全欣公司起訴後，被告法門農業公司已於108年1月3日
本院履勘時，將系爭房屋3樓騰空遷讓返還原告全欣公司而
默示終止系爭房屋3樓租約。被告法門農業公司尚積欠107
年4月1日起至108年1月3日止之租金955,500元及營業
稅23,888元。

2. 房屋稅及地價稅：

雙方約定系爭房屋3樓之房屋稅、地價稅於出租後調漲之差
額，應由被告法門農業公司負擔，惟被告法門農業公司尚欠
107年度之房屋稅差額10,622元，及地價稅差額5,230元未
給付。

3. 補收租金：

簽立系爭房屋3樓租約時，雙方約定於105年4月1日前之
整修期間免收租金，但未租滿5年，則應補足此期間之租金
。系爭房屋3樓租約業於108年1月3日終止，被告法門農
業公司未租滿5年，應補足免收租金期間之租金暨營業稅共
330,646元。

4. 違約金：

被告法門農業公司提前終止租約，依租約第18條約定，應賠
償原告全欣公司3個月租金額之違約金，即315,000元。

5. 回復原狀之費用：

雙方約定於租約終止時，被告法門農業公司應將房屋回復原
狀交還，惟被告法門農業公司返還時，系爭房屋3樓地板遭
拆除，牆面亦有多處損壞，回復原狀之費用為500,704元。

(二) 5樓租約部分：

原告余標勇於104年12月25日與被告謝明勳簽定租賃契約，
將門牌「桃園市○○區○○路0段000號5樓」後方3分之
1之部分（下稱系爭房屋5樓）出租予被告謝明勳，租賃期
間至109年12月24日止，共計5年，每月租金為30,000元，
並約定每2年調漲租金5%（下稱系爭房屋5樓租約）。就
系爭房屋5樓租約，被告謝明勳尚欠原告余標勇下列款項：

1. 租金：

01 被告謝明勳自107年4月1日起，即未給付租金。原告余標
02 勇起訴後，被告謝明勳已於108年1月3日本院履勘時，將
03 系爭房屋5樓出租部分騰空遷讓返還原告余標勇而默示終止
04 系爭房屋5樓租約。被告謝明勳尚積欠107年4月1日起至
05 108年1月3日止之租金286,650元。

06 2.補收租金：

07 簽立系爭房屋5樓租約時，雙方約定於105年4月1日前之
08 整修期間免收租金，但未租滿5年，則應補足此期間之租金
09 。系爭房屋5樓租約業於108年1月3日終止，被告謝明勳
10 未租滿5年，應補足免收租金期間之租金96,774元。

11 3.違約金：

12 被告謝明勳提前終止租約，依租約第18條約定，應賠償原告
13 余標勇3個月租金額之違約金，即94,500元。

14 4.回復原狀之費用：

15 雙方約定於租約終止時，被告謝明勳應將房屋回復原狀交還
16 ，惟被告謝明勳返還時，系爭房屋5樓牆面尚需修補，回復
17 原狀之費用為16,000元。

18 (三)無權占用部分：

19 被告法門農業公司或謝明勳，均未向原告承租系爭房屋5樓
20 前方即4樓屋頂平台部分（下稱系爭房屋5樓前方屋頂平台
21 ），被告法門農業公司卻自105年4月1日起，擅自將大水
22 筒擺放在該系爭房屋5樓前方屋頂平台，而獲有相當於租金
23 之不當得利。被告法門農業公司已於107年12月28日將無權
24 占用之物品移除，故被告法門農業公司應返還原告全欣公司
25 自105年4月1日起至107年12月28日止所受之利益，其價
26 額相當於145,893元。

27 (四)從而，原告分別依租賃契約及不當得利法律關係，請求被告
28 給付上開數額等語。並聲明：如附表一「變更後之聲明欄」
29 所示。

30 二、被告答辯：

31 (一)租金部分：

就系爭房屋3樓及5樓，被告前已通知原告僅承租至107年3月31日，被告自107年4月1日起即未再使用系爭房屋3樓及5樓，自無給付租金之義務。另原告以每月105,000元及31,500元計算系爭房屋3樓及5樓之租金，應屬有誤。3樓部分每月租金含稅應為102,500元，5樓部分未收取稅賦，每月租金應為30,000元。

(二)地價稅部分：

兩造雖有約定系爭房屋5樓房屋稅調漲之差額由被告負擔，惟並未約定地價稅之部分，故地價稅仍應由原告全欣公司負擔。

(三)違約金部分：

兩造係合意終止租約，原告應不得請求違約金。縱認原告請求有理由，約定之違約金數額應有過高。

(四)回復原狀部分：

被告法門農業公司承租系爭房屋3樓時，地板磁磚已有破損，故依原告余標勇之指示將3樓地板全數拆除，搬至5樓存放，故3樓地板部分不應由被告法門農業公司負責。另系爭房屋3樓及5樓牆面之壁癌，於被告承租時即已存在，非被告所導致；另3樓牆面坑洞部分，被告謝明勳業已修補完畢，故原告請求被告支付回復原狀之必要費用，均無理由。

(五)無權占用部分：

被告謝明勳係經原告余標勇之同意，始將被告法門農業公司所有之大水筒，放置在系爭房屋5樓前方屋頂平台部分，並非無權占用。

(六)從而，原告主張為無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第124頁）：

(一)系爭房屋3樓租約部分：

1.原告全欣公司於104年12月25日與被告法門農業公司簽立租約，出租系爭房屋3樓予法門農業公司，租賃期間自104年12月25日起至109年12月24日止，每月租金100,000元（未稅），每滿2年調漲租金5%，並由被告謝明勳擔任連帶保

證人。

2. 雙方約定被告法門農業公司應負擔系爭房屋3樓出租後房屋稅調漲之差額。

3. 雙方約定被告法門農業公司若未租滿5年，應補足105年4月1日前免除之租金，並應給付相當3個月租金之違約金。

4. 被告法門農業公司之租金繳納至107年3月31日。

5. 雙方約定由被告法門農業公司負擔營業稅，以約定租金一半之5%計算。

(二)系爭房屋5樓租約部分：

1. 原告余標勇於104年12月25日與被告謝明勳簽立租約，出租系爭房屋5樓予被告謝明勳，租賃期間自104年12月25日起至109年12月24日止，每月租金30,000元（未稅），每滿2年調漲租金5%。

2. 雙方約定被告謝明勳若未租滿5年，應補足105年4月1日前免除之租金，並應給付相當3個月租金之違約金。

3. 被告謝明勳之租金繳納至107年3月31日。

(三)無權占用部分：

1. 被告法門農業公司自105年4月1日起至107年12月28日止，將塑膠水桶放置在系爭房屋5樓前方屋頂平台，如附件複丈成果圖編號A所示之範圍內。

2. 編號A所示之範圍並不在被告前開承租範圍內。

四、本件爭點：

原告請求被告給付前揭款項，經被告提出上開答辯。故本院應判斷者為：(一)系爭房屋3樓及5樓租約之終止時間為何？

(二)原告請求被告給付租金、稅捐差額及違約金，有無理由？

(三)原告請求被告給付回復原狀之費用，有無理由？(四)原告全

欣公司請求被告法門農業公司返還使用系爭房屋5樓前方屋頂平台之不當得利，有無理由？分述如下：

(一)系爭房屋3樓及5樓租約之終止時間為何？

1. 經查，原告起訴時主張被告於107年6月22日以律師函通知原告，終止系爭房屋3樓及5樓之租賃契約，原告於同年月

01 27日收受該終止函，因認租約均於107年6月27日終止，此
02 據原告提出巫宗翰律師事務所律師函影本為證（見本院卷第
03 49-50頁）。

04 2.被告雖主張其於106年8月及9月間，已口頭向原告表示僅
05 承租至107年3月31日；前揭律師函僅是重申相同之意旨等
06 語。惟依原告提出之手寫通知書影本，原告於106年9月14
07 日曾詢問被告欲如何處理兩造間之租約問題。被告表示因原
08 告無法退回押金，為減少公司損失，將繼續承租營業等語（
09 見本院卷第94-95頁）。復參以證人藍碧靈於本院審理時證
10 稱：其任職於被告法門農業公司之關係企業即法門開發公司
11 ，擔任會計人員；106年8月間，有在被告謝明勳的辦公室
12 聽過被告謝明勳對原告余標勇表示，因公司經營不善而要退
13 租，但沒有說什麼時候要終止；其有收過上開手寫通知書之
14 傳真，當時有向對方表示，因對方不願退還支票及押金，所
15 以只好繼續承租；上開傳真影本下方的回覆內容，就是被告
16 謝明勳指示其所寫，由其回覆；所謂繼續承租，應是包含系
17 爭房屋3樓及5樓等語（見本院卷第70頁背面）。堪認被告
18 於106年8月間雖已有意終止租約，惟於同年8、9月間，
19 仍在與原告協商，尚未明確表達終止租約而使其發生法律效
20 力之意思；嗣於同年9月間，則透過回覆傳真之方式，告知
21 原告將繼續承租系爭房屋3樓及5樓。又依被告回覆之內容
22 ，並未說明將繼續承租至何時，則被告主張其已向原告表示
23 將承租至107年3月31日，即欠缺確實之證據可佐。被告雖
24 於107年3月15日搬離，惟並未另向原告為終止租約之意思
25 表示，自不能認為兩造間之租約於同年3月間終止。至被告
26 於同年6月22日委託律師對原告發律師函，雖重申兩造間之
27 租約業於同年3月31日經被告終止，惟此事實為原告所否認
28 ，被告復未能提出證據證明其在回覆前揭手寫通知書後，另
29 有明確終止租約之意思表示，自不能依憑該律師函之內容，
30 即認被告於107年3月31日終止租約。

31 3.而參酌該被告委託律師所發律師函內容，兼有向原告表示不

再承租使用系爭房屋3樓及5樓之意旨，應以該律師函作為被告終止租約之表示。從而，應認系爭房屋3樓及5樓之租約，均係於原告收受上開律師函即107年6月27日終止。

4. 又兩造間之租約既於107年6月27日經被告以律師函終止，契約已經失效，被告已無從再為終止租約之意思表示。故原告嗣後主張，兩造間租約係於108年1月3日本院前往現場履勘時，由被告默示終止等情，即屬無據，附此敘明。

(二) 原告請求被告給付租金、稅捐差額及違約金，有無理由？

1. 系爭房屋3樓租約部分：

(1) 租金部分：

原告全欣公司與被告法門農業公司約定，系爭房屋3樓之租賃期間自104年12月25日開始，租金為每月100,000元，每2年調漲5%，故107年間之租金應為每月105,000元（計算式：100,000元 $\times$ 1.05）。又兩造約定營業稅由被告法門農業公司負擔，以約定租金一半之5%計算，此為兩造所不爭執。故被告法門農業公司於107年間，每月應給付原告全欣公司租金105,000元及營業稅2,625元（計算式105,000元 $\times$ 1/2 $\times$ 5%），共計107,625元。被告法門農業公司自107年4月1日起至同年6月27日租約終止日止，尚欠原告全欣公司租金及營業稅312,113元（計算式：107,625元 $\times$ 2 + 107,625元 $\times$ 27/30，小數點以下四捨五入）。

(2) 房屋稅差額部分：

被告法門農業公司尚欠原告全欣公司107年度房屋稅調漲差額10,622元，業據原告全欣公司提出房屋稅繳款書為證（見本院卷第27-31頁），且為被告法門農業公司所不爭執（見本院卷第125頁背面）。故原告全欣公司此部分請求，為有理由。

(3) 地價稅差額部分：

系爭房屋3樓租約第16條約定，「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方（即被告）負責補貼，乙方決不異議」（見本院卷第11頁

背面)。雖僅約定房屋稅增加部分由被告法門農業公司負擔，未約定地價稅之部分。惟依證人藍碧靈證稱：被告向原告承租房屋期間，依契約給付原告之費用包含租金、公共電費、水費及租約簽立後地價稅、房屋稅調漲之差額；給付稅捐差額部分，原告會傳真資料過來，其記得地價稅及房屋稅都有等語（見本院卷第69頁背面）。可見被告法門農業公司承租系爭房屋3樓，確有為原告全欣公司支付地價稅調漲之差額。又一般租賃房屋，並無由承租人支付地價稅調漲差額之習慣，衡情若非兩造間已有約定，原告全欣公司當無需傳真地價稅資料予被告法門農業公司，而為被告法門農業公司處理帳務之會計人員亦當不至於為原告全欣公司支付地價稅之差額。故應認原告全欣公司與被告法門農業公司間，確有約定系爭房屋3樓部分，地價稅調漲之差額係由被告法門農業公司負擔。惟此係雙方透過契約，將地價稅調漲之負擔轉由被告法門農業公司承擔。雙方之契約既於107年6月27日終止，地價稅負擔之約定亦失其效力。因此，原告全欣公司於107年11月間受課徵地價稅時，其調漲之差額自無從依契約主張由被告法門農業公司負擔，故原告全欣公司此部分請求為無理由。

(4) 補收租金部分：

原告全欣公司主張被告法門農業公司提前終止租約，應補足105年4月1日前免收租金期間之租金（含營業稅）330,646元，有系爭房屋3樓租約影本為證，且為被告法門農業公司所不爭執（見本院卷第125頁背面），原告全欣公司此部分請求為有理由。

(5) 違約金部分：

當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第2項前段及第252條分別定有明文。系爭房屋3樓租約第18條約定，被告法門農業公司提前終止租

約時應給付原告全欣公司3個月租金額之違約金。被告法門農業公司於107年6月27日提前終止租約，業已認定如前，原告全欣公司自得請求給付違約金。又兩造間租賃期間自104年12月25日至109年12月24日，被告法門農業公司終止租約時，已承租相當之期間，原告全欣公司招租之成本應已獲填補。原告全欣公司所受之損害，應為租約終止後，至再次招租締約前所喪失之預期利益。就此而言，兩造約定以3個月租金額作為違約金，並無明顯過高或不合理之情形。且兩造均屬從事商業活動之法人，對於違約金數額之擬定，應有相當之評估及對等磋商之能力。被告法門農業公司亦未提出事證說明前開估算方式，有何過苛之處，自無由法院職權介入調整之必要。查被告法門農業公司終止租約時即107年間，依雙方調整租金之約定，每月租金額為105,000元，故原告全欣公司依約以3個月租金額計算，請求違約金315,000元，應屬有據。

2.系爭房屋5樓租約部分：

(1)租金部分：

原告余標勇與被告謝明勳約定，系爭房屋5樓之租賃期間自104年12月25日開始，租金為每月30,000元，每2年調漲5%，故107年間之租金應為每月31,500元（計算式：30,000元 $\times$ 1.05）。被告謝明勳自107年4月1日起至同年6月27日租約終止日止，尚欠原告余標勇租金91,350元（計算式：31,500元 $\times$ 2 + 31,500元 $\times$ 27/30）。

(2)補收租金部分：

原告余標勇主張被告謝明勳提前終止租約，應補足105年4月1日前免收租金期間之租金96,774元，有系爭房屋5樓租約影本為證，且為被告謝明勳所不爭執（見本院卷第125頁背面），原告余標勇此部分請求為有理由。

(3)違約金部分：

系爭房屋5樓租約第18條約定，被告謝明勳提前終止租約時應給付原告余標勇3個月租金額之違約金。被告謝明勳於10

01 7 年 6 月 27 日 提 前 終 止 租 約 ， 業 已 認 定 如 前 ， 原 告 余 標 勇 自
02 得 請 求 給 付 違 約 金 。 又 兩 造 間 租 賃 期 間 自 104 年 12 月 25 日 至
03 109 年 12 月 24 日 ， 被 告 謝 明 勳 終 止 租 約 時 ， 已 承 租 相 當 之 期
04 間 ， 原 告 余 標 勇 招 租 之 成 本 應 已 獲 填 補 。 原 告 余 標 勇 所 受 之
05 損 害 ， 應 為 租 約 終 止 後 ， 至 再 次 招 租 締 約 前 所 喪 失 之 預 期 利
06 益 。 就 此 而 言 ， 兩 造 約 定 以 3 個 月 租 金 額 作 為 違 約 金 ， 並 無
07 明 顯 過 高 或 不 合 理 之 情 形 。 且 兩 造 均 有 從 事 商 業 活 動 之 經 驗
08 ， 對 於 違 約 金 數 額 之 擬 定 ， 應 有 相 當 之 評 估 及 對 等 磋 商 之 能
09 力 。 被 告 謝 明 勳 亦 未 提 出 事 證 說 明 前 開 估 算 方 式 ， 有 何 過 苛
10 之 處 ， 自 無 由 法 院 職 權 介 入 調 整 之 必 要 。 查 被 告 謝 明 勳 終 止
11 租 約 時 即 107 年 間 ， 依 雙 方 調 整 租 金 之 約 定 ， 每 月 租 金 額 為
12 31,500 元 ， 故 原 告 余 標 勇 依 約 以 3 個 月 租 金 額 計 算 ， 請 求 違
13 約 金 94,500 元 ， 應 屬 有 據 。

14 (二) 原 告 請 求 被 告 給 付 回 復 原 狀 之 費 用 ， 有 無 理 由 ？

15 系 爭 房 屋 3 樓 及 5 樓 租 約 第 9 條 均 約 定 ， 被 告 承 租 系 爭 房 屋
16 而 改 裝 設 施 ， 不 得 損 害 原 有 建 築 ， 並 應 於 返 還 房 屋 時 回 復 原
17 狀 。 經 查 ：

18 1. 系 爭 房 屋 3 樓 地 坪 打 毛 、 貼 磁 磚 部 分 ：

19 (1) 依 原 告 全 欣 公 司 提 出 系 爭 房 屋 3 樓 於 103 年 2 月 15 日 所 拍 攝
20 之 照 片 ， 3 樓 地 板 磁 磚 外 觀 完 整 ， 未 見 有 破 損 或 瑕 疵 。 證 人
21 柯 堂 為 於 本 院 審 理 時 雖 證 稱 ： 其 於 104 、 105 年 左 右 ， 受 被
22 告 謝 明 勳 委 託 至 系 爭 房 屋 3 樓 拆 除 舊 地 磚 及 施 作 防 水 層 ， 其
23 前 往 現 場 時 ， 看 見 3 樓 地 磚 有 龜 裂 、 突 起 ， 突 起 範 圍 約 占 3
24 樓 面 積 8 、 9 成 ， 突 起 部 分 是 磁 磚 沒 有 與 樓 地 板 黏 牢 ； 地 磚
25 拆 除 後 ， 破 碎 的 就 載 走 ， 完 好 的 就 放 在 系 爭 房 屋 5 樓 ， 被 告
26 謝 明 勳 只 要 求 其 拆 除 舊 地 磚 及 施 作 防 水 層 ， 並 未 要 求 要 重 鋪
27 地 磚 等 語 （ 見 本 院 卷 第 134-135 頁 ） ， 而 指 出 系 爭 房 屋 3 樓
28 地 磚 於 104 、 105 年 間 有 破 裂 、 突 起 之 情 形 。 惟 依 其 所 述 ，
29 系 爭 房 屋 3 樓 地 磚 雖 有 大 範 圍 未 與 地 板 黏 牢 之 情 形 ， 惟 並 未
30 指 出 地 磚 已 無 法 使 用 。 再 者 ， 若 系 爭 房 屋 3 樓 原 有 地 磚 若 已
31 無 法 使 用 而 需 重 新 鋪 設 ， 被 告 謝 明 勳 指 示 柯 堂 為 拆 除 舊 地 磚

01 後，當會指示其重鋪地磚。然被告謝明勳要求柯堂為將地磚
02 移除後，並未要求重鋪，則被告謝明勳是否係因地磚無法使
03 用而指示柯堂為拆除，即有疑問。參酌被告謝明勳於室內非
04 屬浴廁使用之範圍，仍指示柯堂為全面施作防水層，應認原
05 告余標勇主張：被告謝明勳為在系爭房屋3樓種植蔬菜而無
06 需使用地磚，故將地磚拆除等情，應屬可信。應認被告謝明
07 勳辯稱：被告法門農業公司承租系爭房屋3樓時，地板磁磚
08 已有破損，故依原告余標勇之指示將3樓地板全數拆除等語
09 ，顯屬無稽。應認原告全欣公司出租系爭房屋3樓時，地磚
10 縱有突起未黏牢之情形，惟確有鋪設地磚，且仍能使用，係
11 被告謝明勳為供自己在室內耕作蔬菜之目的而將地磚全數拆
12 除。從而，原告全欣公司請求被告法門農業公司支付地坪打
13 毛、鋪設磁磚等回復原狀費用，應屬有據。

- 14 (2) 當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困
15 難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴
16 訟法第222條第2項亦有明文。系爭房屋3樓磁磚固有部分
17 碎裂或突起，惟此可認屬正常使用下產生之貶損，仍得以折
18 舊及估算破損比例之方式認定其回復原狀之必要費用。系爭
19 房屋3樓地坪打毛及鋪設磁磚，應分別支出76,800元及554,
20 400元，此據原告全欣公司提出恆美裝修油漆工程行估價單
21 影本為證（見本院卷第114頁）。又原告全欣公司主張系爭
22 房屋3樓地磚破損率為20%（見本院卷第145頁背面）。參
23 酌證人柯堂為證稱：3樓地板有龜裂、有突起，突起範圍占
24 8、9成等語，應認以20%估算磁磚龜裂、破損比例，應屬
25 合理。故系爭房屋3樓地磚應由被告法門農業公司回復原狀
26 之範圍占80%，磁磚費用為443,520元（計算式：554,400
27 元×80%）。另固定資產耐用年數表第1項「房屋建築」，
28 係規範辦公用、住宅用、變電所用等各式房屋「本體」之耐
29 用年數，磁磚為房屋之「附屬設備」，自無該項耐用年數之
30 適用。斟酌磁磚屬裝飾石材之一種，應用範圍甚廣，本身即
31 具有單獨使用之價值，亦不應隨其主要設備計算耐用年數，

而應依同表第2項「房屋附屬設備」之給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其他之耐用年數10年計算。又被告法門農業公司回復原狀，應係回復至租約終止而返還租賃物時之應有狀態，故應以此計算折舊月數。依原告全欣公司所稱，系爭房屋3樓地磚於98年1月鋪設，至租約終止時，已使用9年6月，其殘值為49,898元（詳附表二）。故原告全欣公司此部分得請求回復原狀之必要費用為126,698元（計算式：49,898元＋76,800元）。

2.系爭房屋3樓修補牆面坑洞部分：

依系爭房屋3樓於103年2月15日所拍攝之照片，3樓牆面原本平整（見本院卷第180頁），依被告提出之現況照片，則有多處坑洞（見本院卷第152-168頁）。被告謝明勳亦不否認有在牆面打釘之情形（見本院卷第136頁背面）。故原告全欣公司請求支付回復原狀之費用，應屬有理由。又3樓牆面修補坑洞，費用為16,000元，有恆美裝修油漆工程行估價單影本為證（見本院卷第114頁）。又牆面坑洞之修補、上漆，非屬牆壁損壞修復，應無耐用年限而應予折舊之問題。另牆面上之坑洞經被告謝明勳自行修補後，仍留有部分瑕疵及不平整面，故原告全欣公司將此部分費用減縮，僅請求一半即8,000元，尚屬相當，應予准許。

3.系爭房屋3樓及5樓牆面刮除、批土及上漆部分：

原告主張系爭房屋3樓及5樓牆面遭被告施作防水漆，且開始剝落，需刮除重行上漆，其費用分別為100,000元及32,000元等情，業據其提出估價單為證（見本院卷第115頁）。並有現況照片及103年2月15日所拍攝之照片在卷可佐（見本院卷第152-168頁、第180頁）。被告謝明勳亦不否認有在牆面施作防水漆（見本院卷第136頁）。被告謝明勳雖辯稱係因牆面壁癌嚴重，故施作防水漆等語，惟未能提出其承租時，系爭房屋3樓及5樓牆面已有壁癌之證據。且若確有壁癌而需上漆，衡情應無需使用防水漆，應認被告謝明勳係為在室內種植蔬菜，始在牆面施作防水漆。故原告請求被告

給付牆面回復原狀之費用，應屬有據。又原告出租時，系爭房屋3樓及5樓縱有部分壁癌，然原告僅有請求前開費用之50%，即分別請求50,000元及16,000元，應認已有扣除原有牆面壁癌部分，核其請求，尚屬合理。

(四)原告全欣公司請求被告法門農業公司返還使用系爭房屋5樓前方屋頂平台之不當得利，有無理由？

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定有明文。查被告法門農業公司於105年4月1日至107年12月28日期間，將大水桶擺放在系爭房屋5樓前方屋頂平台，如附件複丈成果圖編號A之範圍，且該範圍並不在被告承租之範圍等情，業據原告提出現場照片為證（見本院卷第21-22頁），且為兩造所不爭執，堪採為真實。被告法門農業公司雖主張有經原告全欣公司同意使用，惟此為原告所否認，被告法門農業公司復未提出確實之證據證明，尚難採憑。此範圍既非屬被告法門農業公司或謝明勳承租範圍，被告法門農業公司占用並擺放物品，並無法律上之權源，應認即受有相當於租金之不當得利。
- 2.又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；而法定地價則係土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。系爭房屋坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），105年1月之申報地價為每平方公尺6,083.2元、107年1月申報地價為每平方公尺5,830.4元，有系爭土地地價第二類謄本在卷可參（見本院卷第26頁）。另參酌系爭房屋第一類謄本，系爭房屋為地上4層、地下1層之建物（見本院卷第25頁），原告全欣公司以系爭房屋課稅現值除以5作為每層樓之房屋價額，應屬合

理。參酌系爭房屋坐落在蘆竹市區，交通便利、商業發達，認房屋租金上限應以土地及建物價值年息7%計算較為適當。另依附件土地複丈成果圖，被告法門農業公司無權占用系爭房屋5樓前方屋頂平台之範圍為69.7平方公尺，該樓層面積600.05平方公尺，以此計算被告法門農業公司各年度每月所受相當於租金之利益價額如附表三。故被告法門農業公司於105年4月1日至107年12月28日占用期間，各年所受利益價額分別為28,017元（計算式：3,113元×9）、37,248元（計算式：3,104元×12）及35,614元（計算式：2,992元×11+2,992元×28/31，小數點以下四捨五入），總計100,879元。

(五)綜上，(1)原告全欣公司依系爭房屋3樓租約，得向被告法門農業公司請求租金、房屋稅差額、違約金及回復原狀之費用共計1,153,079元。又被告謝明勳就系爭房屋3樓租約，為被告法門農業公司之連帶保證人，上開費用係因此租約所生而應由被告法門農業公司給付，原告全欣公司請求被告謝明勳連帶給付，為有理由。(2)原告余標勇依系爭房屋5樓租約，得請求被告謝明勳給付租金、違約金及回復原狀之費用298,624元。(3)原告全欣公司得請求被告法門農業公司返還不當得利之價額100,897元。

五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力、遲延之債務，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利息；其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之請求權屬未定給付期限之金錢債權，其中聲明第1項、第2項部分，原告請求自更正聲明之民事辯論意旨狀繕本送達翌日即108年3月7日起（見本院卷第117頁）；聲明第3項部分，請求自起訴狀繕本送達之翌日

即107年6月23日起（見本院卷第37頁），均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

六、從而，原告依兩造間之租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟此僅係促使法院職權發動，無庸另為准駁之諭知。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第85條第2項。

中華民國 108 年 8 月 30 日
桃園簡易庭 法官 涂偉俊

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 9 月 2 日
書記官 洪惠娟

附表一：

原起訴聲明	變更後之聲明
一、被告應連帶給付原告全欣公司新臺幣（下同）330,852元，及自民國107年4月30日起至清償日	一、被告應連帶給付原告全欣公司新臺幣（下同）2,141,590元，及自108年3月7日起至清償日止

(續上頁)

止，按年息5 %計算之利息。	，按年息5 %計算之利息。
二、被告應自107 年6 月起連帶按月於每月1 日給付原告全欣公司如起訴書附表一所示金額，及自應給付日翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。	二、被告謝明勳應給付原告余標勇493,924 元，及自108 年3 月7 日起至清償日止按年息5 %計算之利息。
三、被告謝明勳應給付原告余標勇94,500元，及自107 年4 月30日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。	三、被告法門農業公司應給付原告全欣公司145,893 元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5 %計算之利息。
四、被告謝明勳應自107 年6 月起按月於每月1 日給付原告余標勇如起訴書附表二所示金額，及自應給付日翌日起至清償日止按年息5 %計算之利息。	四、原告願供擔保，請准就第一至第三項之請求宣告假執行。
五、被告謝明勳應遷空系爭房屋5 樓前方屋頂平台所示地上物後，將占用之建物返還予原告全欣公司。並自105 年1 月起，至返還建物之日止，按月給付原告全欣公司12,345元，及自起訴狀繕本送達之翌日起按年息5 %計算之遲延利息。	
六、原告願擔保，請准就第一、二、三、四項請求宣告假執行。	

附表二：

折舊時間	金額
第1年折舊值	$443,520 \times 0.206 = 91,365$
第1年折舊後價值	$443,520 - 91,365 = 352,155$
第2年折舊值	$352,155 \times 0.206 = 72,544$
第2年折舊後價值	$352,155 - 72,544 = 279,611$
第3年折舊值	$279,611 \times 0.206 = 57,600$
第3年折舊後價值	$279,611 - 57,600 = 222,011$
第4年折舊值	$222,011 \times 0.206 = 45,734$

(續上頁)

第4年折舊後價值	$222,011 - 45,734 = 176,277$
第5年折舊值	$176,277 \times 0.206 = 36,313$
第5年折舊後價值	$176,277 - 36,313 = 139,964$
第6年折舊值	$139,964 \times 0.206 = 28,833$
第6年折舊後價值	$139,964 - 28,833 = 111,131$
第7年折舊值	$111,131 \times 0.206 = 22,893$
第7年折舊後價值	$111,131 - 22,893 = 88,238$
第8年折舊值	$88,238 \times 0.206 = 18,177$
第8年折舊後價值	$88,238 - 18,177 = 70,061$
第9年折舊值	$70,061 \times 0.206 = 14,433$
第9年折舊後價值	$70,061 - 14,433 = 55,628$
第10年折舊值	$55,628 \times 0.206 \times (6/12) = 5,730$
第10年折舊後價值	$55,628 - 5,730 = 49,898$

附表三：

年度	土地占用部分地價 (A)		房屋占用部分價值 (B)		每月相當於租金之不當得利價額	
105	423,999元	計算式： 當年度申報地價×占用面積 69.7平方公尺 (小數點以下四捨五入)。	109,589元	計算式： 系爭房屋當年度課稅現 值總額× 1/5 × 69.7/6 00.05 (占用面積與樓 層面積比例) (小數點 以下四捨五入)。	3,113元	計算式： (A) + (B) × 7 % ÷ 12 (小數點 以下四捨五入) 。
106	423,999元		108,089元		3,104元	
107	406,379元		106,590元		2,992元	