

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第689號

原告 振翔實業有限公司

法定代理人 程振隆

訴訟代理人 崔駿武律師

楊承叡律師

被告 八寶股份有限公司

法定代理人 蕭竣之

訴訟代理人 胥博懷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年12月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬壹仟伍佰陸拾壹元，及其中貳萬
壹仟伍佰陸拾壹元部分，自民國一百零九年五月一日起至清償日
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一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣貳拾貳萬壹仟伍佰陸
拾壹元為原告預供擔保，則得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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
；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者
，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條第2項、第
255條第1項、第256條定有明文。本件原告起訴時原陳明
願供擔保，請求准予宣告假執行（見本院卷一第3頁正面）
；嗣於109年6月1日言詞辯論時陳明請本院依職權宣告假
執行（見本院卷一第117頁正面）。核其所為屬於減縮應受
判決事項之聲明，合乎上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）被告前於民國105年間，向原告承租其所有之門牌號碼桃園

市○○區○○路○○號2樓房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自105年12月15日起至116年3月31日止，租金採分段計算，其中自107年1月1日起至109年3月31日止之每月租金為新臺幣（下同）25萬元（下稱系爭租約）。另針對租賃關係之期前終止及終止後之系爭房屋返還事宜，系爭租約第8條第2項約定被告如擬提前終止租約，應於終止前3個月以書面通知原告，並應賠償相當於當年度2個月租金之損害；第6條第2項則約定被告如於終止租約後不交還系爭房屋，則應自終止租約之翌日起，至遷讓完了之日止，給付按租金2倍計算之違約金。

(二)其後，被告於108年4月30日以書面向原告表示擬於同年5月31日終止系爭租約，系爭租約因而於108年5月31日因被告終止權行使之單獨行為，而發生終止效力。故依前述系爭租約第8條第2項之約定，被告即應賠償原告相當於該年度2個月租金額之損害50萬元（計算式：25萬元*2月=50萬元）。且因被告未依前述約定於3個月預先通知原告終止之意，而僅於108年4月30日提前1個月通知原告將於同年5月31日終止系爭租約，致原告損失2個月之預期租金收入，故原告尚得依前述約定，請求被告賠償遲延通知之2個月租金損失50萬元（計算式：25萬元*2月=50萬元）。

(三)又系爭租約於108年5月31日終止後，被告迄未將系爭房屋回復原狀並點交返還予原告，原告僅得自行委請廠商施工以將系爭房屋回復原狀，相關工程迄於108年12月31日始全部完工，應認系爭房屋於斯時始完成返還。被告自應依前述系爭租約第6條第2項之約定，給付遲延返還系爭房屋之違約金。原告爰請求自系爭租約終止翌日即108年6月1日起，至原告另行要求被告到場點交系爭房屋之108年7月15日止之1.5個月間，按月租2倍計算之違約金75萬元（計算式：25萬元*1.5個月*2=75萬元）。

(四)再依系爭租約第4條第3項約定，被告於系爭租約終止後，應將房屋騰空後依當時現況交還，但須拆除廚房設備、廚房

01 隔間牆、拉平廚房地板、拆除牆柱裝飾及固定客桌椅；另依
02 同條第5項規定之反面解釋，如被告未經原告同意而自行改
03 裝系爭房屋，於系爭租約終止後亦應就其改裝負回復原狀之
04 責。然系爭租約終止後，系爭房屋內仍留有若干廚房設備、
05 被告未經原告同意而裝設之水泥地板墊高設備、瓦斯管線、
06 隔間牆等設施未為拆除；且被告亦未將系爭房屋之牆柱、門
07 窗等部分回復至通常房屋可得使用之原狀。原告因而自行委
08 請訴外人任泰豪有限公司施作系爭房屋之回復原狀工程，並
09 因而支出工程款795,000元，自得依系爭租約第4條第3項
10 、第5項之反面解釋，及民法不完全給付之規定，請求被告
11 賠償此等回復原狀費用。

12 (五)此外，系爭房屋自108年6月至同年12月之管理費246,020
13 元、自108年5月27日至同年12月22日之電費（含接電費、設
14 備維持費）47,748元、自108年6月20日至同年12月18日之
15 水費2,139元，均已由原告支付；而系爭房屋既係於108年
16 12月31日始為合法返還，該等費用自應由被告負擔。

17 (六)綜上，原告依系爭租約之法律關係及民法不完全給付之規定
18 ，提起本件訴訟，請求被告給付上述違約金、損害賠償及回
19 復原狀費用。並就系爭租約成立時被告給付之押租金50萬元
20 與系爭租約第8條第2項約定之違約金抵銷後，聲明：被告
21 應給付原告2,340,907元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
22 償日止，按年息5%計算之利息。

23 二、被告答辯：

24 (一)本件被告於108年4月30日以書面通知原告將於同年5月31
25 日終止系爭租約後，已經原告表示同意，故系爭租約是由兩
26 造合意解除，自可排除系爭租約第8條第2項所定，被告單
27 方行使終止權時應預先於3月前通知原告之約定適用。是原
28 告因系爭租約之終止，應僅得請求被告賠償相當於當年度2
29 個月租金額之損害金50萬元，其另行請求被告賠償未先期通
30 知之2個月預期租金損害，則無理由。且上開50萬元損害金
31 與被告所交付之押租金50萬元抵銷後，亦已無餘額。

01 (二)又系爭租約於108年5月31日終止後，被告已將系爭房屋騰
02 空，並以律師函通知原告於108年6月12日上午10時30分受
03 領系爭房屋。而因系爭房屋並無門鎖、鑰匙，原告得以自行
04 進入，故自該時起，系爭房屋即已為原告所占有，被告即已
05 履行返還租賃物之義務。故原告得依系爭租約第6條第2項
06 約定請求遲延違約金之時間範圍，即應以108年6月1日起
07 至同年6月11日止為限。其金額則應僅為183,333元（計算式
08 ： $250,000 \text{ 元} / 30 * 11 * 2 = 183,333$ ，元以下四捨五入）。

09 (三)再就原告請求回復原狀費用部分，被告於騰空系爭房屋時，
10 均已依系爭租約第4條第3項約定將廚房設備、隔間牆拆除
11 、廚房地板拉平；而廚房以外區域之墊高地板、埋設瓦斯管
12 線，亦係於兩造訂定系爭租約時，即告知原告代理人程貳隆
13 被告因經營韓式烤肉餐廳有此需求，而經其同意改裝，依系
14 爭租約第4條第5項約定，被告自得依終止時之現狀返還。
15 至原告主張其他法定回復原狀義務部分，亦未說明其法律依
16 據及請求權基礎。是原告請求回復原狀費用，均無理由。

17 (四)另就原告請求系爭房屋管理費、水電費部分，因系爭房屋於
18 108年6月12日起即由原告占有，被告自僅有支付同年6月
19 1日至11日之管理費共計11,975元（計算式： $32,660 / 30 * 11$
20 $= 11,975$ ），及108年5月27日至同年6月11日電費1,974
21 元（計算式：當期電費總額3,577元 / 計費期間29日 * 被告
22 占有16日 = 1,974元）之義務，原告逾此範圍之請求，則無
23 理由。

24 (五)綜上，原告起訴請求之金額，於超過197,282元（含違約金
25 183,333元、管理費11,975元、電費1,974元）之部分，均無
26 理由。爰聲明：1.原告之訴超過197,282元部分駁回。2.願
27 供擔保，請求准予宣告假執行。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第6頁、第27頁）：

29 (一)兩造前就系爭房屋訂定系爭租約，約定租賃期間為105年12
30 月15日至116年3月31日，其中107年1月1日起至109年
31 3月31日止之租金為每月25萬元。系爭租約第8條第2項並

約定被告如擬提前終止租約，應於終止前3個月以書面通知原告，並應賠償相當於當年度2個月租金之損害。系爭租約第6條第2項另約定被告於終止租約後不交還房屋，應自終止租約之翌日起，至遷讓完了之日止，給付按租金2倍計算之違約金。

(二)被告於108年4月30日，以書面通知原告擬於同年5月31日終止系爭租約，經原告於同年5月3日以存證信函表示知悉。

(三)系爭租約於108年5月31日終止。被告應依系爭租約第8條第2項「並應賠償甲方相當於當年度二個月租金額之損害金」部分之約定，賠償原告50萬元。兩造並同意以系爭租約成立時，被告給付原告之押租金50萬元，與此部分之損害賠償抵銷。

(四)原告於108年10月26日與訴外人任泰豪有限公司訂定系爭房屋復原工程契約，其約定之工程項目如本院卷第43至46頁估價單所載。原告並實際支付工程款795,000元。

(五)系爭房屋自108年6月至同年12月之管理費246,020元、自108年5月27至同年12月22日之電費（含接電費、設備維持費）47,748元、自108年6月20日至同年12月18日之水費2,139元，均已由原告支付。

四、本院之判斷：

(一)系爭契約係經兩造合意終止：

1.按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依民法第450條第3項之規定，先期通知，民法第453條定有明文。而民法第450條第3項前段則規定，終止租賃契約，應依習慣先期通知；此項規定之「依習慣」，衡諸其性質應屬任意規定，故如契約當事人就期前終止權之通知期間另有約定，自應優先從之。又上開法律規定定期租賃之約定終止權行使須預行通知，其目的在於使相對人得從容準備契約終止後租賃物之受領返還、後續處置等事宜，以保障其對原定契約期限之信賴，免受

01 不測之損害；故終止權人為終止之意思表示，自應解為須經
02 過契約約定之通知期間，或依習慣所定之相當期間後，始能
03 發生終止之效力。

04 2.按本件被告如擬提前終止系爭租約，應預先於終止前3個月
05 以書面通知原告，已為系爭租約第8條第2項所明定。依前
06 段說明，被告對原告為終止契約之意思表示後，本須於約定
07 之3個月先期通知期限屆滿後，始能發生終止系爭租約之效
08 力。本件被告係於108年4月30日以約定之書面方式對原告
09 為終止系爭租約之通知，既為兩造所不爭執，則依上述，被
10 告所為終止系爭租約之意思表示，最快仍須於通知到達後3
11 個月之108年7月31日，始能使系爭租約因終止權之行使而
12 發生單獨終止之效力。並無從僅因被告通知時所為終止日期
13 之主張，即於108年5月31日發生片面終止系爭租約之效力
14 。

15 3.然查，原告接獲被告上述108年4月30日之終止通知後，即
16 於同年5月3日寄發存證信函，陳稱：系爭租約「屆滿日期
17 應為116年3月31日，顯然『貴公司於租賃期間屆滿前，自
18 行片面終止契約』貴公司同意依照契約的賠償兩個月租金額
19 之損害金，但未提前3個月前通知」等語（見本院卷一第20
20 2頁正面）。嗣後，原告復於108年6月6日、17日分別去
21 函被告，而表達原告同意提前終止系爭租約之意（見本院卷
22 一第15頁反面、第33頁反面）。核原告上述函文意旨，雖於
23 文中提及被告未依約定期限先期通知等情，卻未對契約終止
24 之時點為何爭執，足認有肯認系爭租約於108年5月31日終
25 止之意。況系爭租約於108年5月31日終止一節，嗣亦據兩
26 造於言詞辯論時表明不爭執。是被告於108年5月31日終止
27 系爭租約之意思表示，已經原告加以肯認，而使系爭租約於
28 該日合意終止，應可認定。至原告於前開存證信函所述「自
29 行片面終止」一節，應僅係其對本件契約終止之法律性質解
30 讀，對其已經肯認被告終止主張之事實，尚不生影響，併此
31 敘明。

01 (二)原告以被告違反系爭契約第8條第2項約定，請求被告賠償
02 2個月之預期租金損失50萬元，為無理由：

03 1.本件被告於108年4月30日書面通知原告將於同年5月31日
04 終止系爭租約，則如前述說明，原告如認被告所為通知違反
05 系爭租約所定3個月之先期通知期間，本得主張系爭租約於
06 108年7月31日始發生單獨終止效力，而請求被告繼續依約
07 給付同年6、7月之約定租金。然而，原告嗣已同意被告關
08 於終止時點之主張，而使系爭租約於5月31日合意終止，既
09 已認定如上，自無從繼續依被告單獨行使終止權之約定，請
10 求被告給付未先期通知期間之預期租金。

11 2.再者，如被告擬提前終止系爭租約者，應賠償原告相當於當
12 年度2個月金額之損害金，已為系爭租約第8條第2項所明
13 定。核其約定性質，應屬於損害賠償額預定之違約金，亦即
14 以之作為提前終止系爭租約時，原告於契約原定期間之預期
15 收益、依據預期收益給予被告租賃條件優惠等損失之預定。
16 且依此約定，亦未針對終止契約之時點不同，而更動違約金
17 之計算標準，足認兩造有不論終止時所餘之契約期間為何，
18 預期之租金收益尚有若干，均以此定為終止契約所生損害額
19 之意。是系爭租約無論係於108年5月31日終止，或於通知
20 後3個月之同年7月31日終止，原告所受有預期租金之損
21 失均應以此為準，而無從更為請求。是原告此節主張應無理
22 由，不應准許。

23 (三)原告係於108年6月13日取回系爭房屋之占有：

24 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
25 前段定有明文。而所謂「返還」，應係指將租賃物交付出租
26 人，使出租人取得租賃物之占有之意。是所謂「依債之本旨
27 返還」應係指依循占有移轉之規定，將租賃物交付由出租人
28 占有而言。至租賃物之回復原狀，則係基於民法第431條第
29 2項等法律規定、或契約之約定所生之債務，與租賃物之返
30 還係基於不同之請求權基礎，非可當然等同視之。是「依債
31 之本旨返還」與「依債之本旨回復原狀」應屬二不同之給付

01 義務，租賃物是否返還應以占有是否移轉為依據，是否因未
02 為回復原狀致生損害賠償，則屬另一問題，尚不能以租賃物
03 尚未回復原狀，即認租賃物未為返還，先予敘明。

04 2.又按給付無確定期限，或債務人於清償期前得為給付者，債
05 權人就一時不能受領之情事，不負遲延責任。但其提出給付
06 者，由於債權人之催告，或債務人已於相當期間前預告債權人
07 者，不在此限；有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延
08 後，得拋棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人。但不能
09 通知者，不在此限，民法第236條、第241條分別定有明文。

10 3.經查，系爭租約終止後，原告已於108年6月6日寄發律師
11 函，催告被告應於108年6月1日將系爭房屋返還原告；被
12 告嗣則於108年6月11日以律師函通知原告本件訴訟代理人
13 崔駿武律師，請其轉達原告於翌（12）日上午10時30分前往
14 系爭房屋受領租賃物之交付；嗣原告於11日午後受此通知，
15 然因時間匆促，而無法於被告所提時間到場受領一節，有律
16 師函、原告109年7月13日民事陳報狀可參（見本院卷一第
17 16頁反面、第17至18頁、第178頁反面），足認為真。是依
18 前述民法第236條但書，本件被告給付既係經原告之催告，
19 而於被告催告所定期日後提出，原告對被告所提出上開給付
20 即有受領義務，就其一時不能受領之情事仍應負受領遲延之
21 責。而依民法第241條第1項規定，有交付不動產義務之債
22 務人，雖得於債權人受領遲延後，拋棄標的物之占有，然仍
23 須依同條第2項規定預先通知債權人。本件被告雖主張其自
24 108年6月12日起對系爭房屋即無控制權，而可由原告自行
25 取回系爭房屋以為返還等語；然並無證據足認被告於該日原
26 告未到場現實受領系爭房屋後，有就拋棄系爭房屋占有一事
27 通知原告，自無從依前述規定，以拋棄系爭房屋占有之方式
28 代替交付義務之履行，是被告主張系爭房屋已於108年6月
29 12日返還原告一節，仍非可採。

30 4.而就原告實際取回系爭房屋占有之時點，證人程貳隆於本院
31 審理時證稱：系爭房屋的出租與管理，除了收取租金部分以

01 外，都是由原告委託我負責處理；系爭租約終止後，我在7
02 月17日有與被告負責人進入系爭房屋，在此之前也有進入一
03 次，但不記得什麼時候等語（見本院卷一第170頁反面）。
04 而依證人程貳隆委託發出之108年6月17日律師函所載，其
05 係於108年6月13日知悉被告寄發上述律師函之事，並於同
06 日晚間前往勘查系爭房屋，發現系爭房屋屋內有若干瑕疵等
07 語（見本院卷一第34頁反面）。從而，原告代理人程貳隆於
08 108年6月13日，即已得進入系爭房屋詳為確認屋內狀況，
09 可認原告已於該日受領被告於108年6月12日所提出之給付
10 ，系爭房屋之占有已於斯時由原告取回，被告返還系爭房屋
11 之義務即於斯時消滅。

12 (四)關於系爭租約第6條第2項約定之違約金：

- 13 1.系爭租約於108年5月31日終止，系爭房屋則係於108年6
14 月13日經原告取回占有，均已認定如前，則依系爭租約第6
15 條第2項之約定，原告自得請求被告給付自系爭租約終止翌
16 日即108年6月1日起，至原告取回系爭房屋占有前一日即
17 同年6月12日止計算之違約金。
- 18 2.又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
19 第252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，
20 應依締約時之客觀情形、兩造之社會經濟狀況、當事人實際
21 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之
22 一切利益為衡量標準，以求公平。本院審酌系爭契約之兩造
23 均為商人，應當均有謹慎衡酌交易條件之能力，且系爭契約
24 業經公證，當非輕率為之，自難認此項約定之違約金有何顯
25 失公平之情形，故無庸予以酌減。
- 26 3.從而，本件原告得依系爭租約第6條第2項請求之違約金，
27 應為20萬元【計算式： $250,000 \times 2 \times 12 / 30 = 200,000$ 】，原
28 告逾此範圍之請求，則無理由。

29 (五)關於系爭房屋管理費、水、電費：

30 系爭房屋已於108年6月13日經原告取回，既認定如上，則
31 被告應負擔系爭房屋管理費、電費、水費之期間，即應截至

108 年 6 月 12 日為止。從而，本件被告應負擔之管理費金額應為 13,064 元【計算式： $32,660 \times 12 / 30 = 13,064$ ，見本院卷第 66】。應負擔之電費金額為 2,097 元【計算式： $3,577 \times 17 / 29$ ，元以下四捨五入，見本院卷第 74 頁】。至原告本件所請求水費，其計費期間均在 108 年 6 月 20 日以後（見本院卷一第 81、182 頁），即無從命被告負擔。

(六)關於系爭房屋回復原狀費用：

1. 就廚房設備部分：

按被告於租賃契約終止之日應即將房屋騰空後依當時現況交還，但需拆除廚房設備，廚房隔間牆拆除，廚房地板需拉平，牆柱裝飾一併拆除，固定客桌椅拆除，系爭租約第 4 條第 3 項定有明文。是被告於系爭租約終止後，就上開約定所列舉項目應負回復原狀義務，當無疑義。本件原告主張被告就上開列舉之廚房區域回復原狀項目未為履行，致原告另行雇工回復原狀，共計施作廚房區域塑膠地板拆除，支出 83,992 元；地坪 RC 地板拆除支出 81,900 元；2 英吋瓦斯管線拆除支出 6,200 元、鐵門拆除隔板面支出 1,000 元、排煙風管拆除支出 4,500 元、水電工程共計支出 105,000 元等語（見本院卷一第 200 頁正反面）；然此情為被告所全部否認，辯稱：被告已將廚房設備全部拆除、廚房區域地板全部拉平，原告未能舉證證明其此部主張等語。經查：

(1) 就塑膠地板拆除部分，觀諸原告所提 108 年度桃院民公顯字第 100211 號公證書所附照片（見本院卷一第 19 至 31 頁）、原告委請訴外人任泰豪有限公司至系爭房屋施工時所攝之施工中、後照片（見本院卷一第 47 至 53 頁），及原告另行提出之系爭房屋內部照片（見本院卷一第 113 至 115 頁、卷二第 14 至 19 頁），均未顯示系爭房屋內有塑膠地板存在；而依證人程貳隆 109 年 7 月 13 日於本院審理時所為證述，亦未曾提及系爭房屋內留有塑膠材質之地板。是原告主張該等塑膠地板位在廚房區域，應由被告依前述約定拉平，應屬無據。

(2) 就廚房區域地坪 RC 地板拆除部分，原告固主張上述公證書所

01 附編號6至10、52至56、82至86、92至97照片；上述施工中
02 照片編號2、3、10、12、13、16、17、18、20至25，及施
03 工後照片編號1至4、13所示，均屬廚房範圍之地板等語（
04 見本院卷二第11頁正面）。但觀諸該等照片所顯示之場景、
05 狀況，有部分僅為局部近拍照片，無法認定所拍攝之位置為
06 何；另部分照片雖有拍攝較大範圍之屋內格局，但與系爭契
07 約所附系爭房屋平面圖（見本院卷一第13頁反面）相互對照
08 ，亦無明顯可資參考之物體、設施可資判斷照片中何部份為
09 原先之廚房區域。又證人程貳隆雖於本院審理時證稱：系爭
10 房屋內A、B區高低不平，有部份的地面墊高15至30公分不
11 等，有高低不平、增高的部分包含廚房及其他地方，幾乎大
12 部分的樓地板都有增高等語（見本院卷一第167頁反面、第
13 170頁反面），但其所述「大部分樓地板」都有增高一節，
14 與上述公證書所附編號77、78、102至108等照片所示，尚
15 有多處地板並無墊高情形已有不符，且其亦未能明確指明廚
16 房區域墊高而未拉平之地板範圍、面積為何，自難僅以其證
17 述，認定系爭房屋廚房區域尚有地板墊高未予拆除拉平之情
18 事，原告逕以廚房區域所占面積與雇工拆除地板之全部面積
19 比例，換算拆除費用占廚房地板之比例，應非可採。

20 (3)原告固主張2英吋瓦斯管線為廚房設備範圍，然亦自承並無
21 照片等相關證據可資提出（見本院卷二第11頁反面）。即無
22 從認定此等設備屬於廚房設備之範圍，自無從依此項約定責
23 令被告拆除。

24 (4)就鐵門拆除隔板面部份，原告雖主張被告將上述公證書編號
25 98照片（見本院卷一第30頁）中安全門加裝木製隔板，然觀
26 諸該照片，除門牌及照片中平面所書寫白色粉筆字外，其餘
27 部分均係一片漆黑，無從認定該處有原告所稱木製隔板存在
28 ，原告此部分主張尚非可採。

29 (5)就排煙風管拆除部分，依上述公證書編號99至101照片（見
30 本院卷一第30至31頁）所示，確可見有類似排煙風管之物體
31 殘留，且此類設施衡情應屬廚房內所使用，是原告此部分之

主張應屬有據，其請求被告給付此部分之拆除費用4,500元，應予准許。

(6) 原告雖主張系爭房屋水電工程因廚房改建而有更動，為回復原狀而支出105,000元等語，然觀諸原告所提估價單所載水電工程項目（見本院卷一第44頁），其內容均屬電力設備之移位、修改、補足，應非屬「廚房設備」，亦非屬「拆除」之實施，自無從依系爭租約第4條第3項關於廚房設備拆除之約定命被告負回復原狀之責。另依證人即參與系爭租約仲介之威肯商用不動產有限公司仲介人員謝維綱於本院審理時證稱：我在108年12月8日，曾與被告代表人以及證人程貳隆在八色烤肉餐廳的臺北忠孝總店用餐，當時程貳隆就知道被告是為了開設八色烤肉餐廳桃園店，而承租系爭房屋；我有印象被告向原告提及要更改水電管線，因不同餐廳彼此設計規劃不一定一樣，所以一般承租房屋做餐廳時都會進行變更；另因為被告原本不想承租這麼大範圍，因此當時有花比較多時間討論是否要把系爭房屋拆成A、B兩區，應該也有討論到要將原本的配電箱分拆成A、B兩區裝設等語（見本院卷一第171頁反面、第173頁正面）。而證人程貳隆亦於本院審理時證稱：被告曾有告知系爭房屋的廚房要改建等語（見本院卷一第168頁反面、第170頁反面）。是依上開證人所述，被告於承租系爭房屋時，即已就更改系爭房屋水電配置之需求與原告討論，且水電配置之變更亦合乎承租房屋以經營餐廳之常態，兩造嗣後並進而訂定系爭租約，自足認系爭房屋水電配置之變更，係經原告之同意為之，亦無從依系爭租約第4條第5項之反面解釋，令被告負回復原狀之責。是原告此部分之主張，亦無理由。

(7) 就天花板噴黑漆之工項，證人程貳隆雖於本院審理時證稱：因拆除隔間後天花板有色差，所以噴黑漆等語（見本院卷一第167頁反面），然此既非屬廚房設備、隔間牆、地板之「拆除」、「拉平」，即難認屬於系爭契約第4條第3項約定之回復原狀範圍。且衡諸常情，天花板粉刷面之老舊、褪色

01 本為房屋使用之自然現象，本件既無其他事證可認該等色差
02 係因可歸責於被告之事由所致之異常現象，原告自無從單以
03 天花板經被告使用後存有色差，即令被告就色差之修補所生
04 費用負賠償之責（詳後述）。

- 05 (8)就開關箱蓋短缺修補部分，原告雖提出欠缺開關箱之照片為
06 據（見本院卷一第114頁、卷二第14頁），然尚無證據足認
07 該開關箱蓋係因可歸責於被告之事由而滅失，自難令被告負
08 賠償之責。

09 2.就被告自行改裝設施部分：

10 再按房屋有改裝之必要，被告取得原告同意後得自行裝設，
11 於交還房屋實得以房屋之現狀返還，為系爭租約第4條第5
12 項所約定。是依該項約定之反面解釋，如被告未取得原告同
13 意而自行改裝系爭房屋，就其裝設之設施即無現狀返還之權
14 利，而應負回復原狀之責。原告主張被告未經原告同意，而
15 於系爭房屋廚房以外區域加裝地板墊高設施、隔間牆、冷氣
16 鐵架、壁紙、埋藏瓦斯管線，而於系爭租約終止後未為拆除
17 ；原告因而自行雇工回復原狀，就所施作之塑膠地板拆除支
18 出34,808元；地坪RC地板拆除支出191,100元；4分瓦斯管
19 線拆除支出5,200元；輕隔間牆拆除支出2,400元；冷氣鐵
20 架拆除支出4,000元；壁紙拆除支出1,900元。然為被告所
21 否認，辯稱：上開地板墊高設備及瓦斯管線係被告經營韓式
22 烤肉餐廳所需，且於訂定系爭租約前即已經原告代理人程貳
23 隆同意，被告自無庸拆除而得依房屋現狀返還；而隔間牆、
24 壁紙均經被告自行拆除，冷氣鐵架則非被告所裝設等語。經
25 查：

- 26 (1)就塑膠地板拆除部分，依卷存證據尚不足認定系爭房屋內有
27 塑膠地板存在，已如上述，原告請求此部分之拆除費用，自
28 難認有理。

29 (2)地坪RC地板拆除、瓦斯管線拆除部分：

- 30 a.就系爭房屋內地板墊高、埋設瓦斯管線之情形，證人謝維綱
31 於本院審理時證稱：當日和證人程貳隆、被告負責人在忠孝

01 總店用餐時，每桌都配有地下瓦斯管線，連接桌上型的瓦斯
02 爐，被告代表人也有向程貳隆表示開設桃園店時需安裝地下
03 瓦斯管線，以供桌上型瓦斯爐使用，程貳隆當時有詢問為何
04 不用桶裝瓦斯即可，被告代表人就回答瓦斯管線可使用遮斷
05 閥，基於安全性的考量，埋設管線比較安全；因為瓦斯有涉
06 及安全問題，且我是第一次聽到遮斷閥這個名詞，因此特別
07 有印象，但我不確定當時有無提及地板需要墊高，或是將管
08 線埋在現有地板內；另於當日，被告代表人也有帶領程貳隆
09 參觀忠孝總店的整間餐廳等語（見本院卷一第171頁反面至
10 第172頁反面）。是依證人謝維綱上開所述，原告代理人程
11 貳隆於系爭租約訂定前，即已知悉被告承租系爭房屋係為開
12 設八色烤肉餐廳之桃園店，並因而至被告所開設之八色烤肉
13 餐廳臺北忠孝總店參觀，及實際於該店用餐區用餐；且被告
14 於該日即就系爭房屋需逐桌裝設管線一事告知原告代理人程
15 貳隆，亦據證人證述明確。從而，原告對於被告承租系爭房
16 屋後，須以相同工法額外增設地下瓦斯管線一事，應能透過
17 親身見聞及被告之說明而知悉。而兩造嗣後既確實訂定系爭
18 租約，此部分改裝工程復屬於被告營業之重要事項，自可推
19 認原告就被告上述要求已有同意。至證人雖證稱不確定有無
20 提及地板需要墊高等語，然衡諸常理，如欲於地板下方埋設
21 瓦斯管線，若非在地板表面裝設管線後再行墊高地板，即不
22 免須大舉敲除部分原有地板，於管線埋設完竣後，再行將地
23 板填平，顯非合理。故應可推論被告埋設瓦斯管線須墊高地
24 面一事，亦為原告知悉且同意。

25 b. 證人程貳隆雖於本院審理時證稱：當日於八色烤肉臺北忠孝
26 總店用餐時，被告負責人或其他人都沒有表示承租系爭房屋
27 後有要墊高水泥地板、埋設瓦斯管線之情事，被告也沒有告
28 知可能會埋設瓦斯管線等語（見本院卷一第168頁反面、第
29 170頁反面）。然證人程貳隆既於系爭租約之議約、訂定、
30 終止、回復原狀事宜中，始終作為原告方面之負責人，而與
31 本件訟爭之始末具高度關聯，與單純屬第三方之證人相較，

其證述之真誠性及認知、記憶顯較可能受利害關係之影響，而有所偏誤。故就二者證述矛盾之處，自應以證人謝維綱所述較為可採，併此敘明。

c.從而，被告於系爭房屋埋設瓦斯管線、以水泥墊高地板之改裝設施，既均為原告所同意，依系爭租約第4條第5項約定，被告即得以現狀返還，原告請求被告給付此部分之回復原狀費用，應非有理。

(3)就輕隔間牆拆除部分，原告主張所拆除者係A區櫃台旁之輕隔間牆（見本院卷二第11頁反面）。然查，證人程貳隆雖於本院審理時證稱：系爭租約終止後，系爭房屋內除A、B區隔間牆外，A區內尚有增建一道廚房的牆，B區也有增建隔間（見本院卷一第167頁正面）；卻於同一期日另證稱：卷附公證書所附照片內，並未拍到其所述隔間牆等語（見本院卷一第170頁正面）。惟審酌上述公證書所附照片多達一百餘張，並非少數，如系爭房屋內有上開隔間牆存在，該等牆面復為原告擬請求被告拆除之標的物，衡諸常情，應無完全未予拍攝之理。是證人程貳隆此節證述尚屬有疑，難認系爭房屋內卻留有原告上開主張之隔間牆存在。

(4)原告主張被告增設冷氣鐵架未為拆除部分，雖提出鐵架照片為據（見本院卷二第19頁），然本件既無系爭房屋出租前照片可資對照，即難認該等鐵架為被告所自行增設，自無從另被告負拆除之義務。

(5)另就壁紙拆除部分，業經原告提出牆面殘留壁紙之系爭房屋照片為據（見本院卷一第113頁），足認系爭房屋內確有壁紙存在。而依前開系爭租約第4條第3項，兩造既約定被告於系爭租約終止後應「拆除牆柱裝飾」，則牆面所黏貼壁紙之清除自應包含在內，而屬於被告約定回復原狀義務之範圍。是原告請求被告給付拆除壁紙之回復原狀費用1,900元，為有理由，應予准許。

3.就法定回復原狀義務部分：

原告主張其因施作系爭房屋四面壁粉刷層拆除支出3,000元

、鋁窗工程支出65,000元、天花板修補支出30,000元、室內牆面粉刷補土支出20,000元、室內柱子粉刷補土支出20,000元、安全門手推鎖修復支出5,000元、冷氣查漏及修復支出13,000元、「含打除、查漏、材料五金施工木作補矽酸鈣板包覆風管、鐵捲門補材料」工項支出18,000元、1樓店內防護支出20,000元、清潔費用支出20,000元，而主張此等項目為被告之法定回復原狀義務，而請求被告賠償此等回復原狀費用等語（見本院卷第199頁反面至第200頁正面）。然按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第429條第1項本有明文；而除因天災地變等不可抗拒之情形外，因被告之過失至系爭房屋毀損，被告應負損害賠償之責；系爭房屋因自然之損壞有修繕必要時，則由原告負責修理，亦為系爭租約第5條第1項所明定，並未特約排除出租人之一般修繕義務。且依通常經驗，房屋牆柱、天花板等處之泥作、粉刷新會逐漸老舊、髒汙，冷氣機之本體功能及連通管線、房屋之門鎖、窗戶等處，亦可能因使用或時間經過而發生漏水、風化、鏽蝕等損壞情形。故除非有可歸責於承租人之特別事由存在，否則該等現象通常應可認為自然耗損，而由出租人於租賃關係終止後，自行負責修繕。觀諸原告此部分之主張，所施工項目分別為系爭房屋牆柱、天花板之原粉刷層拆除及重新補土粉刷、冷氣、窗戶、門鎖之檢查、修理及更換等，且亦查無事證足認該等修繕項目係因可歸責於被告之事由，始異常損壞，依上述說明，即應由原告自負修繕之責，原告請求被告給付此部分之回復原狀費用，則屬無據。

(七)又給付無確定期限者，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%，為民法第

229 條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。
次按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之
性質者，違約金如為懲罰之性質，於履行遲延時，債權人除
請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利
息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為
就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求
遲延利息賠償損害。本件原告依系爭租約第6條第2項所得
請求之違約金20萬元，並未約明為懲罰性違約金，且其計算
標準高達月租金之2倍，堪認應已將遲延返還租賃物所生之
損害賠償計入，是原告就此部分另行請求給付遲延利息，即
非所許。至原告關於系爭房屋管理費、電費、回復原狀費用
之請求共計21,561元（管理費13,064元＋電費2,097元＋排
煙風管拆除費4,500元＋壁紙拆除費1,900元＝21,561元），
均屬於無確定期限之給付，故被告請求被告給付自起訴狀
繕本送達翌日即109年5月1日（見本院卷一第92頁）起至
清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至
原告其餘請求既經駁回，其遲延利息之請求自屬無據，亦應
予駁回。

五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付如主
文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則無
理由，應予駁回。

六、本判決主文第1項係適用簡易訴訟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436條第2項、第392條第2項規定，
依聲請宣告被告如為原告預供擔保，則得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，均
不至影響判決結果，故不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
桃園簡易庭 法官 陳逸倫

以上為正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 110 年 2 月 1 日

06 書記官 洪惠娟