臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第17153號

原　　告　簡明輝
訴訟代理人　簡維能律師
訴訟代理人　謎亦蕙律師
被　　告　緯林生活有限公司
法定代理人　鍾家茗
訴訟代理人　楊振遠

上列當事人間107 年度北簡字第17153 號租賃物回復原狀事件，於中華民國108年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文：

被告應給付原告新臺幣壹拾萬柒仟玖佰參拾伍元，及自民國一0八年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟柒佰元由被告負擔新臺幣壹仟貳佰元，餘新臺幣柒仟伍佰元由而原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾萬柒仟玖佰參拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：緣第三人戡緹國際有限公司（下稱戡緹公司）承租原告所有門牌號碼為臺北市○○路○ 段○○○ 巷○○弄○號1 樓房屋（下稱系爭房屋），兩造於民國101 年7 月6 日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自101 年8 月1 日起至104 年7 月31日止，並經鈞院所屬民間公證人信義聯合事務所於101 年10月19日以101 年度北院民公君字第000261號（下稱系爭公證書）公證在案。戡緹公司之法定

代理人楊振遠於103年7、8月間告知原告，因戡緹公司稅務問題，欲將系爭租賃契約之承租人更改為被告緯林生活有限公司，雙方並簽立增補房屋契約書。嗣被告於104年7月底通知原告不再續租，並於104年8月4日告知原告已搬遷完畢，請原告至系爭房屋進行確認。詎料，原告於104年8月10日至系爭房屋確認後發現，被告已將系爭房屋作大幅度之改建，但被告卻未回復原狀，依系爭租約第6條「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」、第9條「房屋有改裝施設之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」之約定可祸，被告於租約終止後，當有將系爭房屋回復原狀之義務，否則即應於回復原狀前，以租金5倍按月給付違約金。然系爭租約終止後，原告之配偶即訴外人劉蕙婷以簡訊通知被告之聯絡人即訴外人鍾小姐以：「鍾小姐您好，屋主轉達如下：1樓出租之房屋因修造補牆拆牆拆窗甚多，和原來樣貌差異甚大，請恢復原功能及隔間、鋁窗、落地窗應復原，後部主要外牆及室內牆拆除應修補復原、地面塑膠及架高木板拆除移走。大量修改拆牆窗應事前協議及保留機能或搬離時應復原，否則將造成屋主修費用，謹請回復原來屋況」，然被告聯絡人鍾小姐卻以：「原來屋況很差也」、「有些爛東西裝潢時就丟了」、「那就法院見」等語回應，可見被告遲不履行回復原狀之義務，原告不得已，只好委請工程行就系爭房屋回復原狀所必要之費用進行估價，經評估後費用為新臺幣（下同）30萬4,185元。另被告自104年7月31日迄今未將房屋回復原狀，是原告僅以租金2倍並以3個月之期間計算，請求被告給付54萬元違約金。再依系爭租約第12條「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時，願聽從甲方賠償損害，如甲方應涉

訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」，故原告提起本件訴訟之律師費用為16萬元亦應由被告賠償之。是被告應賠償之金額扣除被告前所繳納之押租金21萬元後為79萬4185元（30萬4185+54萬+16萬-21萬=79萬4185），爰依系爭租約第6條、第9條、第12條約定、民法第431條第2項、類推適用第254條及第263條準用第260條（系爭租約終止後不妨害損害賠償之請求）、民法遲延給付債務不履行損害賠償及民法第184條第1項等規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告79萬4,185元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭房屋業於104年8月4日交還等語，對是否回復原狀有爭執等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張系爭租約終止後，因被告遲未依系爭租約第6條、第9條約定將系爭房屋按照原狀交還，故被告應負給付遲延損害賠償責任，亦即被告應賠償原告將系爭房屋回復原狀之必要費用30萬4,185元、違約金54萬元及依系爭租約第12條約定賠償原告提起訴訟支出之律師費用16萬元，扣除被告前所繳納之押租金21萬元後，合計79萬4,185元，惟上情為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點為：（一）原告請求被告給付系爭房屋回復原狀之費用30萬4185元有無理由？（二）原告請求被告賠償違約金54萬元及律師費16萬元，有無理由？

（一）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條定有明文。又原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院18年上字第1697號判例意旨參照）。再按系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還，不得藉詞推諉或主張任何

權利，…」、第9條約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」。又債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第231條第1項及第213條第1項、第3項分別定有明文。本件原告主張系爭租約終止後，被告遲未依系爭租約第6條、第9條約定將系爭房屋按照原狀交還，故請求被告給付將系爭房屋回復原狀之費用乙情。查，原告於105年間就本件租賃關係，曾誤對戡緹公司起訴請求就系爭房屋回復原狀，並經本院以105年度北簡字第6765號判決，嗣經本院合議庭以106年度簡上字第487號認戡緹公司已將系爭租約之權利義務概括移轉予本件被告（下稱前案訴訟），故原告又對被告就此租賃物回復原狀事件重新起訴，而原告於前案訴訟中，已提出系爭房屋出租予被告前之隔局圖、現狀照片等件為證，此經本院核閱前案訴訟卷宗無誤。，堪認被告交還系爭房屋時並未將系爭房屋回復原狀。又

原告就回復原狀的費用已提出訴外人雨田室內裝修設計有限公司之工程估價單為證（下稱系爭估價單），其中除了系爭房屋全室天花板及壁面之油漆金額2萬6250元原告未能舉證被告已就此做出變動並有修復之必要者外，其餘估價單所列之修復費用計27萬7,935元，業經前案訴訟認定為有據，而兩造於本件訴訟中，亦未再提出任何新事證，故原告請求回復原狀之費用，於27萬7,935元之範圍內，應有理由，超過此部分即無理由。

（二）又原告主張依系爭租約第12條約定：「乙方（即被告）若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方（即原告）賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」，故被告應賠償原告支出之律師費

16萬元云云，然查，原告所稱提起本件訴訟委請律師費用為16萬元，雖據其提出全台法律事務所簡維能律師事務所請款單為證（見本院卷第113至123頁），然核閱上開單據中，僅有4萬元為本件訴訟之律師費，其餘12萬元款項，為原告誤對戡緹公司提起訴訟之費用，自難令被告賠償，是原告依據上開約定請求被告賠償律師費用4萬元之部分，應屬有據，其餘部分，即無理由。

（三）至原告雖主張依系爭租約第6條後段，被告於將房屋回復原狀前，應按月給付相當於租金5倍之違約金，惟被告自104年7月31日迄今未將房屋回復原狀，是原告僅以2倍違約金及未按原狀返還3個月之期間計算，請求被告給付54萬元云云，惟由系爭租約第6條「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋，甲方每月得向乙方請求按照租金五位之違約金至遷訴完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」之整體文義觀之，該條所指之違約金應係指承租人於租約終止後，仍佔用房屋遲不交還之情形，然兩造均不爭執被告於租約終止後之104年8月4日即已交還系爭房屋之鑰匙，則被告並無於租約終止後，仍繼續佔用系爭房屋使用，核與上開約定所指之情形不符，是原告此部分請求，當屬無據，不應准許。

（四）基上，原告得請求被告賠償之金額為31萬7,935元（計算式：修復費用27萬7,935元＋律師費用4萬元=31萬7935）。然因系爭租約第5條約定：「乙方（即被告）應於訂約時，交於甲方（即原告）21萬元作為押租保證金…」，且按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而原告既主張被告前所繳納之押租保證金21萬元尚未退還被告，依上開說明，押租保證金21萬元自應當然抵充上開原告原得請求

之賠償費用，經抵充後，原告得請求被告賠償之金額為10萬7935元（計算式：31萬7,935 元-21 萬元＝10萬7,935元）。

四、綜上所述，原告依據民法給付遲延債務不履行法律關係請求被告賠償10萬7,935 元，及自本起訴狀繕本送達翌日即108年1 月18日（見本院卷第153 頁）起至清償日止，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，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條第2 項第1 款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。並依同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示之金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　10　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　郭力菁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；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　　4　　月　　10　　日

書記官　陳黎諭

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註

（續上頁）

第一審裁判費	8,700元	原告部分敗訴，故訴訟費用中1,200元由被告負擔，餘7,500元由原告負擔。
合　　計	8,700元	