

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹北簡字第758號

原告 莊志勳
被告 立元科技有限公司

法定代理人 陳明耀

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國115年1月19日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時原請求被告給付新臺幣（下同）509,026元，嗣於訴訟進行中，追加請求金額為563,424元，核屬擴張應受判決事項之聲明，且其請求之基礎事實均係基於兩造間租賃契約爭議所生，與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)兩造於民國113年5月6日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告承租原告所有坐落新竹縣○○市○○路000號10樓之1辦公室及停車位B1-33、B2-10、B2-11（下稱系爭租賃物），租期自113年5月16日起至115年5月15日止，每月租金為100,000元（未稅），管理費另由被告負擔（每月4,718元）。

(二)依系爭租約第7條約定，承租人如欲提前終止租約，應於3個月前以「書面」通知出租人。詎被告於114年9月底僅口頭表示退租，拒絕發出正式書面通知，並於114年10月14日逕行

01 交還房屋。被告未依約定提前3個月書面預告，致原告無從
02 預先招租，受有3個月租金利益及代墊管理費之損害。

03 (三)原告雖於114年10月14日配合辦理點交，僅係為減少空置損
04 失之事實上收回行為，並非同意無條件終止租約或免除被告
05 責任。且原告於點交文件上已表明保留權利之意旨。

06 (四)被告應賠償原告下列損害，合計563,424元：

07 1.未依約預告之租金利益損失：300,000元（月租金100,000元
08 x3個月）。

09 2.代墊管理費損害：自114年10月16日起3個月管理費14,154元
10 （4,718元x3個月）。

11 3.回復原狀費用：249,270元。依系爭租約第10條及民法第455
12 條規定，被告應負回復原狀義務，原告已提出估價單證明必
13 要費用。

14 (五)另被告雖曾依支付命令給付部分款項，然該部分係清償先前
15 欠款，原告於本件已予扣除，並無重複請求。

16 (六)爰依系爭租約法律關係，聲明：被告應給付原告563,424
17 元，及自114年10月16日起至清償日止，按年息5%計算之利
18 息。

19 二、被告抗辯：

20 (一)兩造確有簽訂系爭租約，租金含稅後為每月105,000元。被
21 告因業務緊縮，於114年9月間通知原告提前終止，經原告同
22 意後，被告於114年10月3日先交付鑰匙以利原告帶看，並於
23 同年10月14日正式點交返還房屋。

24 (二)兩造既已於114年10月14日完成點交，原告收受鑰匙並占有
25 系爭租賃物，足證兩造已「合意終止」租約。原告事後單方
26 主張保留權利，與其受領房屋之客觀行為相違，不足採信。

27 (三)關於原告請求之各項金額，均無理由：

28 租約既已合意終止，被告未再使用收益，原告不得請求後續
29 3個月租金利益。租約終止後之管理費應由原告自行負擔。

30 系爭租約第10條僅約定出租人「得」要求移除，非必然需拆
31 除。點交當下原告未要求拆除即完成受領，事後再提出高額

01 估價單主張回復原狀，有違誠信，且原告未能證明該費用係
02 因被告違約所致之必要支出。被告已依原告支付命令請求清
03 償系爭契約之2個月違約金及遲延利息，原告請求並無理
04 由。

05 (四)聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)兩造間系爭租約已於114年10月14日因合意而終止：

08 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
09 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又契約之合意終
10 止，不以雙方簽署正式書面協議為必要，若當事人一方有終
11 止契約之要約，他方有承諾之意思表示，或依當事人一方之
12 行為，客觀上足認其有默示同意終止之意思者，即生合意終
13 止之效力。

14 2.經查，被告主張其於114年9月間即向原告表達欲提前終止租
15 約，並於同年10月3日交付鑰匙予原告，嗣於同年10月14日
16 雙方會同辦理現場點交等情，有提前交還房屋紀錄表在卷可
17 稽（本院卷第18頁），且為原告所不爭執，堪信為真。

18 3.原告雖主張其配合點交僅係「事實上收回」且已「保留權
19 利」云云。惟查，租賃契約之核心在於「出租人交付租賃物
20 予承租人使用收益」與「承租人支付租金」。若原告不同意
21 提前終止租約，理應於被告欲交還房屋時，拒絕受領，堅持
22 租賃關係存續並要求被告繼續給付租金至租期屆滿或通知期
23 滿之日止。然原告既於114年10月14日至現場點交、收受鑰
24 匙，並確認水電度數、屋況，進而實際上重新取得系爭租賃
25 物之占有，客觀上顯已同意被告提前交還房屋並結束租賃關
26 係。原告雖於點交文件上註記「保留權利」，然此單方註記
27 無法推翻雙方「依現況點交並移轉占有」之合意終止事實。
28 準此，系爭租約應認於114年10月14日因兩造合意而終止。

29 (二)原告請求三個月租金利益損失及管理費，為無理由：

30 關於租金利益損失300,000元部分：系爭租約既已於114年10
31 月14日合意終止，被告則免除繼續支付租金之義務。原告雖

01 主張被告未依系爭租約第7條於3個月前書面預告致其受有損
02 害云云，惟查，預告期間之約定，旨在保障出租人於單方終
03 止情形下之緩衝期；然本件既經原告同意配合點交而合意終
04 止，原告既已收回房屋，即可重新使用或招租，自無所謂
05 「因未預告而受有三個月租金全額損失」之情事。且被告亦
06 已依系爭租約第7條給付2個月之違約金，若再允其原告請求
07 3個月租金，顯失公平。故原告此部分請求，難認有據。

08 (三)關於管理費14,154元部分：承上所述，租約既已終止，被告
09 即非系爭房屋之承租人，自無負擔大樓管理費之義務。原告
10 收回房屋後，因空置或管理所生之費用，屬所有權人自行維
11 護資產之成本，與被告無涉。

12 (四)原告請求回復原狀費用249,270元，亦無理由：

13 1.按租賃契約終止後，承租人是否負回復原狀或拆除裝修義
14 務，應依契約內容及當事人真意解釋之。查系爭租約第10條
15 之約定，係記載出租人「得要求」承租人自行移除裝修、隔
16 間或設備，並非當然規定承租人於租約終止時即負回復原狀
17 之義務。

18 2.依兩造於114年10月14日所簽署之提前交還房屋紀錄表，原
19 告已於現場完成點交確認，並未當場要求被告拆除裝修或回
20 復原狀。原告於完成點交、收回占有後，始另行委請廠商估
21 價並主張相關費用，已難認該等支出有必要性，反而屬原告
22 自行選擇之後續處置行為。原告所提出之估價單或報價資
23 料，僅能證明其預計支出相關費用，尚不足證明該等費用係
24 依契約或法律當然應由被告負擔。於欠缺明確契約約定、亦
25 未於點交時即行主張之情形下，原告事後請求被告負擔回復
26 原狀費用，亦有違誠信原則。

27 (五)綜上所述：被告既已於114年10月14日將系爭租賃物點交返
28 還原告，系爭租約於斯時合意終止。原告請求被告給付租金
29 損失、管理費損害及回復原狀費用合計563,424元，均無理
30 由，應予駁回。

31 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
02 竹北簡易庭法 官 黃致毅
03 以上正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
07 書記官 魏翊洳