

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第1090號

原告 陳念嫻

訴訟代理人 吳佳融律師

複代理人 古晏如律師

被告 王偉駿

吳聰杰

共同

訴訟代理人 林更祐律師

邱宇彤律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付新台幣肆拾參萬壹仟元，及被告王偉駿自民國一一三年十月十六日起，被告吳聰杰自民國一一三年十月二十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新台幣肆拾參萬壹仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一、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。原告起訴聲明請求被告給付新台幣（下同）864,000元及法定遲延利息（見113年度審訴字第758號卷，下稱審訴卷，第7頁）。嗣原告捨棄原起訴主張部分拆除木作裝潢費用7,500元、92,000元、支撐柱補強工程費用143,000元，而減縮聲明為621,500元（見113年度訴字第1090號卷，下稱訴卷，第95至96、

99頁），核屬減縮應受判決之金額，應予准許。

二、原告主張：原告與被告王偉駿於民國107年12月4日就原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路000○000號全棟房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自108年2月1日至113年1月31日，由被告吳聰杰擔任連帶保證人。被告遷入前，大規模改造、裝潢，未經原告同意下，在2樓外側加裝水塔含底座及作為招牌使用之大型鐵架。被告裝潢完成後，供被告吳聰杰擔任負責人之「斯朵利國際有限公司」下轄之獨資商號「斯昌髮型工作坊」即斯朵利美髮美容連鎖店營業使用。被告於112年10月間欲提前終止租約，原告雖同意，然同時要求被告應依約拆除裝潢。詎被告於112年12月間始搬離，且留下大量木作裝潢，亦未拆除水塔及招牌鐵架，甚且將原告裝設於系爭房屋之鐵捲門拆下帶走，已違反系爭租約。原告僅能另行支出費用460,000元，雇請工人即訴外人林伯修拆除遺留之裝潢，得請求被告按80%木作比例，賠償原告368,000元（460,000元×80%=368,000元）；及委請訴外人泓慶工程有限公司拆除水塔、招牌鐵架，支出25,000元、38,000元，共63,000元，及重新裝設鐵捲門，支出190,500元。被告違約，應支付90,000元違約金，且被告於112年12月間始搬離，原告對被告有該月份相當於租金90,000元之不當得利返還債權，2筆90,000元合計180,000元，得據以抵銷被告之押金債權180,000元，故被告不得再以押金債權為抵銷抗辯。爰依民法第432條、第213條規定及系爭契約，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告621,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准予宣告假執行。

三、被告均以：被告依系爭租約第2條、第3條約定，得自行就租賃屋之內部、外牆等裝設，不須經原告同意，且租約終止時，僅須拆除室內木作裝潢，故被告依約安裝水塔、招牌鐵架，非擅自安裝，且因非屬室內木作裝潢，無拆除義務。被

01 告已於112年12月17日請原告到場確認室內木作裝潢拆除完
02 畢，經原告口頭認可，不應再向被告請求拆除、清運費用，
03 原告卻要求被告拆除輕隔間牆等非木作裝潢，被告未曾答
04 應，原告隨即不讓被告進入系爭房屋，以致無法將木作拆
05 除。被告對違約金90,000元無意見，然系爭租約已於112年1
06 0月間終止，故被告得以剩餘押金返還債權行使抵銷抗辯等
07 語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回，(二)如受不利判決，願供
08 擔保，請准免為假執行之宣告。

09 四、兩造不爭執事項（見訴卷第64頁）：

10 (一)原告與被告王偉駿於107年12月4日就原告所有系爭房屋簽訂
11 系爭租約，租期為108年2月1日至113年1月31日，由被告吳
12 聰杰擔任連帶保證人，契約並經公證人公證。

13 (二)被告吳聰杰為「斯朵利國際有限公司」之負責人，獨資商號
14 之「斯昌髮型工作坊」為斯朵利美髮美容連鎖店。

15 (三)被告王偉駿承租系爭房屋作為「斯昌髮型工作坊」使用。

16 (四)被告王偉駿於112年10月間，請求提前終止系爭契約書，經
17 原告同意。

18 (五)被告王偉駿曾於系爭房屋之屋外安裝水塔、招牌鐵架。

19 (六)被告王偉駿如負賠償責任，被告吳聰杰應連帶負賠償責任。

20 (七)被告於承租時交付押金180,000元給原告。

21 五、本件爭點（見訴卷第100頁）：

22 (一)被告是否已依約履行拆除回復之義務？是否經原告到場確
23 認？原告請求被告連帶給付原告僱工拆除遺留裝潢所支出費
24 用460,000元之80%即368,000元，有無理由？

25 (二)原告請求被告連帶給付原告僱工拆除水塔及招牌鐵架所支出
26 費用63,000元，有無理由？

27 (三)被告是否擅自拆除鐵捲門？原告請求被告連帶給付原告僱工
28 重新安裝鐵捲門所支出費用190,500元，有無理由？

29 (四)被告是否得以押金180,000元行使抵銷抗辯？

30 六、本院得心證之理由：

31 (一)被告未依約拆除木作裝潢，原告得請求給付368,000元：

01 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
02 產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃
03 物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物
04 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
05 此限，民法第432條定有明文。次按負損害賠償責任者，除
06 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
07 原狀；於此情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
08 用，民法第213條第1項、第3項定有明文。而損害賠償之目
09 的在於填補所生之損害，其應回復者，並非原來狀態，而係
10 應有狀態，即應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內（最
11 高法院89年度台上字第2545號判決參照）。且系爭租約第3
12 條約定：「乙方於租期屆滿或中途終止租約時，應拆除木作
13 裝潢，以屆時現狀歸還。乙方搬遷雜物於租賃物內，而不移
14 去者，視作廢物論，任憑甲方處置，乙方不得異議，甲方不
15 得以租賃物之自然耗損或折舊或恢復原狀等理由請求任何費
16 用。」，其租約真正性為兩造所不爭執（見訴卷第64頁），
17 復有系爭租約可考（見審訴卷第17頁），足見被告應拆除木
18 作裝潢，否則原告得請求被告賠償原告事後耗費僱工回復原
19 狀所支出之必要費用。次按當事人主張有利於己之事實者，
20 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明
21 文。準此，原告應就僱工支出費用拆除木作，被告則應就已
22 拆除木作裝潢一事，各負舉證責任。

23 2.兩造租約已於112年10月間終止，為兩造所不爭執（見訴卷
24 第64、102頁），而被告並未提出僱工拆除木作裝潢之事
25 證。被告辯稱有拆除木作裝潢，已請原告本人到場確認，經
26 原告口頭同意認可，又稱係原告不讓被告進入系爭房屋，以
27 致無法將木作拆除云云（見審訴卷第199頁、訴卷第30
28 頁），無非係以112年12月22日通訊軟體Line對話（見訴卷
29 第35頁），為其論據。然查，由兩造提出112年12月7日、8
30 日、9日、11日、17日、22日之對話內容（見訴卷第35、47
31 至48頁），可見被告當時猶未拆除木作裝潢，反而要求原告

01 歸還2個月押金，且對話內容僅顯示兩造約定112年12月17日
02 到場見面，然無後續確認之內容。況倘原告已確認被告拆除
03 木作裝潢，原告又何必花費委請林伯修拆除，是被告所辯委
04 無可採。

05 3.而依原告僱工之證人林伯修結稱：伊受原告委託拆除系爭房
06 屋室內裝潢，施工日期從112年12月29日至113年2月20日左
07 右，當時所有櫃體、隔間都未拆除，只有可搬走像洗髮精、
08 洗頭躺椅已搬走，隔間都是木製的，原告要求伊拆除、清除
09 部分幾乎都是木頭，少部份是石膏板、矽酸蓋板、輕隔間骨
10 架之鐵製品，原告付款467,500元，伊開立單據因方便統計
11 金額，僅開立460,000元單據，沒開發票，照片第1、2、3、
12 5、6、9、10、11、12、13、14、16、17、20、21、24、2
13 5、26、29、31頁是木作，第4頁是櫃子安裝鏡片，第7頁是
14 塑膠地板，第8頁是矽酸蓋板及水泥、管線，第15頁是一般
15 廢棄物，左下角是矽酸蓋板，第18頁是2樓廁所石膏板黏著
16 磁磚廢棄物、第19、31頁是包樑及冷氣風管，第22、23、2
17 7、28頁是鐵架輕隔間，第30頁是3樓浴室隔間石膏板，輕隔
18 間也是作美髮經營使用等語（見訴卷第66至73頁），復有其
19 拆除項目之照片可憑（見審訴卷第35至145頁），足見被告
20 確實未將木作裝潢拆除，且林伯修受託拆除者幾乎均為木作
21 裝潢。是以，原告依80%之比例，請求被告賠償原告支出之3
22 68,000元（460,000元×80%=368,000元）等語（見訴卷第95
23 頁），應屬有據。

24 (二)原告得就拆除水塔及招牌鐵架請求賠償63,000元：

25 1.被告王偉駿曾於系爭房屋之屋外安裝水塔、招牌鐵架，現經
26 原告移除之事實，為兩造所不爭執（見訴卷第64頁），堪信
27 為真。查系爭租約第2條約定：「乙方（被告）就租賃物，
28 如有適於乙方使用之電力、用水、電信等，或營業上有需要
29 之廣告物，乙方在不損及原有建築結構且符合該棟大樓管理
30 委員會規定之前提下，得自行加裝、改裝或於租賃物外牆等
31 適當處所懸吊廣告物，其費用由乙方自理…與甲方無涉」，

有系爭租約可考（見審訴卷第17頁），其文義係指被告得自行出資安裝設備，然無涉於終止租約後回復原狀之問題。而前述系爭租約第3條約定，亦係就被告須拆除木作裝潢及被告如不移去系爭房屋內之雜物，將由原告當廢物處理，所為約定，衡諸社會常情，尚難謂此項約定內容涵蓋安裝於屋外之水塔、招牌鐵架等大型設備。被告辯稱依系爭租約第3條約定，無拆除清運之義務云云（見訴卷第32頁），委無可採。

2.次查，原告由其子即訴外人姚宥竹代為委請訴外人泓慶工程有限公司承做鐵件相關工程，包括拆除水塔、招牌鐵架，先後於113年4月18日匯款400,000元至該公司負責人黃誌雄之臺灣銀行帳戶、於113年6月17日匯款50,000元至黃誌雄之子黃家緯之臺灣銀行帳戶、於113年7月5日匯款83,000元至黃誌雄指定帳戶、於113年7月29日匯款449,000元至黃誌雄之臺灣銀行帳戶，共計982,000元，有匯款交易明細可考（見訴卷第55至57頁），其中拆除水塔、招牌鐵架之費用各為38,000元、25,000元，共63,000元，有113年3月20日估價單可考（見審訴卷第165頁），足認原告確有支付該筆款項。被告否認原告支出該筆款項，然無反證云云（見訴卷第101頁），委無可採。是以，原告得就拆除水塔及招牌鐵架，請求被告賠償63,000元，堪以認定。

(三)被告並非擅自拆除鐵捲門，原告亦不得請求被告給付重新安裝鐵捲門所支出費用190,500元：

1.查被告王偉駿於107年12月4日，承租系爭房屋作為斯昌髮型工作坊使用時，即係設置玻璃門，而非鐵門之事實，有照片可憑（見訴卷第37頁）。原告指稱被告未經同意，於112年12月間搬遷時將鐵捲門拆卸搬離云云（見審訴卷第11頁），難以憑採。

2.原告亦無證據證明原先安裝之鐵捲門外觀、格式及價格，況當時倘有安裝鐵捲門，歷經5年，亦已耗損而需考慮折舊或殘值之問題。原告逕以委請訴外人泓慶工程有限公司安裝新

鐵捲門之費用190,500元（見審訴卷第167頁），請求被告賠償云云（見訴卷第44頁），委無可採。

(四)被告不得以押金180,000元行使抵銷抗辯：

- 1.被告於承租時交付押金180,000元給原告，及被告提前終止租約，應賠償1個月租金即90,000元等情，為兩造所不爭執（見訴卷第44、64、101頁），堪信為真，故被告之押金僅餘90,000元。
- 2.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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。準此，當事人雙方互有對立之債權，並備具抵銷之適狀，得為抵銷。抵銷不以雙方之債權明確為要件，祇須主張抵銷之一方對於他方確有已具備抵銷要件之債權即可，至他方對其主張抵銷之債權縱有爭執，非不得由事實審法院調查確定其債權金額，以供抵銷（最高法院98年度台上字第1537號判決參照）。查兩造不爭執被告有於112年10月25日匯款90,000元作為11月份租金，然未付12月份租金乙情（見訴卷第44、101頁），又被告於112年12月間仍未拆除木作裝潢，已如前述，可見被告遲不拆除之行為，致原告無法使用系爭房屋，受有損害，原告主張對被告有相當於租金之不當得利債權即一個月租金90,000元，得對被告之押金返還債權抵銷等語（見訴卷第102頁），應屬可採。是以，被告已無押金返還債權，被告主張以押金180,000元行使抵銷抗辯云云（見訴卷第33頁），委無可採。

(五)被告王偉駿如負賠償責任，被告吳聰杰應連帶負賠償責任乙情，為兩造所不爭執（見訴卷第64頁），是以原告得請求被告連帶給付431,000元（拆除木作裝潢368,000元＋拆除水塔及招牌鐵架請求賠償63,000元＝431,000元），堪以認定。

七、綜上所述，原告與被告王偉駿於107年12月4日就原告所有門

牌號碼高雄市○○區○○路000○000號全棟房屋簽訂租約，租期為108年2月1日至113年1月31日，由被告吳聰杰擔任連帶保證人，被告王偉駿於112年10月間提前終止租約，雖經原告同意，然未依約拆除木作裝潢及安裝屋外之水塔、招牌鐵架，原告得請求被告連帶給付431,000元（拆除木作裝潢368,000元＋拆除水塔及招牌鐵架請求賠償63,000元＝431,000元），及被告王偉駿自113年10月16日起（113年10月15日送達回證見審訴卷第193頁），被告吳聰杰自113年10月28日起（113年10月17日寄存送達回證見審訴卷第195頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

八、本判決原告勝訴部分，因判命被告給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述均與本件法律上之判斷結果無影響，不再逐一論述，附此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第85條第2項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 29 日
民事第三庭 法 官 李俊霖

以上正本係照原本作成。

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。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 114 年 4 月 29 日
書記官 陳儀庭