福建高等法院金門分院民事判決

109年度上易字第12號

上　訴　人　張亞風
訴訟代理人　沈明顯律師
複 代理 人　洪暄祐律師
被 上訴 人　陳志明
訴訟代理人　盧兆民律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年8月3日福建金門地方法院107年度訴字第62號第一審判決提起上訴，本院於111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，並訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣肆拾萬陸佰陸拾玖元，及自民國一〇九年二月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊所有金門縣○○鎮○村段000○號（門牌號碼金門縣○○鎮○○里○村000號）之4層樓建物(下稱系爭房屋)原本出租予訴外人林永成多年，雙方於民國106年2月1日簽訂續租之房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期自106年2月1日起至111年2月1日止為5年，租金第1年每月新臺幣(下同)1萬4,000元，第2至5年每月1萬5,000元；林永成繳交2、3月份租金之後，嗣於同年4月起，由被上訴人承擔系爭租約承租人之地位，並交付4月份房租。伊僅同意被上訴人自行整修系爭房屋局部瑕疵（即2樓其中1間浴室馬桶阻塞及3、4樓間天花板滲水，下稱系爭局部整修）。惟伊於同年6、7月間得知，被上訴人未經伊同意擅自拆除、改裝系爭房屋欲作為民宿使用（下稱系爭裝修工程）。同年7月18日被

上訴人通知伊系爭房屋漏水，伊乃於同年9月間僱工施作防水工程（下稱系爭防水工程），詎被上訴人因不滿意施作工法，竟阻撓系爭防水工程之進行，致該防水工程延滯，故被上訴人於107年1月9日發函終止系爭租約，顯不合法。且被上訴人未將系爭房屋回復原狀，即逕自拋棄系爭房屋之占有，致伊受有損害，伊自得終止系爭租約，請求被上訴人賠償損害等情。爰依系爭租約第9 條、民法第432 條第1、2項、第227條第1項、第213條第1、3項、第455條、第226條第1項規定，求為命被上訴人給付104萬4,316元，及自原審民事訴訟之聲明變更三暨準備狀四繕本送達翌日（即109年2月10日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨願供擔保請准宣告假執行之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：原判決廢棄。其餘聲明同前。

二、被上訴人則以：林永成與上訴人之舊租約期滿後不欲續租，向上訴人轉達伊願花費200萬元重新裝潢系爭房屋作為民宿使用，經上訴人同意後，由林永成代理伊簽訂系爭租約，並代墊2、3月份租金予上訴人，嗣伊於106年3月間自行交付4月份租金，並開始進行系爭裝修工程，上訴人自始即知伊承租系爭房屋係為經營民宿使用。106年6月中金門大雨造成系爭房屋漏水，上訴人遲於同年9月間始僱工楊世發施作防水工程，因系爭房屋係作民宿使用，對於防水工法之標準較諸一般民宅為高，而楊世發施作工法粗糙，偷工減料、節省工序，並非防水工程之專業，無法完全防止漏水情事再度發生，經伊向上訴人反應無果，乃於107年1月9日寄發存證信函終止系爭租約。故系爭租約係因可歸責於上訴人之事由而終止，伊已盡善良管理人注意義務，並無可歸責事由，無需負損害賠償之責。若認伊需負回復原狀之責任，則相關設備部分應予折舊等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭租約為林永成與上訴人於106年2月1日所簽訂，租賃期間自106年2月1 日起至111年2月1日止，押金1萬3,000元，第1年租金每月1萬4,000元，第2至5年租金每月1萬5,000元，於每月1日繳交。106年2、3月份之租金為林永成所繳交，4月份之租金為被上訴人所繳交，但自106年5月起，被上訴人未再繳交租金。

(二)上訴人同意被上訴人使用系爭房屋，並對該屋為局部整修行為(詳細之整修範圍與項目兩造有爭執)。

(三)系爭房屋因發生漏水問題，被上訴人於106年7月18日要求上訴人修繕；上訴人於同年9月與楊世發簽約，雇請楊世發至該屋施作系爭防水工程，楊世發於9月20幾日進場搭設鷹架；10月中停工，至107年1月初開始做到2月過年前完工。

(四)被上訴人欲將系爭房屋經營民宿使用，故對系爭房屋為系爭裝修工程，至107年1月16日止，已拆除、改裝下列事項:⑴拆除6 間浴室中合計5座馬桶；⑵拆除6間浴室之衛浴設備、冷熱水管、水電配置；⑶拆除6間浴室之牆面、地磚及天花板；⑷拆除6間浴室及部分屋內之門框及門扇，合計12個；⑸拆除屋內全室電線；⑹3樓地板出現凹陷痕；⑺拆除3、4樓天花板以及屋內燈具。

(五)被上訴人於107年1月9日發存證信函予上訴人表示終止系爭租約。

(六)系爭房屋於90年間興建。

(七)「金門縣地價調查用建築改良物裝潢及設備標準表」所示之住宅裝潢及照明設備耐用年數為8年；兩造同意如認為系爭房屋被上訴人應負損害賠償責任，折舊年數按8年計算。

(八)林永成於105年間承租系爭房屋（租期：105年1月1日至105年12月31日）時，曾交付上訴人押租金1萬3,000 元；上訴人未再向被上訴人收取押租金。

四、本院之判斷：

(一)上訴人主張其所有之系爭房屋原本出租予訴外人林永成多年，雙方於106年2月1日簽訂系爭租約，約定租期自106年2

月1日起至111年2月1日止為5年，租金第1年每月1萬4,000元，第2至5年每月1萬5,000元，押租金為1萬3,000元等情，有系爭租約、建物所有權狀、建物登記謄本在卷足稽（臺灣基隆地方法院107年度訴字第120號卷【下稱120號卷】第27-49、51、53-55頁），自堪信實。又被上訴人雖抗辯系爭租約為林永成代理伊與上訴人所簽立，惟查系爭租約之承租人載明為林永成，並無任何代理被上訴人簽約之文字記載，此參系爭租約自明，故難認系爭租約係林永成代理被上訴人而為意思表示，而直接對被上訴人發生效力（民法第103條第1項參照），是應認系爭租約之承租人為林永成無疑。從而，被上訴人上開主張，自不可採。再參106年2、3月份之租金為林永成所繳交，4月份之租金為被上訴人所繳交，且系爭租約之權利義務關係嗣後存在於上訴人與被上訴人之間，為兩造所不爭執（本院卷第171頁），故應認林永成於106年4月已將系爭租約承租人之地位讓與被上訴人，而被上訴人於斯時起因契約承擔而成為系爭租約之當事人，合先敘明。

(二)上訴人不否認伊有同意被上訴人使用系爭房屋並為局部整修一情，惟主張：伊並未同意被上訴人進行系爭裝修工程，直到106年6、7月間伊始知悉系爭裝修工程係為經營民宿使用等語。被上訴人則抗辯：伊於106年3月間取得系爭房屋占有後即開始進行系爭裝修工程，而上訴人自始即知其承租系爭房屋係為經營民宿使用云云。經查：

1、證人即系爭裝修工程之工人陳世民雖證稱：伊是106年3月份開始到系爭房屋施作，是被上訴人叫伊去做該工程，系爭房屋是要作民宿使用，上訴人也知道，她有到現場好幾次，在3 、4 月份拆除時她有到現場去看，有空就會去看一下，至少去過5 次。之前林永成就有告知上訴人要做民宿使用的事，上訴人也說民宿很不錯，要施工前都有叫上訴人來看，後來因為防水的問題無法繼續做，伊在現場做了2、3個月，有時有去，有時沒有去，前後約半年時間，約做到8、9月。伊是拆除系爭房屋裡面的全部設備，包含磁磚、水管、衛浴

設備等，是老闆叫伊拆的，上訴人當時有在現場，上訴人也知道，這是大約106年6月份的事。又證稱：3月份開始動工，拆除系爭房屋裡面的東西，之後在6月份拆除衛浴、水電等設備，期間有下雨，裡面就亂七八糟。在106年3月份要施工前，都有叫上訴人來看，因為房子是她的 ，上訴人也都有來看等語(見原審卷一第129 至131 頁)，故陳世民一開始是做屋內局部之拆除，6月之後才全面地拆除衛浴、水電等屋內設備。然審酌被上訴人係於同年4月份始因契約承擔而成為系爭租約之當事人，並開始繳交4月份租金，則被上訴人是否於3月間即發包系爭裝修工程並開始動工，即有可疑。從而，證人陳世民證述其3月份開始動工施作部分，即難遽採；至於上訴人是否前往現場知道工人施工，與其是否知悉該施工之目的係要就系爭房屋進行大幅翻修，暨被上訴人打算要將系爭房屋經營民宿使用等節，要屬二事。豈能以上訴人曾前往現場知道工人施工，即遽以推論上訴人必然知悉被上訴人要進行系爭裝修工程而將該屋經營民宿使用。蓋被上訴人因契約承擔而成為系爭租約之承租人時，上訴人原本即有同意被上訴人自行僱工進行系爭局部整修乙節，為兩造所不爭執，從而，陳世民於施工初期進行屋內局部拆除工程時，即便上訴人有至現場而目睹工人施作，當時既尚未進行大幅拆除及翻修之系爭裝修工程，而一般人既非工程專業人士，實難僅憑工人施工之外觀，既據以判斷工程施作之範圍與程度，故本院難以上訴人於系爭裝修工程施工初期曾前往現場知悉工人施工，即據此推論上訴人知悉施工之目的係被上訴人要將系爭房屋大幅整修以供其經營民宿使用等節。反之，陳世民所證系爭房屋於106年6月始進行大幅拆除工程，則與上訴人主張伊至106年6、7月間始知悉系爭房屋原裝潢設備遭被上訴人大幅拆除、改裝乙情相合，故上訴人此部分之主張，即非無由。再參以，上訴人於106年5月2日至5日，14日至20日間，因罹患腎臟良性腫瘤先後前往臺北榮民總醫院住院進行檢查手術、切除手術及住院治療，而未

在金門一情，有臺北榮民總醫院診證明書在卷可按(見120號卷第57-59頁)，故上訴人主張，伊當時因病頻繁就醫，無暇顧及其他情事，暨了解被上訴人修繕系爭房屋之情形，直到同年6、7月間回到金門，始知悉系爭房屋之原裝潢設備遭被上訴人大幅拆除、改裝等語，即堪信實。

2、系爭租約第7條第1項約定：本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途；第8條第3項約定：房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。考量系爭房屋之前出租與林永成多年，均供住宅使用，而系爭租約亦約定爭房屋供住宅使用，故兩造如有特別約定被上訴人可就系爭房屋進行大幅拆除、改裝以供經營民宿使用，衡情自應以契約明文約定，惟系爭租約對於被上訴人有權就原裝潢設備進行大幅拆除改裝，以及被上訴人可將系爭房屋經營民宿對外營利使用等攸關被上訴人是否違約及雙方權義至關重要事項，完全付之闕如；況系爭房屋如欲供經營民宿使用，除須將房屋進行大幅拆除、改裝外，關於民宿營業證照之登記與申請等行政程序，自須屋主即上訴人多方配合，則何以關於上訴人應配合事項，暨將來租約到期後民宿原裝潢之處置方式為何？被上訴人是否應負回復原狀之責？或原裝潢設備由上訴人承受？又是否須支付對價？凡此攸關被上訴人申請經營民宿是否順利及將來租約到期後原裝潢設備之處理等重要事項，系爭租約卻俱未約定。又按本縣房屋稅徵收率規定如下：一、供營業使用房屋，按其現值課徵3%。…三、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，按其現值課徵1.2%；其他供住家用房屋，按其現值課徵1.5%，金門縣房屋稅徵收率自治條例第2條第1項第1、3款分別定有明文。是上訴人將系爭房屋出租予被上訴人究供一般住宅使用或供經營民宿使用，上訴人所應負擔之房屋稅徵收率即有1.5%與3%之差異，故上訴人若於訂約之初即知悉並同意被上訴人將系爭房屋經營民宿為營利使用，衡情應會要求增加相當之租金，以免自己稅金

負擔增加致實質的租金收益減少，然而上訴人卻以與訴外人林永成相同之租賃條件將系爭房屋出租予被上訴人（第2年之後房租每月僅增加1,000元），凡此種種，俱與經驗法則及一般常情不符，故被上訴人前揭抗辯，即難為採。況被上訴人就兩造關於系爭房屋契約用途由供住宅使用變更為供經營民宿使用，暨上訴人同意被上訴人將系爭房屋原裝潢設備大幅拆除改裝等節已有意思表示合致一情，始終未能舉證以實其說，故本院難以為有利於被上訴人之認定。

3、承上所述，上訴人主張：兩造並未約定系爭房屋要供經營民宿使用，伊亦未同意被上訴人進行系爭裝修工程等語，應屬可信；反之，被上訴人抗辯稱：上訴人自始即知伊承租系爭房屋係為經營民宿使用云云，要無可採。

(三)上訴人是否有違背出租人保持義務之情事？被上訴人終止系爭租約是否合法？

1、按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。又按租賃為債之契約，如出租人交付之租賃物，合於所約定之使用收益目的，並於租賃存續期間，保持其合於用益之狀態，已依債之本旨為給付，即不負不完全給付之債務不履行責任（最高法院97年度台上字第979號民事裁判意旨參照）。

2、系爭房屋因發生漏水問題，被上訴人於106年7月18日要求上訴人修繕；上訴人於同年9月與楊世發簽約，雇請楊世發至該屋施作系爭防水工程，楊世發於9月20幾日進場搭設鷹架；10月中停工，至107年1月初開始做到2月過年前完工等情，為兩造所不爭執。參以證人楊世發證述：上訴人當時大致是說因為有人承租，要整理這棟房子，伊7月估價，9月才進場，是因為金額這麼多，上訴人也考慮是否要花這麼多錢，系爭防水工程費用原合約124萬元，後來追減到118萬元。依照伊施作的工法，系爭房屋可以達到防水及不再滲漏的問題，因為這個工程在做防水的時候都要經過放水、試

水，都確認無問題才開始鋪設磁磚，這些防水工程都是由專業的廠商來施作，不是伊自己做的，他們都有保固書的。按照被上訴人要求施作的工法，會增加上訴人大約15萬元的費用。被上訴人要求的是比較現代的做法，如果被上訴人要求的作法可以達到100分，伊的作法不一定能達到100分，但約可達到8、90分，被上訴人的作法是目前臺灣的作法，被上訴人的作法與伊的作法都能夠達到防水的目的。伊有與上訴人及被上訴人講過，以不增加成本為前提，如果有人願意做，伊願意無條件退出此工程，但若是上訴人不增加成本支出，按照被上訴人要求的作法，伊是無法施作的，因為牽涉到工程費的問題，不能含糊等語綦詳（原審卷一第187-190頁），並有估價單二紙在卷足供稽核（120號卷第65-67頁），兩造既未特約被上訴人承租系爭房屋係供經營民宿使用，已如前述，是上訴人就系爭房屋所負之出租人保持義務，自以符合一般住宅使用之水準即為已足。參以被上訴人於106年7月18日向上訴人反映系爭房屋漏水問題之後，上訴人旋即連繫楊世發於7月間進行場勘與估價，9月間發包開始施工為必要之修繕，且系爭防水工程已達一般住宅防水之要求與功能，故上訴人已就系爭房屋保持其合於租賃物之用益狀態甚明，從而，應認上訴人業已履行其出租人之保持義務，並已依債之本旨為給付，甚為灼然。

3、據上，被上訴人以上訴人違背出租人保持義務，於107年1月9日發存證信函表示終止系爭租約，即非合法。

(四)被上訴人是否未盡承租人之善良管理人之注意義務？而應負損害賠償責任？

1、按系爭租約第9條前段約定：承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。又承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1、2項亦定有明文。又按承租人有違反第7條及第8

條第3項規定而為使用者，出租人得終止租約，系爭租約第14條第2、3款定有明文。

2、兩造並未約定系爭房屋要供經營民宿使用，上訴人亦未同意被上訴人進行系爭裝修工程，已如前述，則被上訴人未經上訴人同意，擅自對系爭房屋大幅拆除、整修而為系爭裝修工程，至107年1月16日止，已拆除、改裝下列事項:⑴拆除6間浴室中合計5座馬桶；⑵拆除6間浴室之衛浴設備、冷熱水管、水電配置；⑶拆除6間浴室之牆面、地磚及天花板；⑷拆除6間浴室及部分屋內之門框及門扇，合計12個；⑸拆除屋內全室電線；⑹3樓地板出現凹陷痕；⑺拆除3、4樓天花板以及屋內燈具等情，為兩造所不爭執，造成系爭房屋之原裝潢設備受有損害乙節，有社團法人臺灣省土木技師公會鑑定報告書及所附現場勘驗照片在卷可供參考（參系爭鑑定報告書第11-5至11-55頁，外放）。故被上訴人未經上訴人同意，擅自變更系爭房屋之用途，且自行改裝屋內設施，顯有違反系爭租約第7條、第8條第3項之情事，足證被上訴人顯然未盡承租人之善良管理人之注意義務甚明，揆諸前揭說明，上訴人自得依系爭租約第14條、第9條約定，終止系爭租約，並請求被上訴人負損害賠償責任。故上訴人以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示，請求被上訴人給付回復原狀所需費用，應有理由。

(五)上訴人得請求被上訴人給付之賠償金額為何？是否需計算折舊？

1、經查，系爭房屋因被上訴人所為系爭裝修工程造成原裝潢設備受有損害，其修復及補償所需費用為104萬4,316元，有系爭鑑定報告書所附損害修復及補償估算費用表在卷可佐，又上開費用，包括工資部分32萬213元及材料部分72萬4,103元，有社團法人臺灣省土木技師公會109年3月9日(109)省土技字第1128號函在卷足稽(原審卷一第397頁)。其中材料部分應計算其折舊；工資部分則不計算其折舊。

2、爰依「金門縣地價調查用建築改良物裝潢及設備標準表」所

示之裝潢及照明設備，其中住宅部分耐用年數為8年，而系爭房屋係於90年間所興建為兩造不爭執，屬於系爭房屋成分之系爭設備，截至106年被上訴人拆除時，其使用年數顯已逾上開耐用年數，又參酌營利事業所得稅查核準則第95條第8款「營利事業折舊性固定資產，於耐用年限屆滿仍繼續使用者，其殘值得自行預估可使用年數並重新估計殘值後，按原提列方式計提折舊」、所得稅法第51條「固定資產之折舊方法，以採用平均法、定率遞減法、年數合計法、生產數量法、工作時間法或其他經主管機關核定之折舊方法為準」，及該法施行細則第48條第1款「本法第51條所定固定資產之折舊方法，採平均法者，以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算每期折舊額」等規定，本院認採用「平均法」計算其最後1年折舊後之殘值作為系爭設備之殘餘價值【計算式：取得價格□(耐用年限＋1)＝殘值】，應屬合理。查系爭設備回復原狀所需材料費用為72萬4,103元，依上揭平均法計算折舊後材料之殘餘價值為8萬456元【計算式：72萬4,103÷(8+1)≒8萬456元(小數點以下四捨五入)】；再加計工資部分32萬213元，合計系爭房屋裝潢設備扣除折舊後之現值應為40萬669元（計算公式：80,456＋320,213＝400,669）。

3、準此，上訴人請求被上訴人給付回復原狀所需費用40萬669元，自屬有理，逾此部分之請求，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人依系爭租約第7條第1項、第8條第3項、第9 條、民法第432 條第1、2項、第227條第1項、第213條第1、3項規定，請求被上訴人給付40萬669元，及自原審民事訴之聲明變更三暨準備狀四繕本送達翌日（即109年2月10日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人請

求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本件經判決後，因兩造之上訴利益均未逾民事訴訟法第466條第1項所規定之金額，經本院判決後即告確定，故不為假執行或免為假執行之宣告，併予敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　27　　日

民事庭

審判長法　官　陳真真

法　官　許志龍

法　官　張　震

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　27　日

書記官　李麗鳳