

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡上字第148號

上訴人 王月琴

被上訴人 大樂旅行社股份有限公司

兼

法定代理人 劉雪惠

共 同

訴訟代理人 魏榮進

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年5月15日本院高雄簡易庭111年度雄簡字第2436號第一審判決提起上訴並為訴之追加，本院於民國113年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於本院追加主張被上訴人大樂旅行社股份有限公司（下稱大樂旅行社）將廁所設備變更位置，將鄰防火巷（位在大同二路北方與之平行）之鋁窗、及通往該位置陽台之鋁門後門（下稱系爭鋁門窗）以板材封閉，且於租賃契約終止後並未回復原狀，致其需增加回復費用分別為新臺幣（下同）9萬2,000元、1萬元，另於民國105年支付與被上訴人修復玻璃帷幕之費用3萬5,000元（下稱系爭費用），因其並未依原狀修補，應予返還，合計應再給付13萬7,000元。上開追加之訴與起訴之事實，均基於同一租賃契約之基礎事實，合於民事訴訟法第436條之1第3項簡易程序準用第446條第1項、第255條第1項第2款規定，應予准許。

01 二、上訴人主張：被上訴人大樂旅行社前以被上訴人劉雪惠為連
02 帶保證人，自民國103 年2 月16日起承租門牌號碼高雄市○
03 ○區○○○路00號6樓之房屋（下稱系爭房屋），每月租金2
04 萬5,000元，並給付押租金5 萬元，嗣於每次租約到期後，
05 屢次換約，最後一次租約租賃期間自109 年4月1 日至111
06 年3 月31日（下稱系爭租約），大樂旅行社於110 年8 月31
07 日提前終止契約，上訴人並已退還押租金2萬5,000 元（業
08 扣除提前終止契約之懲罰性違約金2萬5,000 元）。然大樂
09 旅行社交還系爭房屋後，上訴人發現大樂旅行社就系爭房屋
10 造成下列損害：1.玻璃帷幕1幢本為活動式後遭釘死、1幢裂
11 開，更換需支付6萬7,000元；2.系爭鋁門窗因遭棄置而鏽
12 蝕，造成門窗損壞維修2萬8,600元；3.地板上打設多孔拉線
13 破壞地板磁磚修補費用23萬5,900元；4.蹲式廁所沖水器損
14 壞3,150元部分，合計共33萬4,650元，應予賠償。被上訴人
15 劉雪惠依系爭租約應負連帶賠償責任，聲明為：(一)、被上訴
16 人應連帶給付33萬4,650元，及自起訴狀繕本送達翌日即111
17 年11月4日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利
18 息；(二)、願供擔保，請准宣告假執行。上訴人另於本院追加
19 主張被上訴人應給付13萬7,000元（詳□所示），及按如上
20 起迄日計算之利息。

21 三、被上訴人則以：大樂旅行社承租時地板本來就有孔洞拉線；
22 男廁蹲式馬桶原本就是壞的，女廁則是將蹲式馬桶更換為坐
23 式新馬桶，但未將廁所馬桶、洗手台移動位置；玻璃帷幕其
24 中1幢因颱風損壞，經允諾由被上訴人自行找廠商更換，大
25 樂旅行社係找原廠更換，但因當時欠缺材料，故規格方有不
26 同，上訴人於105年已取得收據並同意抵扣租金3萬5,000
27 元，現無再反悔之理；另1幢玻璃帷幕於點交時並無破裂之
28 情事；後陽台門窗部分因雨水會灑進系爭房屋且冷氣運轉聲
29 音過大，大樂旅行社才會將其遮擋而未完全封閉，尚有另一
30 扇門可以進出陽台。兩造於點交系爭房屋時，已與上訴人確
31 認屋況及改設裝潢拆除與否，例如增設的茶水間上訴人也同

01 意保留，上訴人當時並未要求回復原狀，且於完成點交後退
02 還押金，現再請求賠償及回復原狀實無理由等語，資為抗
03 辯。

04 四、原審判決被上訴人應連帶給付上訴人3,173元（系爭鋁門窗
05 門窗2,600元、廁所沖水器573元），及自111年11月4日起至
06 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並依職權為假
07 執行及附條件免假執行之宣告，並駁回上訴人其餘之訴及假
08 執行之聲請。上訴人就其敗訴中之一部不服（系爭鋁門窗1
09 萬1,700元、玻璃帷幕6萬7,000元部分），提起上訴，另為
10 訴之追加（回復廁所設備變更位置費用9萬2,000元、拆除陽
11 台門窗封閉費用1萬元、返還系爭費用3萬5,000元），並聲
12 明：(一)、原判決駁回第二項聲明部分及該部分訴訟費用廢
13 棄。(二)、被上訴人應再連帶給付上訴人7萬8,700元，及自11
14 1年11月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
15 息。(三)、被上訴人應連帶給付上訴人13萬5,000元，及按如
16 上開起迄日計算之利息。被上訴人則聲明：上訴及追加之訴
17 均駁回。（上訴人其餘敗訴部分及被上訴人敗訴部分，未據
18 上訴，已告確定）。

19 五、不爭執事項

- 20 (一)、大樂旅行社於103 年2 月16日起承租系爭房屋，每月租金
21 2萬5,000元，並給付押租金5萬元，嗣於每次租約到期後，
22 屢次換約，最後一次租約之租賃期限自109年4月1日至111年
23 3月31日，大樂旅行社於110年8月31日提前終止系爭契約，
24 上訴人並已退還押租金2萬5,000元（業扣除提前終止契約之
25 懲罰性違約金2萬5,000元）。
- 26 (二)、系爭房屋玻璃帷幕1幢曾因颱風破裂，大樂旅行社自行維修
27 更換成無法開啟之玻璃帷幕。
- 28 (三)、上訴人曾同意於105年給付租金時，扣除系爭費用（即修理
29 玻璃帷幕款項3萬5,000元）。
- 30 (四)、女廁部分，大樂旅行社將蹲式馬桶更改為坐式馬桶（由本院
31 卷第153頁上圖，更改為本院卷第155頁所示）。

01 (五)、系爭鋁門窗經被上訴人以裝潢封閉（本院卷第189、197、20
02 7、213頁）。

03 六、得心證之理由

04 (一)、按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
05 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
06 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物
07 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
08 此限；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有
09 生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第432
10 條、第455條分別定有明文。系爭租約第4條、第5條亦約
11 定，承租物有裝修之必要時，應經上訴人同意...於大樂旅
12 行社返還租賃物時，應負責回復原狀；大樂旅行社應以善良
13 管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形
14 外，因承租人之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。又所
15 謂對於租賃物之保管，應視租賃物之內容、種類與性質而
16 定，其可能包括對於租賃物之保護、管理、清潔之維持與必
17 要之保養（例如對於承租房屋之必要打掃與垃圾清運、逢豪
18 雨或颱風時，應關閉可能吹進風雨之窗戶等）。所謂回復原
19 狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應
20 有狀態返還，是而租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當
21 事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之
22 折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所
23 負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，而非回
24 復租賃物之原有狀態。

25 (二)、上訴人主張大樂旅行社於系爭租約終止後，並未回復原狀，
26 被上訴人則以前詞置辯，則分就所爭執之項目、金額，各敘
27 如下：

28 1.玻璃帷幕2幢更換費用及返還系爭費用

29 (1)上訴人主張將大樂旅行社未經其同意將玻璃帷幕1幢更換成
30 非活動式（下稱A帷幕），故需重新更換，大樂旅行社亦應
31 將系爭費用返還上訴人云云。查：

01 ①關於返還系爭費用及重新修繕A帷幕部分：A帷幕曾因颱風而
02 破裂，由大樂旅行社自行維修，上訴人並於105年自租金扣
03 除系爭費用，此為兩造所不爭執。上訴人雖主張大樂旅行社
04 未經其同意自行修繕A帷幕，自原有活動式更換為非活動
05 式，亦未收到修繕單據云云，惟A帷幕破裂需更換，且所涉
06 修繕費用達數萬元之多，理應會先通知出租人修繕，始符常
07 情，況倘上訴人不知大樂旅行社曾修繕A帷幕，且未同意修
08 繕之結果，豈會逕行自租金中扣除系爭費用？是被上訴人辯
09 稱上訴人交由其自行修繕，並已確認修繕內容及金額乙情，
10 與事理相符，應堪採認。按租賃物之修繕，除契約另有訂定
11 或另有習慣外，由出租人負擔，民法第429條第1項定有明
12 文，故A帷幕因自然災害受損後，應由出租人即上訴人負修
13 繕之責，上訴人授權被上訴人自行修繕，並已同意被上訴人
14 修繕A帷幕，上訴人因此以減免租金方式給付系爭費用，自
15 不得向被上訴人請求返還，亦無從再主張該修繕並未回復至
16 其出租之狀態。

17 ②上訴人雖嗣於最後一次言詞辯論終結時方改稱系爭費用為修
18 繕安全栓之費用，惟並未能提出任何證明以證為實在，況若
19 被上訴人自行加裝其他設施之安全栓本毋須由上訴人出資；
20 若為玻璃帷幕之安全栓，以上訴人更換整片玻璃帷幕需高空
21 作業，此有施工照片可佐（原審卷第149頁），施工費用僅
22 約為3萬3,500元以觀（2幢為6萬7,000元），豈有自內部更
23 換安全栓需資高達3萬5,000元，反而此金額與更換1幢玻璃
24 帷幕金額相近，益徵系爭費用應為上訴人委由被上訴人修理
25 玻璃帷幕之費用，故上訴人此部分陳述，無足可採，當無從
26 作為自認之撤銷。

27 (2)上訴人另主張大樂旅行社修繕A帷幕時加訂鐵框，造成左側
28 另1幢帷幕（下稱B帷幕）因此破裂，並提出照片1張為證
29 （原審卷第21頁）。前開照片固可證B帷幕有破裂之情形，
30 然上訴人自承大樂旅行社於110年9月已返還系爭房屋，其於
31 大樂旅行社還屋後相隔10月之111年6月24日始發現B帷幕破

01 裂（原審卷第159頁），無法排除該破損原因係其後所生之
02 可能性，自難認於大樂旅行社交還系爭房屋時，B帷幕確已
03 毀損。此外，被上訴人並無提出任何證據可資認定B帷幕之
04 破損為大樂旅行社修繕A帷幕時所造成，或為大樂旅行社過
05 失所導致，是上訴人請求大樂旅行社應負擔B帷幕之修繕費
06 用，洵屬無據。

07 2.系爭鋁門窗更換費用

08 上訴人固主張陽系爭鋁門窗因被大樂旅行社棄置，導致鏽蝕
09 需更換云云。惟查，系爭鋁門窗外即為陽台，需對外承受風
10 吹雨打日曬，本會隨時間經過而自然損壞，上訴人亦陳系爭
11 房屋建造完成後，系爭鋁門窗即設置至今，依網路所公開之
12 實價登錄系統所示，系爭房屋已為30年左右之老屋，系爭門
13 窗在歷經數十年自然環境下，所發生之鏽蝕，應屬材質老化
14 耗損，應屬出租人所應負擔修繕責任，並無責令大樂旅行社
15 負擔回復原狀之理。

16 3.回復廁所設備變更位置、拆除系爭鋁門窗封閉費用

17 (1)上訴人主張被上訴人將男廁小便斗、女廁洗手台更換位置乙
18 情，為被上訴人所否認，則上訴人應就此部分事實負舉證責
19 任。查：

20 ①系爭房屋廁所現狀，男廁小便斗位在門後儲物處；女廁洗手
21 台位在進門左側，此有照片附卷可考（本院卷第86-1、87、
22 91、137頁）。上訴人雖提出同棟5樓、9樓、11樓男廁照片
23 （本院卷第135、193、141頁）為證，惟不同樓層、方位及
24 購買時對建商是否有要求客變等，皆會影響內部格局，難以
25 其他樓層之格局遽作認定。另前承租人李錦珠雖證稱：我承
26 租系爭房屋時並沒有整修女廁、男廁，當時都不是現在這
27 樣，男廁小便斗乃位在窗戶下，女廁洗手台是正對門口，女
28 廁是蹲式馬桶等語（本院卷第160、161頁，指示圖分別為卷
29 第149頁上圖、第153頁下圖），然其於原審作證時證稱：系
30 爭房屋2個廁所，一個是蹲式，一個坐式，蹲式是男廁，坐
31 式是女廁，我有點忘記了，後來我再去問同事他們都說女廁

是坐式的，因為是8、9年前我有點不太記得等語（原審卷第171頁，本院卷第160頁），足見李錦珠對於系爭房屋之廁所格局、設備已因時間久遠記憶而有模糊遺忘之情形；且李錦珠於退租後旋即搬上同棟11樓（本院卷第161頁），並提出11樓廁所格局位置予上訴人作為訴訟佐證（本院卷第141頁），則李錦珠是否因時間久遠，並因直接搬遷至同棟上層，格局相似而產生混淆，亦難排除。況廁所小便斗、洗手台位置移動，水管、尿管（接糞管）路徑均需隨之更動重接，若未以明管重拉，理應將整間廁所重新打掉更新（包含防水、衛浴設備），並墊高牆面、地面以隱匿管線，但觀之女廁、男廁牆面、地面均未增高，亦未有明管，女廁僅被上訴人自承更換之坐式馬桶地面、水箱磁磚與其餘部分不同，其餘部分之磚面與男廁牆面、地面磁磚花紋相同，甚與同棟5樓、9樓磁磚一致，屬同批鋪設，此有廁所照片在卷可佐（本院卷第83、85、86-1、87、137、135、139頁），如被上訴人重新翻修更改線路，廁所地面、牆面磁磚應會整體更換，不會出現部分相異之情形，且不會與其他樓層完全相同，是即可能於建商興建之始，已因應各樓層需求洗手台、便斗位置變動而增設管線所裝設。又依常情普通廁所不含管線更動，翻新費用至少達6萬元以上以觀，被上訴人僅為承租作為辦公場所使用，實無理由花費鉅資將廁所更改線路，或是調整衛浴設備位置之必要。再徵諸上訴人陳稱被上訴人說其承租時花了12萬元整修（包含辦公室內部），然僅將廁所一面牆重貼磁磚、更換衛浴設備裝設、將坐式馬桶改為蹲式之費用需高達9萬2,000元，此有上訴人所提出之估價單附卷可考（本院卷第15、17頁），以費用而言，在被上訴人需裝潢內部辦公室之情形下，尚無將廁所位移管線，更改衛浴設備位置之可能。基此，綜合上開客觀情形，實不足認定被上訴人曾更改男廁便斗、女廁洗手台位置。

- ②基此，上訴人並未舉照證明大樂旅行社有更動系爭房屋男廁便斗、女廁洗手台之位置，上訴人主張被上訴人應將其回復

01 原狀並支付費用，即不可採。

02 (2)被上訴人不爭執其裝潢時而將女廁蹲式改為坐式馬桶、將系
03 爭鋁門窗封閉（下稱系爭更動），惟以前開情詞置辯。查系
04 爭房屋除系爭更動外，另有增設茶水間，此為兩造陳述在卷
05 （本院卷208頁），被上訴人交還鑰匙點交後，上訴人自承
06 有進屋查看，以系爭更動、茶水間，皆屬顯易查知之項目，
07 上訴人自不可能未發現，然在檢查半個月後，上訴人僅告知
08 因牆壁、大門油漆有花錢，本可以不用退押金，但是考量大
09 樂旅行社生意沒有很好，要求大樂旅行社把電費結清，就退
10 一個月押金（本院卷第51、208、209頁），全無提及系爭更
11 動、茶水間乙情，其後上訴人亦退還大樂旅行社押金，足徵
12 上訴人承認租賃物返還已具應有狀態，上訴人復起訴請求大
13 樂旅行社回復，洵屬無據。

14 七、綜上所述，上訴人依系爭租約，請求被上訴人應再連帶給付
15 21萬5,700元，及自111年11月4日起至清償日止，按週年利
16 率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原審就不應
17 准許部分，為上訴人敗訴之判決，則無不合，上訴意旨指摘
18 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。
19 另上訴人所為追加之訴為無理由，應予駁回。本件事證已臻
20 明確，兩造其餘主張陳述及所提證據方法，經本院斟酌後認
21 均不足以影響判決結果，自無逐一詳予論駁之必要。

22 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日
24 民事第四庭 審判長法官 何悅芳
25 法官 邱逸先
26 法官 鄭 瑋

27 以上正本係照原本作成。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 113 年 6 月 24 日
30 書記官 楊姿敏