

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第509號

原告 發現金廣告有限公司

法定代理人 葉財主

被告 吳雨臻

訴訟代理人 莊順丞

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年6月2日簽訂「廣告外牆租賃契約書」（下稱系爭租約），由原告承租被告所有之高雄市○○○區○○○路000號房屋外牆（下稱系爭外牆）作為架設廣告看板之用，租賃期間自111年6月1日起至114年5月31日止，每年租金新臺幣（下同）11萬元，承租範圍如系爭租約後附照片所標示之A、B、C、D區。嗣原告將A、B區出租予訴外人祥城建設有限公司（下稱祥城公司），租賃期間自111年11月1日起至112年10月31日止，租金每月2萬元；C區以原告法定代理人胞姊葉素貞名義出租予訴外人戴嘉聖，租賃期間自112年3月10日起至同年9月9日止，租金每月8,000元；D區以葉素貞名義出租予訴外人克瓴廣告事業有限公司（下稱克瓴公司），租賃期間自112年4月10日起至同年9月9日止，租金每月14,000元。詎被告於112年10月5日凌晨告知欲終止系爭租約，並設置鷹架阻擋原告架設廣告看板，原告於112年10月11日寄發存證信函通知被告履約清除障礙物，被告卻於112年10月14日僱工拆除原告搭設於系爭外牆之鐵架，致原告自112年10月起至114年5月31日止（共20個月）無法使用系爭外牆，就A、B區部分，祥城公司已表示於租約到期後

01 仍繼續承租，每月租金2萬元，就C、D區部分，訴外人采富
02 廣告公司亦表示欲承租，租期約2至3年，每月租金2萬元，
03 原告所受租金損害共80萬元，爰依系爭租約第7條約定，請
04 求被告賠償損害。又原告承租系爭外牆作為設置廣告看板使
05 用，需僱工搭建帆布鐵架招牌（含量投射燈、定時器及電源
06 供用計時器，下稱系爭鐵架招牌），原告於105年間首次承
07 租時花費65萬元搭建，因被告違約致原告出資搭建帆布鐵架
08 設置廣告之目的無法達成，依系爭租約第7條約定，亦應由
09 被告賠償65萬元。另兩造前於108年3月31日簽訂「廣告外牆
10 租賃契約書」（下稱系爭舊約），被告有收取押金2萬元，
11 嗣續簽系爭租約時未返還押金而繼續沿用，系爭租約既經被
12 告片面終止，被告收受押金屬無法律上原因而受有利益，致
13 原告受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告返還押金2
14 萬元。以上共計147萬元。並聲明：(一)被告應給付原告147萬
15 元，及自民事變更聲明暨準備書狀繕本（見審查卷第213至2
16 37頁）送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
17 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：系爭租約租賃標的係系爭外牆之廣告刊登權，本
19 件廣告屬懸掛式，係將大型帆布以鐵線綑綁於系爭外牆之鐵
20 架，高度距地面約6公尺至18公尺，鄰近公園、夜市及學
21 校，車流及行人眾多，為公共安全設想，兩造於系爭租約第
22 6條約定，原告應善盡善良管理人責任，注意廣告設施之安
23 全維護及保養，若廣告設施有損壞或不當架設致生公共危險
24 之虞，經催告後未改善，被告得終止租約，所付租金不予退
25 還。詎於112年10月3日11時30分，交通部中央氣象署已發布
26 小犬颱風海上陸上颱風警報，原告即應採取有效防颱措施，
27 卻未為任何措施，且於同日14時30分增加高雄市為陸上警戒
28 範圍，於翌日颱風暴風半徑已籠罩系爭外牆所在地，原告仍
29 未為任何防颱措施，經被告於同年10月4日21時47分限其改
30 善，原告於同日21時48分表達馬上改善之意，卻於同日22時
31 42分，表示叫不到工人而未改善，嗣經被告電聯多家廠商並

01 允諾加價，始有順豐工程行應允協助拆除，則原告為避免負
02 擔搶險費用而無意尋找專業廠商以排除廣告設施已生之公共
03 危險，難認已盡善良管理人責任，復因搶險工作完成後，颶
04 風警報仍未解除，仍有持續為廣告設施補強工作之必要，而
05 原告就廣告設施安全維護之消極不處理態度，自難期原告盡
06 善良管理人責任妥善持續颶風期間之廣告設施維護，被告乃
07 依系爭租約第6條及民法第438條規定，於同年10月5日向原
08 告表示終止租約。又系爭租約未有得轉租他人之約定，原告
09 自不得轉租他人，原告以出租人地位或由原告法定代理人胞
10 姊為出租人與他人成立轉租契約，顯然違反民法第443條規
11 定，被告於同年12月15日寄發存證信函（下稱系爭存證信
12 函）向原告表示終止租約，倘認同年10月5日終止租約已生
13 效，則系爭存證信函係補充該日意思表示，倘認同年10月5
14 日終止租約不生效，則以系爭存證信函依民法第443條終止
15 租約。另系爭鐵架招牌於兩造簽訂系爭舊約前已存在，原告
16 係使用被告提供之廣告設施，被告自得為拆除所有物之處
17 分，縱認A、B區之廣告設施為原告所搭建，至少於103年7月
18 間已搭建完成，至系爭租約終止日，歷時9年又3月餘，參照
19 性質、成分及構造相似之財政部公布固定資產耐用年數表之
20 「第一類房屋建築及設備之第三項其他建築及設備之號碼10
21 302-煙囪、煙道之其他之金屬造」項目之耐用年限為8年，
22 該部分設施已無殘值，至C、D區之廣告設施，早於98年8月
23 間因經營餐館所需，經被告自行僱工搭設，用以刊登餐館廣
24 告，自非原告所有。另原告違反系爭租約第6條、民法第432
25 條、第438條及第443條規定等債務不履行情事，本於押租金
26 係擔保原告租賃債務之履行性質，原告不得請求返還押金2
27 萬元，縱認原告得請求，因被告替原告代墊電費12,979元，
28 且僱請順豐工程行拆除高空廣告帆布支出7,200元，合計20,
29 179元，爰依系爭租約第5條及民法第227條、第231條規定主
30 張抵銷等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁
31 回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項（見本院卷第47、48、115、116、164、165
02 頁）：

03 (一)原告向被告承租被告所有之系爭外牆作為廣告之用，兩造於
04 108年3月31日簽訂系爭舊約，合約期間自108年6月1日起至1
05 11年5月31日止，每年租金11萬元。租期屆滿後，兩造於111
06 年6月2日簽訂系爭租約，合約期間自111年6月1日起至114年
07 5月31日止，押金2萬元，每年租金11萬元，原告交付租金至
08 113年5月31日。

09 (二)原告曾於102年11月1日與被告前配偶莊宗發簽訂外牆管理合
10 作契約書。

11 (三)原告委請佳慶廣告社施作系爭鐵架招牌，總計費用65萬元。

12 (四)原告於112年10月4日晚間接獲被告通知系爭外牆懸掛之廣告
13 帆布有遭強風吹破情事，原告法定代理人隨即趕往現場處
14 理。

15 (五)原告於112年10月11日寄發鳳山一甲存證號碼000088存證信
16 函通知被告應履行租賃契約清除障礙物。

17 (六)被告於112年10月14日僱工拆除原告原先搭設在系爭外牆之
18 鐵架。

19 (七)被告於112年12月15日寄發系爭存證信函予原告。

20 (八)被告已為原告墊付112年5月5日起至112年10月4日止之電費
21 共12,979元。

22 (九)被告有於112年10月5日向原告表達終止系爭租約之意思表
23 示。

24 四、本件之爭點：

25 (一)被告依系爭租約第6條、民法第438條、第443條規定，終止
26 系爭租約，有無理由？

27 (二)原告依系爭租約第7條，請求被告賠償租金損害80萬元及系
28 爭鐵架招牌損害65萬元，有無理由？

29 (三)原告依民法第179條規定，請求被告返還押金2萬元，有無理
30 由？

31 五、本院之判斷：

01 (一)被告依系爭租約第6條約定，於112年10月5日終止系爭租
02 約，為有理由：

03 1.按系爭租約第6條約定：「本媒體其他產權均屬甲方（即被
04 告）所有。乙方（即原告）於租賃期間應善盡善良管理人責
05 任，注意廣告設施之安全維護及保養，如甲方發現廣告設施
06 有損壞或不當架設致生公共危險之虞，得限期乙方改善，乙
07 方經催告後未改善，甲方得逕行終止契約，所付租金不予退
08 還。如廣告設施造成公共危險或傷及第三人之生命財產安全
09 情事發生，由乙方全權負責與甲方無涉。」又所謂廣告設
10 施，依系爭租約之備註1所示，係指因刊登廣告所需，而增
11 設之鐵架、帆布、燈具及其他廣告所需之物品（見審查卷第
12 15頁）。準此，原告就本件廣告設施之安全維護及保養，負
13 有善良管理人責任，倘廣告設施有損壞或不當架設致生公共
14 危險之虞，被告得限期改善，原告經催告後未改善，被告即
15 得依系爭租約第6條約定，逕行終止租約。

16 2.經查：

17 (1)交通部中央氣象署於112年10月2日23時30分發布中度颱風
18 小犬之海上颱風警報；於同年10月3日11時30分發布海上
19 陸上颱風警報，於同日14時30分新增高雄市為陸上警戒區
20 域；於同年10月4日21時15分發布第16-1報，「中心氣壓9
21 40百帕，近中心最大風速每秒45公尺（約每小時162公
22 里），相當於14級風，瞬間最大陣風每秒55公尺（約每小
23 時198公里），相當於16級風，七級風暴風半徑250公里，
24 十級風暴風半徑90公里」，於同日23時30分發布第17報，
25 「中心氣壓930百帕，近中心最大風速每秒48公尺（約每
26 小時173公里），相當於15級風，瞬間最大陣風每秒58公
27 尺（約每小時209公里），相當於17級風，七級風暴風半
28 徑250公里，十級風暴風半徑90公里」；於同年10月5日零
29 時15分發布第17-1報、同日1時15分發布第17-2報、同日2
30 時30分發布第18報、同日3時15分發布第18-1報、同日4時
31 15分發布第18-2報、同日5時30分發布第19報、同日6時15

分發布第19-1報、同日7時15分發布第19-2報，均維持「中心氣壓930百帕，近中心最大風速每秒48公尺（約每小時173公里），相當於15級風，瞬間最大陣風每秒58公尺（約每小時209公里），相當於17級風，七級風暴風半徑250公里，十級風暴風半徑90公里」；於同年10月6日2時30分發布第26報解除陸上颱風警報，於同日11時30分發布第29報解除颱風警報等情，有該署112年編號第14號（小犬）颱風警報清冊附卷可稽（見審查卷第101至173頁）。

(2)依前開颱風警報清冊所示，可知於112年10月4日21時15分，高雄市已為陸上警戒區域，且小犬颱風近中心最大風速每秒45公尺，相當於14級風，瞬間最大陣風每秒55公尺，相當於16級風，於同日23時30分增強為近中心最大風速每秒48公尺，相當於15級風，瞬間最大陣風每秒58公尺，相當於17級風，此風速並持續維持至翌日7時15分，嗣於同年10月6日2時30分解除陸上颱風警報，於同日11時30分始解除颱風警報等情屬實，而系爭外牆所搭設之高空廣告帆布，於同年10月4日21時許，業經強風吹襲破損，分成數段懸掛於鐵架上，隨著強風飄盪而隨時有再破損飄落之勢，有被告提出之現場帆布相片及影片可證（見審查卷第177至181頁），衡以系爭外牆所在地點位於高雄市三民區十全一路及吉林街口，鄰近三民公園、吉林夜市、博愛國小及三民國中，有Google街景相片在卷可佐（見審查卷第193至197頁），平日車流量及行人眾多，當時雖已發布颱風警報，亦難防止車輛及行人經過該處，倘若系爭外牆所懸掛之高空廣告帆布未及時拆除，依當時風速已高達14級風至17級風之間，自有隨時掉落可能，堪認有致生公共危險之虞。經被告於同日21時47分撥打LINE電話通知原告系爭外牆懸掛之廣告帆布有遭強風吹破情事，且限期原告改善，並傳送現場相片予原告，原告於同日21時48分回覆稱「馬上聯絡」等語，卻於同日22時42分回覆稱「真的

01 叫不到工人」等語，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事
02 項(四)），並有被告提出之兩造LINE對話紀錄為證（見審查
03 卷第99、100頁），嗣經被告於同年10月5日零時4分許聯
04 繫順豐工程行，並傳送系爭外牆之高空廣告帆布破損相片
05 及影片予順豐工程行，該行人員於當日凌晨前往現場拆除
06 高空廣告帆布等情，亦有被告提出其與順豐工程行之LINE
07 對話紀錄、順豐工程行載明「高空廣告拆除、颱風天加
08 成」之同年10月5日收據、經刀片工整切割拆除之廣告帆
09 布相片等為證（見審查卷第183、289至293頁，本院卷第1
10 49至153頁），原告亦稱：伊在現場有看到有人把廣告帆
11 布割開等語（見本院卷第111頁），是被告辯稱：因颱風
12 係緊急狀況，故限原告馬上改善，原告於同年10月4日21
13 時48分表達馬上改善之意思，卻於同日22時42分表示無法
14 改善，而由被告委由順豐工程行拆除廣告帆布，並於翌日
15 終止租約等語，洵屬可採，則被告依系爭契約第6條約
16 定，於同年10月5日向原告表達終止系爭租約之意思表
17 示，自屬有據。

18 (3)原告雖主張：伊於112年10月4日晚間接獲被告通知系爭外
19 牆懸掛之廣告帆布有遭強風吹破情事，隨即趕往現場處
20 理，自行攀爬至系爭外牆，將破損之廣告帆布收納捲起以
21 鐵絲綑綁鐵架上，直至翌日凌晨4、5點才離開現場云云，
22 並舉被告提出之當日影片（即被證5）為證，然依被告提
23 出之當日影片及相片觀之（見審查卷第177至180頁），並
24 無原告所稱破損之廣告帆布已收納捲起以鐵絲綑綁鐵架上
25 等情，難認原告就廣告設施之安全維護及保養已善盡善良
26 管理人責任，原告此部分主張，洵無足採。

27 (二)原告依系爭租約第7條，請求被告賠償租金損害80萬元及系
28 爭鐵架招牌損害65萬元，並無理由：

29 1.按系爭租約第7條約定：「本合約簽訂後若乙方（即原告）
30 無違約或無可歸責事情，甲方（即被告）不得藉故終止或提
31 前解約。如違約造成乙方損失甲方願放棄法律抗辯權，並賠

償乙方所有損失。」（見審查卷第15頁），可知該約定之適用前提，須為原告無違約或無可歸責事情，而被告違法終止或提前解約，原告始得依該約定，請求被告賠償損害。

2.經查，原告主張因被告終止系爭租約，致其受有租金損害80萬元及系爭鐵架招牌損害65萬元，固提出原告與祥城公司之租賃契約書、葉素貞與戴嘉聖之合約書、葉素貞與克瓴公司之租賃協議書、原告與祥城公司及采富廣告公司之對話紀錄、佳慶廣告社估價單等（見審查卷第27至41、53至59頁），並舉證人洪慶巖即佳慶廣告社負責人證詞（見本院卷第162、163頁）為證。然原告就本件廣告設施之安全維護及保養，未盡善良管理人責任，且廣告設施有損壞或不當架設致生公共危險之虞，經被告限期改善，原告經催告後未改善，被告得依系爭租約第6條約定，逕行終止租約，已如前述，則被告自非違法終止系爭租約，準此，原告依系爭租約第7條約定，請求被告賠償租金損害80萬元及系爭鐵架招牌損害65萬元，並無理由。

(三)原告依民法第179條規定，請求被告返還押金2萬元，亦無理由：

1.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。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；前項債務人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責，但債務人證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害者，不在此限，民法第227條第1項、第231條分別定有明文。又系爭租約第5條約定：「．．．廣告設施所用電費以台灣電力股份有限公司電號：00-00-0000-00-0(○○○路000號0樓)所生電費計收，由甲方（即被告）先行墊付後，交付繳款憑證影本予乙方（即原告），乙方即應給付甲方所墊付之電費。」（見審查卷第15頁）。

01 2.經查，兩造於111年6月2日簽訂系爭租約，合約期間自111年
02 6月1日起至114年5月31日止，押金2萬元，此為兩造所不爭
03 執（見兩造不爭執事項(一)），且系爭租約業經被告於112年1
04 0月5日合法終止，亦認定如前，被告本應返還押金2萬元。
05 然被告辯稱：伊替原告代墊電費12,979元，且僱請順豐工程
06 行拆除高空廣告帆布支出7,200元，合計20,179元，爰依系
07 爭租約第5條及民法第227條、第231條規定主張抵銷等語，
08 並提出台灣電力股份有限公司112年6月至10月繳費憑證、順
09 豐工程行收據為證（見本院卷第97至105頁，審查卷第183
10 頁），又被告已為原告墊付112年5月5日起至112年10月4日
11 止之電費共12,979元，此為原告所不爭執（見兩造不爭執事
12 項(八)），且同意給付此部分費用（見本院卷第82、110
13 頁），雖否認應給付順豐工程行之7,200元，並主張：颱風
14 當晚伊已為適當處理，無庸再請順豐工程行幫忙云云，然原
15 告就本件廣告設施之安全維護及保養，未盡善良管理人責
16 任，被告有委請順豐工程行拆除高空廣告帆布之必要，業經
17 認定如前，原告對此部分費用自應負債務不履行損害賠償責
18 任，被告主張抵銷，洵屬有據。準此，被告得主張抵銷之金
19 額為20,179元（計算式：12,979元+7,200元=20,179
20 元），經抵銷後，原告之押金2萬元已無餘額可得請求，則
21 原告依民法第179條規定，請求被告返還押金2萬元，亦無理
22 由。

23 六、從而，原告依系爭租約第7條，請求被告賠償租金損害80萬
24 元及系爭鐵架招牌損害65萬元；依民法第179條規定，請求
25 被告返還押金2萬元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經
26 駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
28 果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

29 八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
30 如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

民事第四庭法官 秦慧君

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 113 年 12 月 27 日

書記官 賴怡靜