臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第289號

上　訴　人　邱盛彥

訴訟代理人　謝嘉順律師

被 上訴 人　林仕偉

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國113年10月11日臺灣橋頭地方法院113年度重訴字第93號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決第二項前段關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用（除已確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣肆仟柒佰元，及自民國一一三年四月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上如附圖A部分所示，面積五七點三四平方公尺加強磚造藍色建物遷讓交還上訴人。

上訴人其餘上訴駁回。

第一審（除已確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔八分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審依租賃契約、所有物返還請求權等法律關係，請求被上訴人返還坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上同段3建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路○段000號房屋（含未保存登記部分，下稱系爭建物，與上開土地合稱系爭房地）；嗣於本院審理期間，主張如附圖A部分所示之未保存登記建物（下

稱系爭追加建物）亦為上訴人合併出租予被上訴人之標的（租賃契約內容詳後述），追加請求被上訴人返還；另就系爭建物遭被上訴人拆除之部分，追加依兩造間所簽訂租賃契約第5條之約定為請求權基礎等情。經核上訴人前揭所追加者，與其於原審所為之請求，均係基於同一社會基礎事實所為追加，應予准許。

二、被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：被上訴人於民國110年間與上訴人簽訂租賃契約，承租上訴人所有系爭房地，約定租期自110年3月1日起至119年9月1日止，每月租金新臺幣（下同）2萬元，年繳為20萬元（下稱系爭租約）。然被上訴人自111年3月1日起未再依約支付租金，積欠租金已達2個月以上之租額，前經上訴人定相對期限催告被上訴人補繳租金，仍未獲置理，爰以本件起訴狀繕本之送達向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，依民法第455條、第767條規定，請求被上訴人返還系爭房地，並依系爭租約請求被上訴人給付欠繳租金46萬元，暨依不當得利之規定，請求自113年2月1日起至返還系爭房地之日止按月給付上訴人2萬元。又被上訴人承租後將部分建物拆除，依系爭租約第4條第4項約定，被上訴人應負責回復原狀，如無法回復，亦併依民法第214條、第215條之規定，請求損害賠償等語。並聲明：㈠被上訴人應將系爭房地返還予上訴人；㈡被上訴人應給付上訴人46萬元及自113年2月29日補正狀繕本送達翌日起至清償日，按週年利率5%計算之利息；㈢被上訴人應給付上訴人2,152,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣被上訴人應自113年2月1日起至返還前項房地之日止，按月給付上訴人2萬元；㈤願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原審判命被上訴人應將系爭房地（已拆除部分除外）返還上訴人，並應給付上訴人521,000元本息，暨自113年2月1日起至返還前項房地之日止，按月給付上訴人2萬元，並就上揭上訴人勝訴部分為供擔保得假執行之諭知，而駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴，並為前揭訴之追加，而為上訴及追加聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人2,091,000元，及自113年4月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被上訴人應將系爭追加建物遷讓交還上訴人；㈣就上開㈡聲明部分，願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則未為任何聲明或陳述（原審判決被上訴人敗訴部分，未據被上訴人聲明不服，已告確定，爰不再贅）。

四、本件爭點：就兩造間曾簽訂系爭租約，惟其後因被上訴人自111年3月1日起未再依約支付租金，積欠租金已達2個月以上之租額，系爭租約業經上訴人合法終止等情，業據原審認定明確，復未據被上訴人聲明不服，是本件爭點即在於：

㈠系爭追加建物是否為系爭租約之租賃標的？上訴人追加請求被上訴人返還系爭追加建物，有無理由？

㈡上訴人請求依系爭租約第4條、第5條之約定，請求被上訴人賠償系爭建物因滅失所受損害，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠系爭追加建物是否為系爭租約之租賃標的？上訴人追加請求被上訴人返還系爭追加建物，有無理由？

1.按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限。民事訴訟法第280條第3項、第1項定有明文。

2.經查，被上訴人於收受上訴人民事訴之追加狀後（見本院卷第65頁送達證書），就上訴人主張系爭追加建物為系爭租約之標的等情，既未到場陳述，亦未提出書狀為爭執，揆諸前揭規定，即視同自認，是系爭追加建物同為系爭租約租賃標的等情，已堪認定。又系爭租約既已終止，則上訴人依終止系爭租約後之法律關係，請求返還系爭追加建物，為有理由，應予准許。

㈡上訴人請求依系爭租約第4條第4項、第5條之約定，請求被上訴人賠償系爭建物因滅失所受損害，有無理由？

1.按應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，復分據民法第214條、民法第215條所規定。而民法第215條所謂回復顯有重大困難者，係指回復原狀需時過長、需費過鉅或難得預期之結果之情形而言（最高法院84年度台上字第1242號民事裁判意旨參照）。又民法損害賠償之基本原則，一方面在於填補被害人之損害，一方面亦同時禁止被害人因而得利。另按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，亦為民事訴訟法第222條第2項所明定。

2.按依系爭租約第4條第4項約定：「甲方（即上訴人，下同）同意乙方（即被上訴人，下同）對房屋設施進行改裝，租賃關係消滅後，乙方於交還房屋時，負責回復原狀不得要求甲方承購建築物」；第5條則約明：「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之故意或過失毀損房屋，或因可歸責於乙方之事由致失火焚燬者，均應負損害賠償任。至房屋因自然損壞有修繕之必要時，甲方應負責修繕」。就系爭建物依上訴人主張，實質已遭被上訴人全部拆除之情，同未據被上訴人到院或具狀爭執，依上揭民事訴訟法第第280條第3項、第1項之規定，即視同自認；且系爭建物，僅餘如附圖所示不完整而無大門之

B1、B2及B3外，其餘均已滅失等情，亦據高雄市政府地政局路竹地政事務所以114年度高市地路○○○00000000000號函函覆本院明確（見本院卷第109頁），並有現場照片可憑（見本院卷第57頁），復經本院現場履勘確認無誤，有本院勘驗筆錄可稽（見本院卷第97頁），是客觀上可認系爭建物實質上已不存在，上訴人所主張系爭建物遭被上訴人拆除之事實，已堪認定。故上訴人依系爭租約第5條之規定，請求被上訴人負損害賠償責任，即屬有據。至前揭系爭租約第4條第4項之約定，上訴人既自承其內容中就有關「對房屋設施進行改裝」部分，不包括拆除等語（見本院卷第89頁），是上訴人主張系爭建物遭拆除，依系爭租約第4條第4項，被上訴人亦應負回復原狀及損害賠償責任，尚乏依據，併予敘明。

3.上訴人雖主張經估價如欲回復原狀，則建築費用為4,870,000元，如扣除材料部分折舊，被上訴人應賠償上訴人2,152,000元；又系爭建物於遭拆除前之價值，依不動產估價技術規則第67條研訂建物殘餘價格率，金屬建造之建物之殘餘價格率為10%，故系爭建物於拆除前之價格亦應為487,000元云云；並提出良泰工程行估價單為證（下稱系爭估價單，見原審審重訴卷第23頁；下稱審重訴卷。另見本院卷第103頁）。惟查：

⑴系爭建物於61年1月間建築完成，為鐵架水泥磚造之工業用一層建物，原始構造有木石磚造（磚石造）及鋼鐵造之部分，113年度課稅現值分別為4,700元（磚石造部分）及61,000元（鋼鐵造部分）等情，有建物登記謄本、高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、房屋稅籍平面圖及建物所有權第一次登記測量平面圖可稽（見審重訴卷第27、29、49頁），顯示系爭建物為已逾50年之老舊建物，再由原結構及材質以觀，堪認於遭被上訴人拆除前，價值有限。又上訴人已陳明無法提出系爭建物出租時之現況照片或圖資（見原審卷第42頁），參以上訴人於原審既亦主張系爭建物起訴時之交易價

值依稅籍證明書所示應為65,700元（見審重訴卷第57頁），復佐以上訴人自承：因建物已遭拆除未留存照片，無法證明估價單與遭拆除之部位相同（即原狀）等語（見本院卷第89頁），故尚無從認定上開估價單即為系爭建物遭拆除後必要之回復工程、方法及所需材料。再稽依系爭估價單所示，上訴人所主張回復原狀之方法，包括施以鋼構工程，其中需H型鋼及C型鋼施作，並需以吊具進行安裝，此結構已明顯與系爭建物之上開結構及建材，均有甚遠差異，益證上訴人所提系爭估價單所載材料、工法及相應費用，應非回復系爭建物原狀之方法，亦即以前揭估價單所示材料及工法所復建之建物，於扣除折舊後難認與系爭建物相同或幾近相同。故上訴人以系爭估價單，主張以此金額參照不動產估價技術規則第67條研訂建物殘餘價格率，系爭建物於拆除前之價格亦應為487,000元，亦不足取。是系爭建物於遭拆除前價格，在別無其他證據可供調查參酌，佐以上訴人前揭起訴時所為之上開主張，本院認應依稅籍證明書所示，合計以65,700元為當【計算式：4,700元（磚石造部分）及61,000元（鋼鐵造部分）＝65,700元】。

⑵況上訴人既主張所提系爭估價單所示方法及金額屬回復原狀所需支出之費用，考其金額既逾200萬元，其中工資更高達185萬元（見本院卷第39頁），顯逾上開經本院認定系爭建物遭拆除前之價值金額甚夥，揆諸前揭論述，應屬民法第215條所謂回復顯有重大困難，是上訴人自不得請求回復原狀，僅得請求損害賠償，並以系爭建物於遭拆除前之相當價值，即65,700元為限；逾此範圍之請求，即無理由。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約第5條規定，請求被上訴人給付上訴人65,700元本息，為有理由，應予准許；逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。從而原審就上開應准許部分，就其中4,700元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，爰由本院廢棄前揭不當部分，並改判如主文第2項所示。又本

件命被上訴人給付部分未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，此部分判決後即告確定，故毋庸依聲請或職權宣告准、免假執行，原審駁回該部分假執行之聲請，理由雖有不同，結論則無二致，此部分仍應予以維持。至於其餘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，應駁回此部分之上訴。另上訴人追加請求返還系爭追加建物部分，為有理由，爰判決如主文第3項所示。再者，因本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴則有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　28　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

以上正本證明與原本無異。

上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　5　　月　　28　　日

書記官　梁雅華

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。