臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第151號

上　訴　人　方姿力

000000000000000000

訴訟代理人　方明寶

　　許明佳律師

上　訴　人　陳雅玲

訴訟代理人　謝宛均律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國114年4月9日臺灣屏東地方法院111年度訴字第487號第一審判決各自提起上訴，本院於115年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人陳雅玲給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用負擔（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人方姿力於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人方姿力之上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人方姿力負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。上訴人方姿力提出書狀請求本院對陳泰易告知訴訟，惟陳泰易為上訴人陳雅玲於民國110年4月26日與方姿力簽訂之住宅租賃契約（下稱系爭租約）之保證人，而本件為兩造間因系爭租約所生糾紛，陳泰易顯不因方姿力敗訴而具法律上利害關係，是本院自無庸將該民事告知訴訟狀送達予陳泰易，先予敘明。

二、按第二審訴之變更或追加，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。本件方姿力於原審依民

法第184條第1、2項、第195條規定，請求陳雅玲給付新臺幣（下同）1,795,575元本息，經原審判決後，追加依民法第432條第2項、系爭租約第11條第3項為同一之請求（本院卷第256頁）。經核其追加之訴與原訴均本於系爭租約之租賃物即門牌號碼屏東縣○○鎮○○街00號房屋（下稱系爭房屋）受損之事實而為請求，可認為請求之基礎事實同一，與上開規定相符，應予准許。至方姿力於115年2月23日準備程序期日陳明不再主張民法第184條第1項後段、第2項部分（本院卷第256頁），核屬撤回，陳雅玲於該次準備程序期日起10日內未提出異議，視為同意撤回，非本院審理範圍，併予敘明。

貳、實體方面

一、方姿力主張：伊於110年4月26日與陳雅玲簽訂系爭租約，將系爭房屋出租予陳雅玲，約定租金每月35,000元，每期應繳納6個月租金，租賃期間自110年5月10日起至115年6月9日止，並明確告知陳雅玲應得其同意方得修繕系爭房屋，嗣陳雅玲於110年8月20日合法終止系爭租約，並於110年9月17日交還系爭房屋後，伊發現陳雅玲擅自拆除、毀壞系爭房屋之物品，致該屋具有如附表所示之損壞（下稱系爭損壞），又未將之裝回修復成足供經營民宿使用之現況，悖於承租人善良管理人之注意義務，伊自得向陳雅玲請求損害賠償。又系爭損壞修復需費475,575元，且造成伊自110年9月17日起至112年9月16日止無法以系爭房屋經營民宿，以伊前出租予他人每月可收取租金5萬元，伊受有營業損失120萬元。另伊母親於110年6月22日重病住院，陳雅玲卻惡意毀約又誣賴伊，伊因長期無法以系爭房屋營業，承擔房貸、母親醫療費用等諸多壓力，於精神上受有痛苦，應得向陳雅玲請求賠償精神慰撫金12萬元，是伊合計應得請求陳雅玲賠償1,795,575元，爰依民法第184條第1項前段、第195條規定提起本件訴訟，聲明：㈠陳雅玲應給付方姿力1,795,575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。

㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、陳雅玲則以：伊係經方姿力同意重新裝潢系爭房屋，又因方姿力經伊定期催告修繕系爭房屋之嚴重漏水，仍未為之，只能以存證信函於110年8月20日合法終止系爭租約，方未能完成系爭房屋之裝修，依系爭租約第9條第3項之約定，伊只需以現況返還系爭房屋，縱便裝修過程造成系爭房屋變更或毀損，依系爭租約第11條第3項、第17條第1項第1款約定，不負損害賠償責任。又伊於系爭租約終止後，分別於110年8、9月定期催告方姿力配合點交系爭房屋，方姿力均置之不理，依系爭租約第14條第2項之約定，至遲於110年9月17日已視同完成點交，方姿力自不得於事後主張系爭房屋物品短少而請求賠償，且方姿力所提訴外人余○龍或陳○周出具之估價單於材料價格、人力估算均有不合理之處，估價項目又與原審勘驗筆錄記載不符，應不得據以認定修復所需費用，另系爭房屋既非新屋，修復費用自應計算折舊。其次，系爭房屋無法即時出租之原因所在多有，與伊交還時系爭房屋狀況及應否修繕無必然之因果關係，方姿力就其受有營業損失一節，未舉證證明，不得就此向伊請求賠償。再者，方姿力並未舉證證明伊已構成侵權行為，不得請求伊賠償精神慰撫金。此外，若方姿力可請求損害賠償，伊應得以方姿力對其所負原法院112年度簡上字第3號判決判命給付之164,914元及該案訴訟費用92,415元債務為抵銷等語，資為抗辯。

三、原判決命陳雅玲給付方姿力545,575元本息（即修復費用475,575元、營業損失7萬元），並為准免假執行之宣告，駁回方姿力其餘之訴及假執行之聲請。方姿力就其敗訴之一部不服（即關於駁回營業損失中之14萬元），陳雅玲就其敗訴部分不服，各自提起上訴，方姿力聲明：㈠原判決駁回方姿力後開第二項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，陳雅玲應再給付方姿力14萬元，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。㈢陳雅玲之上訴駁回。陳雅玲聲明：㈠原判決不利於陳雅玲之部分廢棄。㈡上開廢棄部分，

方姿力於第一審之訴駁回。㈢方姿力之上訴駁回（方姿力其餘敗訴部分，未據聲明不服，非本院審理範圍）。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造前簽訂系爭租約，由方姿力將所有之系爭房屋出租予陳雅玲，約定租賃期間自110年5月10日起至115年6月9日止，租金為每月35,000元，每半年繳納一次，並經公證。

㈡陳雅玲於110年4月26日給付押租金7萬元及第1期租金21萬元。

㈢系爭租約第9條第1至3項約定：「承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全」、「承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕」、「第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應現狀返還」等語。

㈣陳雅玲前以其業於110年8月20日合法終止系爭租約為由，依系爭租約及不當得利之法律關係請求方姿力返還已付租金21萬元、押租金7萬元，經原法院112年度簡上字第3號判命方姿力返還租金127,581元及押租金37,333元確定（下稱系爭另案）。

㈤方姿力就系爭另案應給付陳雅玲訴訟費用92,415元。

㈥陳雅玲已於110年8月20日合法終止系爭租約，並於110年9月17日交還系爭房屋。

五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。經查：

1.方姿力固主張其雖有同意陳雅玲裝修系爭房屋，但有要求需再告知修繕項目及方向，經其同意後方得為之，然陳雅玲嗣並未得其同意即裝修系爭房屋云云。惟系爭租約第3條約定：租賃期第1個月為裝修期，雙方約定不收付租金，有系爭租約可按（原審卷㈠第23至45頁），衡情若非陳雅玲裝修系爭房屋已獲方姿力同意，方姿力應不至於給予1個月免付租金裝修期間，並定明於租約中。又陳雅玲承租後係以LINE

通訊軟體傳送照片向方姿力表明現場家具、電器及燈具是否保留，經要求加鄭○祥為好友，由鄭○祥負責交接後，陳雅玲再度與鄭○祥確認應保留之家具等物，但未與其等確認裝修項目及方向，有對話截圖可參（原審卷㈠第259至269、353至363頁），則陳雅玲係與方姿力及其代理人鄭○祥確認現場家具、電器及燈具留存與否，並無與其等確認裝修事項及風格之情，難據上開對話內容認方姿力同意陳雅玲裝修後，兩造有合意應再就裝修項目及方向一一徵得方姿力之同意方得進行，且方姿力於臺灣屏東地方檢察署111年度偵字第6131號，即其因系爭房屋受損而對陳雅玲提起竊盜等告訴之刑事案件偵查中，對於陳雅玲之辯護人辯稱方姿力有同意陳雅玲進行內部裝修，且方姿力所主張之損壞均為裝修過程所致等節，陳稱：「租賃契約第9條承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意，並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。當初這份契約也是陳雅玲自己撰寫，他們口頭講我有同意，這部分應該不算數，我覺得應該有白紙黑字寫出來才算。我們並沒有做到簽同意書法院公告這個動作」等語（偵卷第26頁），經本院調取該刑事卷宗核閱屬實，則其於所提刑事告訴之案件乃自承有口頭答應陳雅玲對系爭房屋進行室內裝修，僅是主張應以書面為之方生效力，衡以方姿力斯時已明確知悉系爭房屋交還狀態，並因此對陳雅玲提出刑事告訴，若系爭房屋損壞狀態非經其口頭同意裝修所致，其應不至於不予否認，反係以未獲其書面同意應不生效力為由，主張陳雅玲仍應負刑事責任，足見陳雅玲裝修系爭房屋各項應均有得方姿力口頭同意，且依系爭租約第9條第1項之約定，兩造並未約定室內裝修之同意為書面要式行為，陳雅玲既已得其口頭同意，依系爭租約第9條約定，即得依相關法令規定，在不損害原有建築結構安全之範圍內進行裝修，方姿力上開主張尚非可採。

2.方姿力復主張系爭損壞雖為裝修過程所生，但陳雅玲未將之裝修完成即屬破壞，應負侵權行為之損害賠償責任云云。惟

陳雅玲既已得方姿力同意進行裝修，即難認其於裝修過程所生損壞為不法之侵害，且方姿力雖舉照片為證（原審卷㈠第211頁），主張陳雅玲有將系爭房屋之物品搬遷至自己營業場所使用云云，惟此為陳雅玲所否認，且陳雅玲營業場所之紅色美術燈縱便確係系爭房屋原有燈具（原審卷㈠第211頁），該等燈具前乃經方姿力同意由陳雅玲自行處置，有對話截圖可按（原審卷㈠第363頁），且方姿力就所主張遭詐騙取走一節亦無舉證，應難採信，而方姿力所主張遭遷移之拉門及鐵管並無特殊性，實難由照片辨識是否為方姿力原裝設於系爭房屋者，此外，方姿力就此又無其他舉證，其上開主張應難採信，自難認陳雅玲已構成侵權行為而應負損害賠償責任，是方姿力上開主張應屬無據。

㈡按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。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條第1、2項定有明文。又系爭租約第11條第2、3項約定：承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅；承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃民宿之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，有該租約可查（原審卷㈠第23至45頁）。方姿力固主張系爭房屋既係出租供作經營民宿之用，且其交付予陳雅玲時該屋可正常營業，系爭租約第9條第3項約定之現況返還，應係指返還系爭房屋交付予陳雅玲時可供經營民宿之現況，或經其同意後已完成可供經營民宿之修繕現況，陳雅玲未經其同意拆除系爭房屋內之物品，又以未完成裝修之現況返還系爭房屋，顯然違反系爭租約之約定，悖於善良管理人之注意，應負損害賠償責任云云。惟：

1.兩造於系爭租約第9條第3項係約定陳雅玲經方姿力同意而進行室內裝修後，其返還系爭房屋時應按現況返還，而非勾選

該條項下另有之「負責回復原狀」或「其他」選項，有系爭租約可按（原審卷㈠第31頁），則按文義應係指系爭房屋以合於約定之方法或物之性質使用於返還時之應有狀況，而非系爭房屋交付予陳雅玲時尚未裝修之狀況，亦非裝修完成之狀況，是應難以陳雅玲所返還之系爭房屋非方姿力交付時之狀況，亦非裝修完成之狀態，即認其違反系爭租約之約定。

2.系爭租約第9條第1項係約定：「承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全」，則陳雅玲在經方姿力同意後，若其裝修未違反相關法令且亦不損害系爭房屋結構安全，應可認其係依約定之方法使用系爭房屋。

3.陳雅玲係得方姿力之同意而對系爭房屋進行室內裝修，已如前述，且觀諸方姿力所主張之系爭損壞分別為牆面油漆、工程鐵管、燈具、門片、插座、開關及線路問題，未涉及承重牆、樑柱、地基之變更，應未損及結構安全，方姿力亦未主張有何未依相關法令辦理之處，足見陳雅玲係依系爭租約第9條第1項約定進行系爭房屋裝修，且陳雅玲固然尚未完成裝修，然方姿力於系爭另案一審時自承陳雅玲於110年6月10日即向其反應漏水問題（系爭另案一審卷㈠第81頁），且經本院調取該卷宗核閱屬實，而陳雅玲因系爭房屋漏水分別於110年7月1、20日以存證信函限期催告方姿力修繕，再以方姿力未依限修繕而於110年8月19日發存證信函終止系爭租約，經方姿力於翌日收受，有存證信函、國內快捷/掛號/包裹查詢結果可稽（原審卷㈠第167至177頁），又陳雅玲於110年8月20日係合法終止系爭租約，為兩造所不爭執，足見陳雅玲至遲於110年6月10日即發現漏水問題，且因漏水修繕問題而合法終止系爭租約。則以漏水可能會損壞裝潢，且裝潢後有可能造成漏水難以修繕，陳雅玲於發現漏水後未繼續進行裝修，並因漏水始終未能解決，致終止租約無法完成裝修，難認其有故意或過失不於租約終止前完成裝修之情，自無從以此認其非依約定之方法使用系爭房屋，陳雅玲裝修系爭房屋

應可認係依兩造約定之方法使用無訛。

4.陳雅玲裝修系爭房屋既可認係依約定之方法使用，依上開規定及系爭租約約定，縱然因裝修造成毀損，無庸負損害賠償責任，又方姿力對於系爭損壞均為裝修過程所生一節，並不爭執，其自不得就此請求損害賠償，是方姿力上開主張非可採信。

㈢方姿力雖聲請訊問證人余○龍，以證明原審有請兩造所聘請之設計師另約時間至現場驗電、丈量，並聲請囑託高雄市土木技師公會鑑定系爭損壞修繕所需費用及時間，惟陳雅玲無庸負損害賠償責任既經本院認定如前，本院自無庸調查上開證據，附此敘明。

六、綜上所述，方姿力依民法第184條第1項前段、第432條第2項規定及系爭租約第11條第3項約定，請求陳雅玲賠償修復費用475,575元、營業損失21萬元，為無理由，應予駁回。原審就方姿力請求陳雅玲給付545,575元本息部分為其勝訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽，陳雅玲上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。原審駁回方姿力請求陳雅玲應給付14萬元本息部分，於法並無不合。方姿力上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件方姿力之上訴為無理由，陳雅玲之上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　1　　日

民事第二庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　陳宛榆

法　官　楊淑儀

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　1　　日

書記官　洪以珊

附表：	
編號	項目
1	1樓右側第1間房間牆面、天花板研磨、粉刷復原
2	1樓右側第2間、2樓左側第1、2間牆壁白漆塗抹
3	1樓右側、左側、2樓右側、左側房間工程鐵管
4	1樓右側、右側第2間房間燈具安裝、客廳造型燈、2樓樓梯口左側房間日光燈管、2樓壁燈、走廊造型主燈、左側房間3燈主燈、吸頂燈
5	單門造型門懸吊五金、穀倉門片各4組、雙門造型門懸吊五金、穀倉門片、二樓客廳右前方窗戶木板
6	1樓插座6個、開關4個、2樓插座7個、開關4個、二樓右側第1間房間線路