

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第36號

上訴人 發現金廣告有限公司

法定代理人 葉財主

被上訴人 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，上訴人對於民國113年12月27日臺灣高雄地方法院113年度訴字第509號第一審判決提起上訴，並為訴之擴張，本院於114年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣3,500元，及自民國113年3月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、其餘上訴及擴張之訴均駁回。

四、第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)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），上訴人向被上訴人承租高雄市○○區○○路000號房屋外牆（具體位置如系爭租約後附照片所標示之A、B、C、D區。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。上訴人並無任何違約情事，被上訴人卻於112年10月5日凌晨逕自向上訴人表示終止系爭租約，並在系爭外牆設置鷹架阻擋上訴人架設廣告看板，更於112年10月14日僱工拆除上訴人於系爭外牆搭設之鐵架（含投射燈、

01 定時器及電源供用計時器，以下合稱系爭招牌設備）。

02 (二)被上訴人無故片面終止系爭租約，以上開方式拒讓上訴人於
03 剩餘租用期間（自112年10月起至114年5月31日止，計20個
04 月）續用系爭外牆，應依系爭租約第7條約定，賠償上訴人
05 因此所受損害，包含無法將系爭外牆轉租他人之可獲租金收
06 益80萬元、系爭招牌設備搭建費用65萬元，合計145萬元。
07 另外，被上訴人單方終止系爭租約，但未退還押租金2萬
08 元，併依民法第179條規定請求。基上，被上訴人應給付147
09 萬元等語，並聲明：被上訴人應給付上訴人147萬元，及自
10 民事變更聲明暨準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
11 年利率5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、上訴人抗辯：

13 (一)系爭租約第6條約定上訴人應善盡善良管理人責任，注意廣
14 告設施之安全維護及保養，若廣告設施有損壞或不當架設致
15 生公共危險之虞，經催告後未改善，被上訴人得終止系爭租
16 約。交通部中央氣象署就命名為「小犬」之颱風於112年10
17 月3日上午發布陸上颱風警報，同日14時30分增加高雄市為
18 陸上警戒範圍，陣風達9至10級。翌（4）日暴風半徑已籠罩
19 系爭外牆所在地，上訴人卻未為任何防颱措施。被上訴人於
20 同日21時許發現懸掛於系爭外牆之廣告帆布已處於遭強風吹
21 襲破損、搖搖欲墜，已生公共危險，經被上訴人致電要求改
22 善，上訴人方才尋找廠商，但仍以叫不到工人為由，未做任
23 何處理。嗣經被上訴人電聯多家廠商並允諾加價，終有順豐
24 工程行應允協助拆除廣告帆布，防免掉落之危險事故發生。

25 (二)基上，上訴人為避免負擔搶險費用而無意尋找專業廠商排除
26 廣告設施已生之公共危險，難認已盡善良管理人責任；上訴
27 人復有違約轉租情事，被上訴人依系爭租約第6條約定及民
28 法第438條、第443條規定，於同年10月5日向上訴人表示終
29 止租約，已生終止效力，上訴人依系爭租約第7條約定請求
30 被上訴人賠償，即非有據。而上訴人有上開未盡善良管理人
31 注意義務及違法轉租之債務不履行情事，本於押租金係擔保

上訴人租賃債務之履行性質，不得請求返還。又被上訴人有為上訴人代墊電費12,979元，及僱請順豐工程行拆除高空廣告帆布支出7,200元，依系爭租約第5條約定及民法第227條、第231條規定予以抵銷等語，並聲明：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審判決上訴人全部敗訴。上訴人不服，提起上訴，並擴張訴之聲明（利息起算日部分，上訴人原請求自民事變更聲明暨準備書狀送達之翌日起算，上訴後則擴張為自起訴狀繕本送達之翌日起算。見審訴卷第213頁，本院卷第137頁），於本院聲明：原判決廢棄。被上訴人應給付上訴人147萬元，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。被上訴人則答辯聲明：上訴及擴張之訴均駁回。

四、兩造不爭執之事項及本件爭點

(一)兩造不爭執之事項

- 1.兩造前於108年3月31日簽訂廣告外牆租賃契約書(下稱系爭舊約)，上訴人向被上訴人租用系爭外牆作為廣告之用。
- 2.系爭舊約租期屆滿後，兩造於111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5月31日止。
- 3.上訴人就系爭舊約有交付押金2萬元予被上訴人，被上訴人未返還。
- 4.被上訴人於112年10月5日凌晨以口頭方式(表明依照系爭租約第6條)為終止之意思表示；復於112年12月15日以存證信函，以上訴人於112年10月4日颱風侵襲期間未做好廣告設施之維護及防止，及上訴人未經被上訴人同意將系爭外牆轉租予第三人為由，依系爭租約第6條及民法第438條、第443條規定，向上訴人為終止系爭租約之意思表示。因上訴人未領取該存證信函，被上訴人再於113年1月19日以通訊軟體LINE傳送存證信函之翻拍照片予上訴人。

(二)本件爭點

- 1.被上訴人依系爭租約第6條約定、民法第438條、第443條規

01 定，終止系爭租約，有無理由？

02 2.上訴人依系爭租約第7條，請求賠償租金損害80萬元及系爭
03 招牌設備損害65萬元，有無理由？

04 五、本件之認定

05 (一)被上訴人依系爭租約第6條約定終止系爭租約為有理由

06 1.兩造於系爭租約第6條約定：「本媒體其他產權均屬甲方所
07 有。乙方於租賃期間應善盡善良管理人責任，注意廣告設施
08 之安全維護及保養，如甲方發現廣告設施有損壞或不當架設
09 致生公共危險之虞，得限期乙方改善，乙方經催告後未改
10 善，甲方得逕行終止契約，所付租金不予退還。如廣告設施
11 造成公共危險或傷及第三人之生命財產安全情事發生，由乙
12 方全權負責與甲方無涉」（甲方為被上訴人、乙方為上訴
13 人）。上述約定所指之「廣告設施」，依系爭租約備註1所
14 示，係指因刊登廣告所需，而增設之鐵架、帆布、燈具及其
15 他廣告所需之物品（見審訴卷第15頁）。準此，上訴人就廣
16 告設施之安全維護及保養，負有善良管理人責任，倘廣告設
17 施有損壞或不當架設致生公共危險之虞，經被上訴人催告後
18 未改善，被上訴人得依系爭租約第6條約定終止系爭租約。

19 2.依交通部中央氣象署發布之颱風警報，就中度颱風「小犬」
20 於112年10月3日11時30分發布陸上颱風警報；同日14時30分
21 將高雄市納入陸上警戒區域；於同日自15時15分起至22時15
22 分發布之警報，就「強度與半徑」均載明「近中心最大風速
23 每秒45公尺（約每小時162公里），相當於14級風，瞬間最
24 大陣風每秒55公尺（約每小時198公里），相當於16級風，
25 七級風暴風半徑250公里，十級風暴風半徑90公里」；同日2
26 3時30分起更變更為「近中心最大風速每秒48公尺（約每小
27 時173公里），相當於15級風，瞬間最大陣風每秒58公尺
28 （約每小時209公里），相當於17級風，七級風暴風半徑250
29 公里，十級風暴風半徑90公里」，直至翌（5）日清晨8時30
30 分之警報始終維持相同警示內容（見審訴卷第105、108、13
31 3至152頁），參以系爭外牆所在地點位於高雄市○○區○○

01 ○路及○○街口，鄰近○○公園、○○夜市、○○國小及○
02 ○國中，有Google街景相片在卷可佐（見審訴卷第193至197
03 頁），屬一定車流及行人路經之處，若系爭外牆所懸掛之高
04 空廣告帆布未及時拆除，依當時風速已達14級風甚至17級
05 風，自有隨時掉落可能而生公共危險之虞。基上，因應小犬
06 颱風之強烈風勢，系爭外牆所設置之廣告設施當須施以合理
07 之防護安全措施，方能避免事故發生，並應由承租之上訴人
08 負責處置。

09 3.依被上訴人提出之LINE通訊軟體對話紀錄所示，被上訴人於
10 112年10月4日21時47分有與上訴人通話，並於通話結束後即
11 傳送系爭外牆現況照片（見審訴卷第283頁），兩造亦不爭
12 執就通話內容係被上訴人告知上訴人系爭外牆懸掛之廣告帆
13 布有遭強風吹破情事，限期上訴人改善（見訴卷第116、164
14 頁）。另系爭外牆所搭設之高空廣告帆布，於同年10月4日2
15 1時許，經強風吹襲破損，隨著強風飄盪而隨時有再破損飄
16 落之勢，有被上訴人提出之現場拍攝影片擷取畫面可證（見
17 審訴卷第177至181頁），堪認被上訴人於112年10月4日夜
18 間，因見系爭外牆鐵架所掛之廣告帆布並未收綁或有任何安
19 全防護處置（見上開傳送照片），復已遭強風吹破，情況甚
20 為緊急，因而依系爭租約第6條約定催請上訴人儘速處理。
21 而依上開對話內容，上訴人雖於同日21時48分回覆稱「馬上
22 聯絡」，但隨即回稱「我今晚就在○○○○這裡有什麼狀況
23 我馬上處理因為真的叫不到工人了」（見審訴卷第285
24 頁），堪認上訴人雖非無意處理系爭外牆之緊急事態，並已
25 親自趕赴現場，但未尋得支援廠商採取可行之應變措施，無
26 法立即排除系爭外牆廣告帆布掉落風險。

27 4.續以，被上訴人因而於翌日即5日凌晨0時4分與順豐工程行
28 接洽，並經該行人員於當日凌晨前往現場拆除高空廣告帆布
29 等情，有被上訴人提出其與順豐工程行之LINE對話紀錄、順
30 豐工程行112年10月5日收據、經刀片工整切割拆除之廣告帆
31 布相片等為證（見審訴卷第183、289至293頁，訴卷第149至

153頁），上訴人亦稱：在現場有看到有人把廣告帆布割開等語（見訴卷第111頁），可見上訴人雖留於現場監看，但始終未能排除廣告帆布掉落之風險，反由被上訴人尋得廠商以割除帆布方式處置以避免事故發生。基上，上訴人於112年10月4日下午即當知小犬颱風之風勢猛烈，而上訴人自承就系爭外牆位置，並未及時收綁帆布（見本院卷第88頁），已未適時採取安全防護措施；當日夜間已有具體危險情事，亦即高空廣告帆布已因強風吹襲破損，隨時有破損飄落可能，經被上訴人催告仍未採行任何有效防免舉措，反係被上訴人委請廠商予以解決，被上訴人於112年10月5日凌晨依系爭租約第6條約定為終止之意思表示，當生終止效力。

- 5.上訴人雖抗辯於112年10月4日晚間接獲通知系爭外牆懸掛之廣告帆布有遭強風吹破情事，隨即趕往現場處理，並自行攀爬至系爭外牆，將破損之廣告帆布收納捲起以鐵絲網綁鐵架上，直至翌日凌晨4、5點才離開現場等語，惟未提出事證佐之，且依被上訴人所提影片擷取畫面所示，系爭外牆高空所掛廣告帆布，並無任何收綁情狀（見審訴卷第180頁），即難採信。至於上訴人雖質疑被上訴人提出之錄影內容畫面未顯示日期、具體時點，或經剪接，不得作為本件證據等語（見本院卷第91頁），惟依被上訴人提出之擷取畫面為系爭外牆位置乙節，上訴人並不否認，而畫面內容雖僅擷取廣告帆布特定時點之情狀，惟被上訴人係用以證明帆布遭強風吹破之樣貌，參以上訴人尚提出與順豐工程行之對話紀錄、出具內容載明「高空廣告拆除、颱風天加成」之收據，以及經刀片工整切割拆除之廣告帆布相片，足以互核被上訴人所提擷取照片內容為可信，上訴人空言指摘被上訴人有刻意剪接，不得作為證據乙節，自非可採。

- (二)上訴人依系爭租約第7條約定請求租金損害80萬元及系爭招牌設備損害65萬元為無理由

系爭租約第7條約定：「本合約簽訂後若乙方無違約或無可歸責事情，甲方不得藉故終止或提前解約。如違約造成乙方

01 損失甲方願放棄法律抗辯權，並賠償乙方所有損失」（見審
02 訴卷第15頁）。本件被上訴人係依系爭租約第6條約定終止
03 系爭租約，已如前述，並非違法藉故終止，上訴人依系爭租
04 約第7條約定請求被上訴人賠償租金損害80萬元及系爭招牌
05 設備損害65萬元，即非有理。

06 (三)被上訴人給付被上訴人退還押租金3,500元為有理由

07 就上訴人請求押租金2萬元乙節，被上訴人不爭執原應返
08 還，兩造並已合意併同被上訴人所抗辯之代墊電費12,979
09 元，及僱請順豐工程行拆除高空廣告帆布支出7,200元費用
10 結算，由被上訴人退還給付其中之3,500元（見本院卷第89
11 頁），則上訴人就押租金部分，請求3,500元，即為有據。
12 而就遲延利息部分，上訴人起訴時原僅主張請求租金收益、
13 系爭招牌設備搭建費用145萬元，並未請求押租金（見審訴
14 卷第9至13頁），嗣於訴訟繫屬中方以民事變更聲明暨準備
15 書狀追加請求押租金2萬元（見審訴卷第213頁），參以兩造
16 於系爭舊約及系爭租約並未約定押租金返還期限（見審訴卷
17 第15、17、19頁），則依民法第229條第2項規定，應以被上
18 訴人收受民事變更聲明暨準備書狀之翌日即113年3月23日
19 （見審訴卷第255頁）起算。

20 六、綜上所述，上訴人請求被上訴人給付押租金3,500元，及自1
21 13年3月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
22 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從
23 而原審就上開應准許部分，未及審酌兩造合意結算結果，為
24 上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨求予廢棄改判，為
25 有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人
26 之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，上訴意旨
27 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
28 此部分之上訴。至上訴人於本院擴張請求自起訴狀繕本送達
29 之翌日即113年1月19日（見審訴卷第83頁）起至113年3月22
30 日之利息部分，亦為無理由，應併予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，併此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，擴張之訴亦
04 無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

06 民事第五庭

07 審判長法 官 邱泰錄

08 法 官 王 琰

09 法 官 高瑞聰

10 以上正本證明與原本無異。

11 本件不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

13 書記官 沈怡瑩