

臺灣新北地方法院民事判決

109年度簡上字第418號

上訴人 板橋慈雲宮

法定代理人 邱益豐

訴訟代理人 吳秀月

被上訴人 趙國雄

訴訟代理人 林宜慶律師

複代理人 王苡斯律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年9月1日臺灣新北地方法院簡易庭109年板簡字第1031號第一審判決提起上訴，經本院於110年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾參萬捌仟元，及自民國一〇九年四月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之二十七，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)緣上訴人自民國95年起向被上訴人承租位於新北市○○區○○路0段0巷0號1樓之房屋（下稱系爭房屋）做為私人神壇用，於105年雙方合意下續約，並簽訂租賃合約至120年4月止。然上訴人在107年月接獲鈞院寄來之起訴狀，其內容為新任房屋所有權人表示不承續租約，訴請上訴人遷讓房屋，上訴人遂至鈞院調解，始知悉被上訴人在未通知上訴人之情況下，逕自於107年7月將系爭房屋售出，其售出系爭房屋之行為已違反契約約定，並損害上訴人使用房屋之權益。按民法第450條規定：租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆

01 滿時消滅前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租
02 金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應
03 以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至
04 少於一星期、半個月或一個月前通知之；再者合約仍存續有
05 效中，被上訴人違反上開規定而單方終止兩造間之租賃契
06 約，故上訴人自得向被上訴人請求新臺幣（下同）19,000元
07 之違約金。

08 (二)又系爭房屋於106年底後面牆壁滲水，嚴重損及上訴人所供
09 奉之木雕神象，上訴人屢次向被上訴人反應並要求盡速整修
10 處理，被上訴人表明沒錢，隨後即不予理會。上訴人為免損
11 失更加擴大，遂於107年初向被上訴人說明先由上訴人代為
12 維修，日後再向其申請費用。其維修內容：內殿外牆拆除、
13 抹平、防水、磁磚工程一式；內殿牆壁防水、磁磚工程一
14 式；二樓陽台拆除、防水、磁磚工程一式。按民法第430條
15 規定；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租
16 人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租
17 人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而
18 請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。上訴人自得依上
19 開規定請求被上訴人全額支付上訴人代墊之維修費用共計13
20 8,000元。

21 (三)上訴人於107年1月間因需裝修隔間禮斗室，上訴人代表人邱
22 益豐向被上訴人詢問，針對上訴人向其承租房屋期間一事，
23 是否會提前收回房屋，如是，將不重新隔間。現場尚有眾多
24 人在場做證，被上訴人當場答覆不會提前收回房屋。上訴人
25 遂即著手進行下列工程：門口倉庫隔間拆除、砌磚、磁磚工
26 程一式；禮斗室木材工程一式；油漆工程一式及電線配線水
27 電工程一式。然被上訴人於上訴人完成禮斗間之設備後，旋
28 急售出系爭房屋，造成上訴人受有損害，上訴人自得向被上
29 訴人請求損害賠償。按兩造於105年所簽署之租賃契約（下
30 稱系爭租賃契約）第14條修正補充內容約定：甲乙各方應遵
31 守本契約各條項規定，乙方如有造成房屋損失時，甲方需於

『通知後一年』解約收回房屋，乙方所受之損失甲方概不負責；如乙方遵守本契約各條項規定，甲方如藉故無因提出解約，需於『通知後二年』才得收回房屋，並負責乙方所受的所有損失。本件因被上訴人無故提出解約，上訴人自得向被上訴人請求之支付上開禮斗室裝潢費用共計152,376元。

(四)現任房屋所有權人不承續原租賃契約關係，故上訴人於108年12月自系爭房屋搬離，其搬遷工程內容為：金爐煙囪拆除、吊車一台；室內泥磚木板拆除工程；廢棄垃圾清運6趟；鐵件拆除工程一式及監視系統移機費用。如上，本件被上訴人無故解除兩造間之租賃契約，按系爭租賃契約第14條修正補充內容約定，上訴人自得向被上訴人請求上訴人因搬遷所支出之費用共計113,800元。另上訴人新承租房屋而支出108年7月至11月租金75,000元及電費8,338元，所衍生雙重支出損失共計8,3380元，亦得向被上訴人請求賠償。

(五)按民法第153條、第450條分別規定：契約，當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。被上訴人於合約期間內出售系爭房屋，當中還再次承諾上訴人租賃年限不會改變，然被上訴人卻於107年7月合約有效期間售出系爭房屋，明顯做出惡意違約情事，上訴人自得請求包括違約金19,000元、租賃期間代為修繕系爭房屋之維修費用138,000元、被上訴人違約應給付上訴人之損失152,376元、搬遷損失197,180元（含搬遷費用113,800元、新址之租金及水電費共83,380元），共計506,556元，上訴人多年辛苦建立下之宮譽損失更難以計算。為此，爰依租賃契約之法律關係提起本訴。

(六)對於被上訴人抗辯之陳述：

- 1.上訴人按租賃專法向被上訴人提出違約賠償一月租金。
- (1)上訴人自95年起即向被上訴人承租系爭房屋，被上訴人於合約及口頭答應讓出一間房間供其母親午休使用，於105年再續租並簽訂租賃合約至120年。承租期間並無強制對被上訴

01 人及其家人要求進出時間，時間久之趙姓家人認為他們一樣
02 擁有房屋使用權能自由進出。上訴人於107年起因安全考量
03 更換大門鑰匙並經被上訴人同意，詎料訴外人即長年住在大陸之被上訴人胞姐趙宜翠，於清明節前夕返台，於凌晨12點
04 多致電上訴人宮主吳炎生，要求前來開啟宮門，表示其欲進入
05 宮中，然趙宜翠之住所就位於系爭房屋樓上4樓，其為何
06 強行進入宮內？隔日趙宜翠便要求上訴人交出大門鑰匙，讓
07 其可於閉門時進出，因遭上訴人拒絕，趙宜翠遂開始杜撰子
08 虛烏有之事。趙宜翠以被上訴人代理人自稱，對上訴人寄發
09 存證信函，內容皆杜撰之事，上訴人於107年4月30日回覆，
10 是故兩造間之租賃關並非被上訴人所言解除契約。

- 12 (2)被上訴人於合約有效期間內，將系爭房屋出售於第三人，違
13 約情事已屬事實，為保護承租者，立有租賃專法明文規定，
14 縱使系爭租賃契約內未載明賠償事項，上訴人仍有權請求被
15 上訴人賠償一個月租金19,000元之違約金。

16 2.房屋修繕及代墊費用均為事實，上訴人願與被上訴人當庭對
17 質。

- 18 (1)上訴人向被上訴人所承租之系爭房屋，建物登記為59年，至
19 今已有50年屋齡之老舊公寓。自95年起至房屋易主，被上訴
20 人不曾主動加強或維護房屋結構，承租系爭房屋期間內，時
21 常因外面下大雨，屋內便下小雨，漏水問題不斷，被上訴人
22 甚至親眼所見，時而處理時而不予理會。上訴人於106年初
23 即發現內殿神明雕像放置之牆壁偶有水珠滲出，便告知被上
24 訴人知曉，如有再嚴重擴大滲水便需要處理。上訴人於106
25 年底打掃移動神明雕像，才知牆壁已經嚴重漏水，非滲水之
26 小問題，已提供照片佐證，遂立即通知每日在宮中出入之被
27 上訴人會同查看。原因出於系爭房屋內老舊水管問題，二樓
28 管線走向造成宮中內殿牆壁漏水，且因系爭房屋外牆先前無
29 防水工程，時間一久便會有下雨潮濕，老化漏水問題出現。
30 被上訴人本身為水電從業人員，勘查後認同也同意嚴重性，
31 上訴人宮內之工作人員當場要求被上訴人立刻處理該問題，

01 最珍貴之神明雕像資產已遭漏水損壞，限期被上訴人於七天
02 內派人處理，不可像之前一再拖延或不予處理。限期過後上
03 訴人仍向被上訴人數次催促，要求被上訴人盡速整修處理，
04 被上訴人卻表明沒有錢維修，隨後即不予理會。上訴人為避
05 免損失更加擴大，遂於1月中旬告知被上訴人無法再等，先
06 由上訴人代為處理，代墊費用於日後再行結算。上訴人於1
07 月下旬便開始找相關公司、專業人員進行估價及動工。被上
08 訴人在修繕過程中還參與並協助電線電路、水管水路問題，
09 足以證明漏水問題並非上訴人惡意或裝修時破壞。而上訴人
10 自95年承租系爭房屋時，除了對內殿放置雕像處之內牆有做
11 油漆外，並無其他牆壁裝置工程，且被上訴人當時亦是參與
12 施做者。如被上訴人否認有所情事，請被上訴人當庭與上訴
13 人對質。

14 (2)漏水修繕工程發生於被上訴人為屋主時間，修繕金額頗多，
15 縱使被上訴人將系爭房屋出售予第三者，上訴人代被上訴人
16 所墊付之修繕費用，依債權發生順序，仍是應由被上訴人所
17 支付。期間上訴人又遭被上訴人胞姐因鑰匙之事數次擾鬧、
18 訴訟，按民法第456條規定：出租人就租賃物所受損害，對
19 於承租人之賠償請求權、承租人之償還費用請求權、及工作
20 物取回權，均因二年間不行使而消滅。前項期間，於出租
21 人，自受租賃物返還時起算。於承租人，自租賃關係終止時
22 起算。上訴人於此時提出請求依法有據。

23 (3)漏水修繕本是被上訴人為維護系爭房屋之繼續使用性及承租
24 者之使用安全，免於危害資產之必要，被上訴人依民法第43
25 0條規定自需負擔該修繕費用；又假設被上訴人否認修繕之
26 必要性，民法第431條（有益費用之償還及工作物之取回）
27 亦有所規定：承租人就租賃物，支出有益費用，因而增加該
28 物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃
29 關係終止時，應償還其費用，但以其現存之增價額為限。換
30 之再言，漏水修繕工程使得系爭房屋得以改善及延長建物之
31 使用期限，並增加其建物之價值，被上訴人亦有不當得利之

事實存在（民法第179條規定：無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同）。

(4)被上訴人於答辯狀辯稱漏水問題為上訴人自行破壞、或貼磁磚乃為做形像所用，被上訴人需負舉證責任並出示相關證據。

3.上訴人將系爭房屋之內部裝修，係因被上訴人保證不會提前收回房屋才動工。

(1)上訴人原即設有禮斗置於內殿中，會裝修門口倉庫改為禮斗間，起因於倉庫靠近人行道之鐵門及木板已經鏽蝕無法開啟，上訴人遂請被上訴人至現場協議處理，重新將倉庫及鐵門整理一番。經被上訴人同意後，未免日後反悔，由上訴人代表人邱益豐在大庭廣眾下親口問被上訴人：你不要我們動工做好後，結果你說要提前把房子收回去，那我們這些錢不就白花了，你會不會把房子提前收回去啊？被上訴人親口回應：不會啦！在場有人對被上訴人說：你再親口說一次，要說二次不會，證明你有說過。上訴人代表人邱益豐又對被上訴人重複一次相同的問題，而被上訴人仍回答不會提前收回房屋。上訴人要求開庭時與被上訴人當面對質。

(2)做任何一項工程或裝修，對沒有金援的宮廟而言，都是一筆龐大支出與壓力，上訴人於107年間經被上訴人同意並承諾下，動工補強壁面等改善承租屋老舊問題，順手改為禮斗間來使用。然被上訴人卻於同年7月將房屋售出，違約及背信已然發生。若非經被上訴人保證並承諾下，上訴人何需替被上訴人維護修繕房屋、何需裝修、何需花費支出。故被上訴人無因違約及背信承諾，上訴人自得向其請求支付款項損失費用。

(3)又換言之，被上訴人既否認對上訴人有所承諾，針對上訴人將靠近人行道之鐵門及木板進行修繕，並將牆壁改成磚塊牆面、補強壁面，被上訴人既未表示反對，而改裝修繕泥作工程使得系爭房屋得以改善及延長建物之使用，被上訴人亦有

01 不當得利之事實存在，按民法第431條及第179條之規定，被
02 上訴人應給付上訴人該工程費用。

03 4.系爭租賃契約之修正補充內容一切合法。

04 (1)被上訴人曾於107年5月授權胞姐趙宜翠對上訴人進行訴訟事
05 宜：案號為107年度補字第814號，但被上訴人於7月3日對上
06 訴人宮內之工作人員自白說，一切皆不是被上訴人之本意，
07 只因被上訴人經不起其姐一再的吵鬧，只好任由趙宜翠提
08 告，但被上訴人現在願意撤銷訴訟及撤銷授權趙宜翠之事，
09 同時將模糊不明之條款重新補強。雙方遂逐條討論說明，確
10 認補充內容條款無誤下始簽立。新屋主對上訴人要求返還房
11 屋訴訟中，租賃補充條款亦有提供給審判法官，並無認為不
12 法。

13 (2)而被上訴人所主張，若其欲終止租約豈有再另訂約款之說，
14 被上訴人簽署補充條款時並無終止租約之意，才會徇開心懷
15 坦白說明都是趙宜翠之意。補充條款為雙方在合意下簽署，
16 一切合法具有效力存在。被上訴人於107年7月3日與上訴人
17 簽署補充條款及撤銷訴訟及授權之事時，便打電話向在大陸
18 的胞姐趙宜翠告知此事，引來趙宜翠不悅。數日後趙宜翠便
19 回台要求被上訴人將系爭房屋進行過戶買賣。被上訴人遂將
20 系爭房屋於107年7月12日出售，並於107年9月18日完成登
21 記，於同年11月由新屋主對本宮提起訴訟。

22 (3)被上訴人在簽署條款時，乃是具有行為能力之成年人，其職
23 業為需有專業知識之水電工程人員，並有能力自行接案施做
24 工程。而被上訴人代理人於答辯狀上言，上訴人趁被上訴人
25 僅有國小學歷，藉以詐害被上訴人簽署條款。此番主張足見
26 被上訴人代理人具有輕蔑學歷、藐視被上訴人能力之意；兩
27 造簽立補充條款現場，係經被上訴人同意，此皆有錄音及錄
28 影可供調閱。

29 (4)條款中提出一、二年後始才搬離，乃根據搬遷所需花費之時
30 間而設定，上訴人是一間宮廟，搬遷有其困難度，對座落處
31 的選擇尤其困難，並非如同一般住家可以快速完成。被上訴

01 人答辯狀所言，上訴人擅自破壞建物或轉租他人之情事，實
02 為無稽之談。

03 5.被上訴人既有違約事實之存在，按合約簽署約定應給付搬遷
04 費用損失。

05 (1)原租賃合約到期日為120年，被上訴人於租賃期間內將系爭
06 房屋售予第三人，使得上訴人之搬遷皆非自願性。按雙方簽
07 立之系爭租賃契約第14條修正補充內容約定：甲乙各方應遵
08 守本契約各條項規定，乙方如有造成房屋損失時，甲方需於
09 『通知後一年』解約收回房屋，乙方所受之損失甲方概不負
10 責；如乙方遵守本契約各條項規定，甲方如藉故無因提出解
11 約，需於『通知後二年』才得收回房屋，並負責乙方所受
12 的所有損失。而其損失亦包括因被上訴人違約，而上訴人須於
13 合約到期前，非自願性搬遷所產生之費用。

14 (2)上訴人與被上訴人房屋租約超過5年以上，因被上訴人推諉
15 未能進行公證，致使無法受到民法425條『買賣不破租賃原
16 則』之保障，被新屋主以訴訟方式（案號：107年度板簡字
17 第2510號，股別：節股）要求返還房屋，一審經由睿智法官
18 按事實之見，判決上訴人勝訴無需返還房屋給新屋主，新屋
19 主不服判決而提起上訴（案號：108年度簡上字第190號，股
20 別：惠股），該庭法官於庭上直言：合約沒有公證就是沒有
21 公證，沒有任何原因，你們住了10多年了，房子也該還人家
22 了。言下之意間接告知訴訟結果，上訴人為爭取一年返還時
23 間，方以和解方式結案，最遲應在109年8月2日返還房屋。
24 然被上訴人主張上訴人尚可承租至109年8月2日為止，卻自
25 己提前搬離云云，上訴人與新屋主和解內容為：同意於109
26 年8月2日前返還房屋給上訴人；故雙方應各自遵守規定，但
27 事實卻不然。新屋主在庭上虛偽同意和解，上訴人宮內工作
28 人員於108年11月24日因事外出將大門關閉，被上訴人母親
29 會同新屋主及新屋主男性友人，從系爭房屋之防火巷後門進
30 入屋內，破壞前往宮內開放空間之木門鎖，並找來換鎖人
31 員，私自更換上訴人之鐵門遙控器及鑰匙。適逢上訴人宮內

01 工作人員返宮要開啟鐵門未果，趕忙前往後門，路上當場遇
02 見換鎖人員及新屋主從屋內走出來，上訴人遂通報埔墘派出
03 所員警前來，新屋主還大言不慚說：新的鑰匙可以給你們宮
04 一副，其他由我保管。員警當場飭令新屋主恢復原狀及修復
05 木門鎖，並告知新屋主其行為已觸及刑法，上訴人有權控
06 告，因和解約定時間未到，目前是上訴人擁有系爭房屋之使
07 用權，新屋主不得要求鑰匙，也不得使用房屋。上訴人之安
08 全已然遭到威脅，因迫於保護上訴人財產及人員安全，上訴
09 人遂提前搬遷。新屋主非法侵入系爭房屋，已非第一次發
10 生，難保不會再有下次，上訴人在此處所安全堪慮，而新屋
11 主非法侵入，此舉亦已違反雙方和解約定。

12 6.上訴人所有請求賠償皆有付款簽收證明。交易乃是過程中雙
13 方採相互提供給對方商品或貨款，在達成一致意見之基礎上
14 進行之交換活動。上訴人所有之修繕、搬遷須由外部專業人
15 士施做處理，在工程完成後，皆必然支付現金給所負責之
16 人。如同受託代理人，受委託人委託訴訟，於訴訟完成後，
17 不論成敗，委託人需支付款項，不管採以現金、匯款、票據
18 等方式，支付給受託代理人，乃必然之事，何以質疑？

19 7.綜上所述，被上訴人違約、背信、不當得利皆屬事實，不容
20 否認。因上訴人承租系爭房屋長達13年多，被上訴人在慈雲
21 宮即上訴人處得到不少好處，不管在物質上或精神上。被上
22 訴人訴訟代理人於調解上用揶揄、嘲諷口吻說：啊你們不是
23 修道人嗎，修道的人還…！法律之前人人平等，就算只出生
24 一天的小嬰兒都有其權利，上訴人要的只是一個公平公正公
25 義之爭取，上訴人因被上訴人違約所支出之代墊款項，自應
26 由被上訴人承擔支付，被上訴人不應卸責逃避。被上訴人亦
27 是拿香之人，是否同其訴訟代理人所言之修道的人？上訴人
28 對被上訴人請求，於法有據，均為事實，誠盼睿智的法官明
29 察秋毫，公平公正之審判，以保障上訴人其權利等語。並聲
30 明：被上訴人應給付上訴人506,556元及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被上訴人則以：

02 (一)上訴人起訴之理由，無非係主張兩造曾簽立系爭租賃契約，
03 而被上訴人於租賃期間內將租賃標的物即系爭房屋出售給第
04 三人，然因該租賃契約租賃期限為15年，且未經公證，故無
05 買賣不破租賃之適用，而第三人亦不願承續租約，上訴人應
06 第三人之要求予以搬遷，故向被上訴人主張租賃違約賠償
07 金、租賃期間修繕建物之代墊費用、上訴人於租賃期間裝修
08 建物之費用、上訴人搬遷費用、上訴人承租新址之租金與水
09 電費用云云。

10 (二)按民事訴訟法第277條稱當事人主張有利於己之事實者，就
11 其事實有舉證之責任。然查上訴人事實之陳述以偏概全，且
12 未見上訴人提示有利證據，以證其說，該主張之請求均無理
13 由，故提出答辯如次，狀請鈞院鑒核。

14 (三)租賃違約賠償金部分

15 1.兩造固有簽立系爭租賃契約書，租賃標的為系爭房屋（一
16 樓）之部分房屋，租賃期間自105年5月1日至120年4月30
17 日，租賃期間為15年。然被上訴人將系爭房屋於107年7月12
18 日出售與第三人並於同年9月18日完成所有權移轉登記，因
19 該租賃契約書未經公證，且租約期限逾5年，故無民法425條
20 買賣不破租賃之適用。

21 2.然遍觀租賃契約書各式約款中，均尋無出租人提前終止租賃
22 契約應給付承租人違約金之約款。然上訴人卻僅引據民法第
23 450條規定，惟民法第450條係租約終止之通知義務，並非違
24 約金之請求依據，上訴人如欲請求本項違約金之給付，應先
25 陳明請求之依據。

26 3.退步言之，上訴人於107年初在未經過被上訴人同意下即更
27 換大門鑰匙，影響被上訴人對於自身房屋之使用，於107年4
28 月25日，經被上訴人授權其胞姊代為寄發存證信函（參被證
29 1），通知上訴人擅自更換大門鑰匙已然違反租賃契約第9條
30 約定，並限期回復大門鑰匙原狀，否則終止租約，不另為終
31 止之意思表示等語，故兩造之租賃契約自於107年4月25日因

01 寄發存證信函催告而產生終止效力，租賃關係既已終止，嗣
02 後自無上訴人主張被上訴人提前解除租賃契約應給付違約金
03 之請求。

- 04 4.退萬步言之，建物所有權人趙宜翠、趙芸翠曾與上訴人另有
05 訴訟，對上訴人提起遷讓房屋，並以108年度簡上字第190號
06 繫屬於本院，其後上訴人與建物所有權人達成和解，上訴人
07 可以繼續承租至109年8月2日為止，故上訴人向被上訴人請
08 求本項違約金亦無理由。

09 (四)租賃期間修繕建物之代墊費用部分

- 10 1.按民法第430條稱租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必
11 要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人
12 修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約
13 或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。本
14 條故負予承租人可自行修繕租賃物後，再向出租人請求給付
15 或於租金中扣除，然該先決條件其一乃租賃物有修繕之必
16 要，其二為承租人應先踐行通知出租人，並訂相當之期限要
17 求出租人修繕。
- 18 2.是以，就上訴人主張房屋後面牆壁滲水，修繕內容為內外牆
19 壁及二樓陽台拆除、抹平、防水、磁磚工程等，修繕費用共
20 計138,000元。然租賃物有無修繕之必要，且修繕之方法，
21 是否有需要拆除牆壁陽台等，均未見上訴人舉證說明，此
22 外，上訴人有無踐行通知義務，先行通知出租人進行修繕，
23 亦未見上訴人提出相關之證明，故上訴人向被上訴人請求本
24 項代墊費用亦無理由。
- 25 3.再者上訴人當初與被上訴人承租之租賃範圍僅一樓部分，為
26 何修繕處卻是在2樓後陽台，該2樓後陽台修繕費用38,000
27 元，顯然是上訴人裝修建物時自行破壞造成，跟建物有無漏
28 水無關。且假設真有修繕之必要，該修繕乃107年2月間所發
29 生，為何當時未請求，甚至被上訴人於107年4月12日寄發存
30 證信函終止租賃關係時或新屋主向上訴人提告遷讓建物時，
31 均未請求，顯然上訴人認為該修繕費用是上訴人本應自行負

擔。另關於外牆抹平防水、磁磚工程，乃上訴人要自行翻新牆面，為宮廟張貼招牌廣告，作為形象牆所用，與上訴人所主張漏水修繕並無關聯。並且審據上訴人所提之證據附件3-1，均是相關廠商之估價單或報價單，根本無從證明上訴人有支出該費用。

4.另上開全部費用即內外牆壁，二樓陽台拆除、抹平、防水、磁磚工程、設置禮斗間等，上訴人稱交由憶成工程行施作共203000，此處參上訴人於109年6月10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收證明中工程驗收暨領款收據單，然該驗收日為星期六假日，再者上訴人有無能力一次支付如此大筆現金，仍存疑問，又憶成工程行負責人為卓淑美，其為上訴人代表人邱益豐之同居人，憶成工程行先前甚至將登記地址設於本件租賃物所在處，且被上訴人之房屋先前維修均由上訴人代表人邱益豐經手出面，憶成工程行實為上訴人代表人邱益豐所經營，故該收據之真實性甚有疑義。

(五)租賃期間裝修建物之費用部分

1.兩造間另行簽立之租賃合約修正即補充條款，該約款是否符合當事人真意，誠有疑義，該補充條款為107年7月3日所簽立，但被上訴人早於107年4月25日即授權其胞姊代為寄發存證信函終止兩造間之租約，諸恆常理，欲終止之租約豈有再另訂約款之情事；再者系爭房屋於107年7月12日出售與第三人並於同年9月18日完成所有權移轉登記，根本毫無於7月3日另訂補充條款之理由，此外，觀之補充約款內容，內容極其不公平，亦違反常理，例如約款中第二頁底下稱，乙方(即承租人)如有造成房屋損失，甲方(即出租人)，需通知一年後，才可解約收回房屋，但反之若甲方(即出租人)提出解約，竟需要通知乙方(即承租人)二年後，才可收回房屋，豈非縱使承租人擅自破壞建物之使用，抑或轉租予他人等違約情事，出租人仍需容忍一年期間，顯不合常理，上訴人係趁被上訴人僅國小學歷，不了解補充條款內容，藉以詐害被上訴人而簽署上開約款，顯不足取。

01 2.經查被上訴人從未向上訴人表示，會不會提前收回建物，一
02 切均係上訴人憑空捏造，又系爭建物是新屋主向上訴人主張
03 解約，並非被上訴人，且新屋主與上訴人請求遷讓房屋訴訟
04 中，上訴人在一審時乃獲有勝訴判決(本院板橋簡易庭107年
05 度板簡字第2510號)，上訴人本可繼續承租至租賃期滿，是
06 上訴人在二審時自願與新屋主和解願意搬離，且尚可承租至
07 109年8月2日為止，上訴人卻於108年提前搬離，豈可逕自主
08 張被上訴人有違約之情事。

09 3.且上訴人所述之損害，係何種損害，亦未見上訴人具體說
10 明，並且裝修工程內容均係上訴人經營宮廟所需，對於建物
11 而言是否屬於有益費用，誠有疑義，且上訴人所列舉之證據
12 即4-1，乃相關廠商之估價單或報價單，並非上訴人有實際
13 支出之費用，被上訴人亦否認該證據之真正，故上訴人向被
14 上訴人請求賠償，實無理由。蓋查裝修禮斗室之費用，就藝
15 林建材行收款對帳單中顯示，客戶為可橙室內裝修有限公
16 司，並非上訴人，且該費用為26051元，為何上訴人卻額外
17 提出不明請款單另行記載，「26,051、鋸500、白木615、追
18 加材料500、5天工錢15000」並由陳明乾所簽收；另對比上
19 訴人起訴時，所提供之單據(參起訴書附件4-1)，鋸500為廣
20 正雕刻社於107年1月3日提供，並付清；白木615為晉昌晉承
21 建材有限公司於107年1月27日提供，為何上訴人卻另行出具
22 合計上述內容之額外請款單，全部金額於107年2月11日由陳
23 明乾一同簽收，上訴人提出單據前後不一，請款對象與請款
24 日期，均不相符，請款單內容無疑係上訴人臨訟偽造而成。
25 又上訴人分別有請領2次5天工錢之款項15000元及16000元，
26 亦未見上訴人具體說明理由，若同為裝修工程，何必區分2
27 次工錢請款。

28 4.此外就倉庫隔間拆除裝修成禮斗室之時序，參考上訴人起訴
29 書附件4-1顯示為107年2月25日拆除倉庫隔間，但上訴人109
30 年6月10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收證明
31 中，倉庫隔間拆除裝修成禮斗室卻早在107年2月11日就完工

了，並由陳明乾簽收請領5日工錢，誠實令被上訴人不解，在倉庫隔間尚未拆除情況下，上訴人係如何裝修成禮斗室，更令人匪夷所思的是，上訴人所提示之請款單，就禮斗室油漆工程顯示於107年2月3日完工，完工日期更完全早於拆除工程與裝修工程，試問在倉庫尚未拆除，禮斗室尚未裝修情況下，係如何從事禮斗室油漆工程。

- 5.此外禮斗室後續水電工程，參上訴人起訴書附件4-1由萬福水電工程行於107年3月4日提供估價單，但上訴人於109年6月10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收證明中，請款單卻同為107年3月4日請款，為何估價與請款均會在同一日，若施作當日即完工，應只會有一張收據，顯然後續請款單為臨訟所變造。核上訴人所提示之全部請款單，明顯不實，均係臨訟偽造而成，故被上訴人全部否認其真正。

(六)上訴人搬遷費用、承租新址之租金與水電費用部分

- 1.按民法第455條稱承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，及系爭租賃契約第6、9條稱承租人於租賃契約終止後，應返還租賃房屋，並清空回復原狀交還出租人。是以上訴人既稱兩造租賃契約已終止，縱然係提前終止租賃契約，上訴人顯有自負將搬遷並將建物回復原狀之責任，故相關搬遷工程費用本應由承租人自行負擔，何來由出租人負擔之理。
- 2.再者，上訴人更主張另尋新址之租金與電費應由被上訴人負擔等，更是不明其理。上訴人與新屋主和解且同意上訴人可以繼續承租至109年8月2日為止，而上訴人卻自行提早搬遷，反將搬移新處所之搬遷費用與租金和電費，竟回頭向出租人請求，豈有租客搬至新處所，還回頭向原房東要租金與電費之情況，該請求依法毫無根據。
- 3.此外上訴人所列舉之證據即5-1、5-2，乃相關廠商之估價單或報價單，並非上訴人有實際支出之費用，被上訴人即否認該證據之真正。另上訴人請求搬移新處所之租金和電費等證據，亦未見於起訴狀繕本中，就該金額被上訴人也均否認之。況上訴人主張被上訴人應給付搬遷費用105,000元，並

01 以109年6月10日所提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收
02 證明中，工程領款收據單為憑，惟憶成工程行實為上訴人代
03 表人邱益豐所經營，如上所述，自不再贅言，故本該收據之
04 真實性顯有存疑，此外上訴人起訴時附件5-1，係主張部分
05 拆除工程由永淇工程行於108年12月15日拆除並請領30,000
06 元費用，為何上訴人現提示之收據，卻全部由憶成工程行收
07 取，且收據日期為109年5月1日，給付對象均不一致，故該
08 工程領款收據單，顯係被上訴人臨訴所編，並非真實。

09 4.又上訴人搬遷完成日並與新屋主完成點交為108年12月7日，
10 但為何上訴人提示之搬遷費用卻分別是108年12月10日與15
11 日，上訴人既已完成搬遷，怎還會搬遷完成後尚有搬遷費
12 用，該搬遷費用收據完全不符合常情。再者，就上訴人請求
13 另尋新址之租金與電費應由被上訴人負擔等，實無法主張請
14 求依據為何，更與常理不符，另參考上訴人109年6月10日所
15 提出訴狀內容，附件4各項支出付款簽收證明中，租金收據
16 與水電收據部分，繳納對象令人不解，就房屋租金上訴人繳
17 納對象為「劉」姓之第三人，但上訴人繳納水電費所聯繫與
18 匯款帳戶之人為「吳」姓之第三人，水電請款單顯示之聯絡
19 人為「余」姓之第三人，為何上訴人另尋新址之租金與水電
20 費，竟是分別對三人給付聯繫。且上訴人也未提出租賃契約
21 書更無從證明該水電請款單，確實係上訴人承租建物所負擔
22 之水電費用。

23 (七)綜上所述，上訴人之請求，於法無據，均無理由，相關單據
24 請款單真實性疑點眾多，被上訴人全部否認其真正，故實無
25 從可採，並檢附被上訴人陳述意見詳如附件。請鈞院駁回上
26 訴人之訴等語置辯。並聲明：駁回上訴人之訴。

27 三、原審對於上訴人之請求，為上訴人敗訴之判決。而上訴人對
28 原審判決聲明不服，提起上訴，而就事實之陳述及所用證
29 據，除與原判決記載者相同，予以引用外，補稱：(一)請求被
30 上訴人應賠償上訴人違約一個月租金19,000元，及搬遷費用
31 113,800元、新址租金水電費用83,380元部分：1.依照107年

01 度板簡字第2510號判決認定乃趙國雄（即被上訴人）為規避
02 續訂之租約，於107年7月12日將系爭房屋出賣予趙宜翠、趙
03 芸翠，並辦畢系爭房屋所有權移轉登記。趙宜翠、趙芸翠取
04 得系爭房屋所有權後，另案起訴請求上訴人遷讓返還系爭房
05 屋，於107年度板簡字第2510號敗訴，進而上訴案號108年度
06 簡上字第190號，108年8月2日趙宜翠向當庭審判法官主張：
07 收回房屋自己居住，要求上訴人返還房屋，其目的足以明
08 顯。被上訴人與訴外二人為二等親姐弟關係，與趙宜翠均係
09 住於同一戶籍地，且又曾授權趙宜翠對上訴人進行系爭房屋
10 返還相關事務；趙宜翠若不是一審敗訴不甘未能達成返還房
11 屋之目的，何以再行上訴？簡言之，若非被上訴人將房屋所
12 有權移轉給趙宜翠，上訴人何需遷離？而趙宜翠為收回系爭
13 房屋而對上訴人對出不友善舉動，已影響上訴人宮務，且對
14 租賃合約之主張，難以繼續，對上訴人而言，視同無效。此
15 等明確因果關係，原審判決卻認為乃上訴人自行決定遷離系
16 爭房屋，與趙宜翠、趙芸翠等並無相當因果關係，其判決理
17 由悖離事實，與事實大相逕庭，上訴人拒以接受。2.於108
18 年4月23日一審判決趙宜翠、趙芸翠敗訴，被上訴人之母親
19 亦為趙宜翠、趙芸翠之母親，於108年5月25日上午於上訴人
20 宮中人員暫離時，逕自翻看人員手提包，被宮中其他人員當
21 場查獲，而時正值趙宜翠、趙芸翠對上訴人進行上訴中，是
22 否受其教唆難以証實，但上訴人宮中人員財產安全受到威脅
23 屬實，上訴人能如何不做其他之想？退言之，被上訴人被判
24 定係為規避續訂之租約及其所簽立之補充條款約定，而將系
25 爭房屋於合約期間內出售於趙宜翠、趙芸翠，再由趙宜翠、
26 趙芸翠向上訴人進行訴訟返還房屋，乃不必爭議之事實，此
27 三人與上訴人之因果關係明顯易見，被上訴人聯合趙宜翠、
28 趙芸翠違約在先，自當負起賠償責任，不因轉移房屋所有權
29 予趙宜翠、趙芸翠而免責，上訴人自然得以要求賠償。是
30 故，上訴人與被上訴人所簽訂系爭租約為兩造所不爭執，而
31 107年度板簡字第2510號判決認定乃趙國雄（即被上訴人）

01 為規避續訂之租約，於107年7月12日將系爭房屋出賣予趙宜
02 翠、趙芸翠，並辦畢系爭房屋所有權移轉登記。可知惡意移
03 轉所有權藉以規避賠償責任，於法不容，被上訴人應承擔違
04 約賠償19,000元及按租約補充條款105年所簽署合約第14條
05 修正補充內容約定，可知被上訴人應賠償搬遷損失113,800
06 元、新址租金水電費用83,380元，共計216,180元，實乃應
07 當。(二)請求被上訴人應給付上訴人租賃期間代為修繕系爭租
08 賃房屋之維修費用138,000元部分：系爭房屋漏水需修繕之
09 事，雙方連袂會同二樓屋主查看問題之處，被上訴人針對漏
10 水維修現場並無異議，被上訴人親自參與修繕提出建議，按
11 第429條租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由
12 出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人
13 不得拒絕。換言之，縱無催告信函，然被上訴人知情不表示
14 拒絕或反對，構成第179條不當得利之情形。退萬步再言，
15 系爭房屋牆壁漏水修繕工程增加其建物之使用年限及增加其
16 價值，即構成第431條承租人就租賃物支出有益費用，因而
17 增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，
18 於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為
19 限。上訴人對系爭租賃房屋修繕所支出的款項，全為信眾、
20 支持者之血汗錢，屋齡老舊使得外牆滲水，損及上訴人資產
21 是不爭事實，被上訴人因金錢因素而不理會，經多次口頭催
22 告後達成共識，由上訴人先行維修再向被上訴人請款。而原
23 審判決僅已無從遽認上訴人已催告修繕，被上訴人仍不為修
24 繕之結果，上訴人拒以接受，故被上訴人應當給付修繕費用
25 予上訴人138,000元。(三)請求被上訴人應賠償上訴人禮斗室
26 裝修工程費用損失152,376元：1.禮斗室裝修工程是在被上
27 訴人應允及承諾不會提前收回系爭房屋為前提之下始成立，
28 如被上訴人未承諾及保證，上訴人本來就設有禮斗室，即無
29 需進行拆除倉庫裝修工程，而被上訴人對向上訴人做出承諾
30 之事，皆未到庭與上訴人對質，原審將使用性質便認定為宮
31 廟使用上之必需，自應由上訴人自行負擔，忽略為何有裝修

01 工程之因果關係，上訴人拒以接受。2.退萬步再言，禮斗室
02 未裝修前乃為一片鐵皮及木材所圍之小倉庫，年久失修破爛
03 不堪，遇下雨便滲入雨水，被上訴人從不整修。在被上訴人的
04 應允及承諾下，上訴人進行裝修，重建為磚塊牆面及防水
05 工程計65,000元，被上訴人不當得利已成事實，亦符合第43
06 1條之情形。3.請求被上訴人應給付上訴人禮斗室裝修工程
07 費用152,376元，按系爭租賃契約第14條修正補充內容及有
08 益費用之償還規定，提出賠償要求。(四)從而，經確認後，上
09 訴人最終請求各項費用之請求權基礎分別為：1.違約金19,0
10 00元之請求權基礎為系爭租賃契約第14條修正補充內容。2.
11 原告代墊之維修費用138,000元之請求權基礎為民法第430條
12 規定。3.禮斗室裝潢費用152,376元之先位請求權基礎為民
13 法第430條、第431條，若先位請求權無理由，備位請求權為
14 民法第179條規定。4.因搬遷所支出費用113,800元之請求權
15 基礎為系爭租賃契約第14條修正補充內容。5.上訴人新承租
16 房屋而支出108年7月至11月租金75,000元及電費8,338元共
17 計83,380元之請求權基礎為系爭租賃契約第14條修正補充內
18 容等語。並為上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付
19 上訴人506,556元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按年利率5%計算之利息。被上訴人則補稱：(一)上訴人提
21 起本件上訴，其主張向被上訴人請求租賃違約賠償金、租賃
22 期間修繕建物之代墊費用、上訴人於租賃期間裝修建物之費
23 用、上訴人搬遷費用、上訴人承租新址之租金與水電費用
24 等。惟系爭建物租賃期間自105年5月1日至120年4月30日，
25 租賃期間為15年。因該租賃契約書未經公證，且租約期限逾
26 5年，無民法425條買賣不破租賃之適用，此乃不爭執之事
27 實。而被上訴人於107年7月12日出售系爭房屋予趙宜翠、趙
28 芸翠，趙宜翠、趙芸翠取得系爭房屋所有權後，曾另案起訴
29 請求上訴人遷讓返還系爭房屋，然兩造已達成訴訟上和解，
30 上訴人本可繼續承租至109年8月2日止，惟上訴人即自行決
31 定搬遷，自與被上訴人將系爭房屋出售給第三人導致上訴人

無法繼續承租之原因關係無涉，況且上訴人與第三人之107年度板簡字第2510號遷讓返還系爭房屋訴訟中，一審乃上訴人獲有勝訴之判決，但二審時上訴人自願與第三人和解，放棄繼續承租系爭房屋之權利，何與被上訴人相干，豈能就此向被上訴人主張請求1個月租金違約金、搬遷損失及新址之租金及水電費等。(二)上訴人雖主張房屋後面牆壁滲水，修繕內容為內外牆壁及二樓陽台拆除、抹平、防水、磁磚工程等，修繕費用共計138,000元。然租賃物有無修繕之必要，且修繕之方法，是否有需要拆除牆壁陽台等，均未見上訴人舉證說明，此外，上訴人並無踐行通知義務，先行通知出租人進行修繕，亦未見上訴人提出相關之證明，故上訴人向被上訴人請求本項代墊費用亦無理由。再者，上訴人當初與被上訴人承租之租賃範圍僅一樓部分，為何修繕處卻是在2樓後陽台，該2樓後陽台修繕費用38,000元，顯然是上訴人裝修建物時自行破壞造成，跟建物有無漏水無關。且假設真有修繕之必要，該修繕乃107年2月間所發生，為何當時未請求，甚至趙宜翠、趙芸翠向上訴人提告遷讓建物時，均未請求，顯然上訴人認為該修繕費用是上訴人本應自行負擔。(三)又租賃期間裝修建物之費用部分，上訴人裝修禮斗室，乃上訴人經營宮廟所需，對於系爭建物而言並非必要之修繕工程，亦無益處或增加建物之價值，本應由上訴人自行負擔，何來向被上訴人請求之道理。(四)是以，原審即以上訴人係自行決定遷離系爭房屋，與被上訴人將系爭房屋售予趙宜翠、趙芸翠等並無相當因果關係，且無從相關事證可認上訴人確已催告修繕，被上訴人仍不為修繕之事實；又系爭房屋關於禮斗室之裝修工程，顯係供宮廟禮斗之用，難認為係必要之修繕工程，且上訴人自行決定遷離系爭房屋，則上訴人請求搬遷損失及新址之租金及水電費等，自非正當等理由駁回上訴人之起訴，該判決並無不法，應予維持。綜上，上訴人提起本件上訴，實無理由等語。並聲明：上訴駁回。

四、本件兩造爭執之點，應在於：(一)上訴人得否依系爭租賃契約

01 第14條修正補充內容約定，請求被上訴人給付19,000元違約
02 金、因搬遷所支出費用113,800元、新承租房屋所支出108年
03 7月至11月租金75,000元及電費8,338元？(二)上訴人得否依民
04 法第430條規定，請求被上訴人給付其代墊之維修費用138,0
05 00元？(三)上訴人得否先位依民法第430條、第431條規定，請
06 求被上訴人給付禮斗室裝潢費用共計152,376元？若否，上
07 訴人得否備位依民法第179條規定請求被上訴人給付禮斗室
08 裝潢費用共計152,376元？茲分述如下：

09 (一)上訴人得否依系爭租賃契約第14條修正補充內容約定，請求
10 被上訴人給付19,000元違約金、因搬遷所支出費用113,800
11 元、新承租房屋所支出108年7月至11月租金75,000元及電費
12 8,338元？

13 1.按兩造於105年所簽署之系爭租賃契約第14條修正補充內容
14 約定：甲乙各方應遵守本契約各條項規定，乙方（即上訴
15 人）如有造成房屋損失時，甲方（即被上訴人）需於『通知
16 後一年』解約收回房屋，乙方所受之損失甲方概不負責；如
17 乙方遵守本契約各條項規定，甲方如藉故無因提出解約，需
18 於『通知後二年』才得收回房屋，並負責乙方所受的所有損
19 失。

20 2.兩造固於105年5月1日簽訂系爭租賃契約，租期自105年5月1
21 日起至120年4月30日止，此有上訴人所提系爭租賃契約書影
22 本乙件為證，且為兩造所不爭執，又被上訴人嗣於107年7月
23 12日出售系爭房屋予趙宜翠、趙芸翠，趙宜翠、趙芸翠取得
24 系爭房屋所有權後，另案起訴請求上訴人遷讓返還系爭房
25 屋，經另案第一審判決趙宜翠、趙芸翠之訴駁回，有107年
26 度板簡字第2510號判決在卷可佐，嗣經趙宜翠、趙芸翠上
27 訴，並與上訴人於另案第二審審理中達成訴訟上和解，和解
28 成立內容為「一、被上訴人（即本案上訴人）同意於109年8
29 月2日以前將門牌號碼新北市○○區○○路○段0巷0號房屋
30 遷讓返還上訴人2人（即趙宜翠、趙芸翠）……四、兩造其
31 餘請求拋棄」（見108年度簡上字第190號卷第206頁），業

01 經本院調取本院108年度簡上字第190號卷宗全卷查明屬實，
02 可知被上訴人將系爭房屋轉讓予趙宜翠、趙芸翠後，經另案
03 原審判決原認定基於買賣不破租賃原則，趙宜翠、趙芸翠應
04 受讓出租人地位，故無從請求上訴人遷讓房屋，惟上訴人於
05 另案第二審審理時，與趙宜翠、趙芸翠達成和解，同意於10
06 9年8月2日以前將系爭房屋遷讓返還趙宜翠、趙芸翠，並同
07 意拋棄其餘之請求，足認上訴人係於第二審審理時，自行同
08 意遷讓系爭房屋，並非因被上訴人將系爭房屋出售予趙宜
09 翠、趙芸翠而經法院判決認定上訴人應遷讓系爭房屋，要難
10 認與被上訴人將系爭房屋售予趙宜翠、趙芸翠有何相當因果
11 關係，更遑論，上訴人未能證明本案之情形為被上訴人藉故
12 無因提出解約情事，以致其受有損害乙節，難認與系爭租賃
13 契約第14條修正補充內容約定要件合致，尚難認上訴人得依
14 據系爭租賃契約第14條修正補充內容約定，請求被上訴人給
15 付19,000元違約金、因搬遷所支出費用113,800元、新承租
16 房屋所支出108年7月至11月租金75,000元及電費8,338元。

17 (二)上訴人得否依民法第430條規定，請求被上訴人給付其代墊
18 之維修費用138,000元？

19 1.按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負
20 擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於
21 其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求
22 出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條亦有明
23 文。

24 2.上訴人主張其向被上訴人承租系爭房屋期間，有向被上訴人
25 反映系爭房屋之後方內殿牆壁有滲漏水之情形，經被上訴人
26 表示拒絕修繕，上訴人僅得自行修繕，並請求被上訴人給付
27 修繕費用等情，業據證人卓昆賢證稱：我跟趙國雄之前是同
28 事，在憶成工程行工作，也都有在宮廟服務，我是慈雲宮的
29 義工會去幫忙，宮有大的慶典我就會去，沒有慶典我就不會
30 過去。有關宮廟漏水部分我有參與整個工程，因為是憶成工
31 程行叫我去幫忙，因為慈雲宮是請憶成工程行處理漏水的情

01 形，憶成工程行就請我去施作。當初漏水情形是宮廟一樓內
02 殿會滲水，後面牆壁會漏水，導致神尊腐爛，有壁癌跟水
03 珠，還有一樓倉庫的部分也有滲水進來，鐵捲門旁邊都鏽蝕
04 了，倉庫在一樓大門進去的右手邊。我知道邱益豐有通知被
05 上訴人來處理上開漏水情形，但是被上訴人說他沒有錢，剛
06 好正在修繕的時候，趙國雄也有在現場，當時我就有聽到邱
07 益豐跟趙國雄說現在漏水的情況很嚴重，有叫人家來處理，
08 叫被上訴人要給錢，被上訴人就說他沒錢。因為漏水的情形
09 非常嚴重，所以漏水情形確實有修繕必要。（經提示原審卷
10 第63至65頁附件3-1）估價單上面的項目都有施作，當時去
11 的工人有我跟吳炳南還有其他工人，這些項目確實都有施
12 作。因為漏水是從排水的地方沿著外牆流下來，所以後來我
13 們把二樓後陽台跟後面一樓的外牆打除，重新上防水跟貼磁
14 磚，二樓後陽台有排水孔，是排水孔的關係導致漏水，所以
15 二樓後陽台打除部分跟漏水有關連等語（見本院簡上卷第12
16 2至127頁）；及證人吳炳南證稱：我認識趙國雄，因為工作
17 關係，我跟他曾經在同一個工地工作，他做水電我做泥作。
18 我住在慈雲宮旁邊，也是慈雲宮的信徒，如果宮廟需要幫忙
19 我會去幫忙。我有去慈雲宮那邊施工過，因為慈雲宮有漏水
20 情形。當初漏水情形是有滲水進去神明座那邊，所以我們就
21 去修繕。平常大家在一起都會閒聊，有講到有漏水情形要修
22 理，趙國雄有跟我們在一起閒聊，我有聽過邱益豐當面有跟
23 趙國雄講說有漏水情況叫他來修理，趙國雄說他沒錢、不然
24 你們就自己去處理。宮廟的漏水情形很嚴重，有修繕必要，
25 因為神明廳裡面都有滲水的情況。（經提示原審卷第63至65
26 頁附件3-1）估價單上面的項目確實都有施作，通常有漏水
27 的情況很常會是樓上水管有漏水問題，後來有抓漏找到是水
28 管破掉有滲水，所以就想說把二樓後陽台打除再重新貼磁
29 磚。施工結束後滲水、漏水情形確實有改善等語（見本院簡
30 上卷第127至131頁）；及證人吳炎生證稱：我跟趙國雄認識
31 20幾年了，我們是鄰居、朋友，慈雲宮我是創立者，我是宮

01 主。當初漏水情形是最後面牆壁從二樓滲漏水下來，整個牆
02 壁都濕掉，整個神尊側殿都濕掉，還有旁邊小小的隔間有漏
03 水，天花板都爛掉。因為我每天都會去慈雲宮燒香敬茶，所
04 以我知道這些狀況。我知道有請工人去修理漏水的情形，因
05 為我每天去，有看到他們在施工。我知道慈雲宮有通知被上
06 訴人進行修繕，而且我也有叫趙國雄去修理這個漏水的情
07 況，會計陳紹瑜也有叫趙國雄要修理漏水情況，說牆壁都是
08 水都是濕的。我跟趙國雄說請他修理的時候，他就回答說他
09 沒有錢，我有跟趙國雄說那我們先來做再從房租扣起來，趙
10 國雄說可以，因為不修不行，所以我們就叫人家來修了。因
11 為房租是我們信眾一起捐出來在付的，我又是宮主，所以在
12 這些部分我是有可以代表慈雲宮的權限，所以我也有去叫趙
13 國雄進行修繕，他說他沒有錢，所以我就有講說那我們先去
14 做再從房租扣，趙國雄也跟我說可以。我在場也有聽過邱益
15 豐叫趙國雄來修，趙國雄說他沒錢，這些都是在有工人進來
16 修繕前就有跟趙國雄講過這些話。（提示原審卷第63至65頁
17 附件3-1）我清楚有估價單上的這些修繕項目，因為當初都
18 有施作、都做好了，當然清楚。我跟邱益豐有帶趙國雄去看
19 哪個地方有漏水，也有到樓上去看，還有樓下廚房有一個牆
20 壁掉下來，也是因為漏水，趙國雄的媽媽也叫我們要修理，
21 不然掉下來會砸到人，因為他媽媽有使用廚房等語（見本院
22 簡上卷第131至134頁），相互稽核證人上開證述，可知系爭
23 房屋之神明廳內殿牆壁確實有漏水情形，且為改善上開漏水
24 情形，確實有委請工人即證人卓昆賢、吳炳南等人施作原審
25 卷第63至65頁附件3-1之估價單所示修繕項目，且該部分修
26 繕項目經證人證述確屬必要之修繕，又觀諸證人均證述因被
27 上訴人亦有經常出入上訴人宮廟，且上訴人之法定代理人邱
28 益豐確有向被上訴人數次告知漏水情形、請求被上訴人處
29 理、修繕，然經被上訴人表示沒有錢處理而拒絕修繕等情，
30 衡以證人卓昆賢、吳炳南、吳炎生與兩造間並無損益同歸之
31 利害關係，應無甘冒偽證罪之風險而為上訴人利益捏造事實

之可能，是應認證人卓昆賢、吳炳南、吳炎生前揭所為證述，尚屬可信，且參照證人卓昆賢、吳炳南、吳炎生間相互所為證述，可認確實有為上開漏水修繕項目之施作，且其等對於被上訴人聽聞漏水情事所為之反應之證述內容尚堪一致，可徵證人卓昆賢、吳炳南、吳炎生前開所述應值採信，是以，上訴人既有向被上訴人告知漏水情形並請求被上訴人處理、修繕，然經被上訴人拒絕修繕，且系爭房屋確實有漏水情形並有修繕之必要，被上訴人於租賃期間拒絕修繕，俟上訴人自行修繕，並確實施作如原審卷第63至65頁附件3-1之估價單所示修繕項目，且業已支付估價單所示工程費用，則上訴人依照民法第430條規定請求被上訴人給付其所代為支出之必要修繕費用138,000元，自屬有據。

(三)上訴人得否先位依民法第430條、第431條規定，請求被上訴人給付禮斗室裝潢費用共計152,376元？若否，上訴人得否備位依民法第179條規定請求被上訴人給付禮斗室裝潢費用共計152,376元？

1.按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之；承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。民法第430條、第431條分別定有明文。查上訴人主張依照依民法第430條規定請求被上訴人給付有關係爭房屋之禮斗室裝修工程費用等語，然此部分並未據上訴人舉證說明此部分有何修繕之必要以及催告被上訴人修繕之情形，況此部分應屬供宮廟禮斗之裝修用，難認係系爭房屋之必要修繕工程，故上訴人主張依照民法第430條規定請求被上訴人給付此部分費用，難認為有理由。另上訴人復主張依照民法第431條規定請求被上訴人給付禮斗

01 室裝修工程費用，然上訴人未能證明被上訴人知其情事而不
02 為反對之意思，況被上訴人一再主張此部分乃係上訴人為裝
03 潢而自行更換，其並無為同意之意思，又稽核禮斗室裝修工
04 程項目內容主要係為上訴人經營宮廟所需，是否確有增加租
05 賃物即系爭房屋之價值，尚非無疑，況依照系爭租賃契約規
06 定上訴人嗣後應負有將系爭房屋回復原狀之義務，此部分是
07 否符合系爭房屋原狀之情形，亦非無疑，則上訴人單方面整
08 修、裝潢租賃房屋或增加隔間以符合自身使用需求，是否該
09 當民法第431條規定之要件，容有疑義，甚且，承租人就租
10 賃物支出有益費用，於租賃關係終止時，得請求出租人償還
11 費用應以「現存之增價額」為限，而本件上訴人未能舉證說
12 明該當上開規定要件事實，以及未能說明禮斗室裝潢部分於
13 租賃契約終止後之現值價額為何，自難認得依據民法第431
14 條規定請求被上訴人給付當初禮斗室裝潢工程之全數費用，
15 則上訴人依照民法第431條規定請求被上訴人給付禮斗室裝
16 潢費用共計152,376元，應屬無據。

17 2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
18 任，民事訴訟法第277條前段定有明文；又民事訴訟如係由
19 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
20 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
21 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
22 （最高法院17年上字第917號判例參照）。復按無法律上之
23 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律
24 上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明
25 文。又不當得利之類型有二種，一為因給付而受利益即給付
26 不當得利請求權，一為因給付外之事由而受利益即非給付不
27 當得利請求權。所謂給付不當得利請求權，係指基於給付而
28 發生之不當得利；所謂給付係指有意識，基於一定目的而增
29 益他人財產。一方當事人因他方之給付而受益，於欠缺給付
30 目的時，即為無法律上之原因，不得保有給付，應負返還之
31 義務。基此，給付不當得利之成立要件為：1.基於給付而受

01 利益；2. 當事人間具有給付關係；3. 給付欠缺目的。另所謂
02 非給付不當得利請求權，係指受益非本於受損者之給付而生
03 之不當得利請求權，其發生事由有三種：①由於行為；②由
04 於法律規定；③由於自然事件。又基於行為而生之不當得
05 利，可分為受益人之行為，受損人之行為及第三人之行為。
06 此等非給付不當得利請求權，學說上認可歸納為三個類型：
07 1. 侵害他人權益之不當得利：此一類型，就狹義言，係發生
08 於因受益人之行為（事實行為或法律行為）而受益，就廣義
09 言，方可包括基於第三人行為（甲以乙之飼料餵養丙之
10 牛），基於法律規定（例如添附，例如加工於他人動產，而
11 取得其所有權），基於自然事件（甲牛誤食乙之稻草）等情
12 形在內。在此類型，法律上原因之有無，應依權益歸屬內容
13 而判斷；所謂無法律上原因，係指違反權益之歸屬秩序而
14 言；所謂致他人受損害，係取得應歸屬於他人之利益，雖無
15 財產之移轉，仍可成立不當得利。2. 費用支出不當得利請求
16 權：此一類型係發生於受損人非以給付之意思，於他人之物
17 支出費用。受損人既無給付之意思，受益人欠缺受益之權
18 利，自應負不當得利返還義務。3. 求償不當得利請求權：此
19 一類型係發生於清償他人債務，而不具備委任、無因管理或
20 其他法定求償要件之情形。...（參照債法原理第二冊—不
21 當得利，第27、121、179至180頁，王澤鑑著，2000年4月出
22 版）。又前揭侵害型不當得利，係以侵害法律上歸屬他人所
23 享有的權益（所謂「權益歸屬理論」），其所謂受利益致他
24 人受損害，基本上係指取得依權利內容應歸屬於他人之利
25 益。經查，上訴人所主張其自行為禮斗室裝修工程之行為，
26 經核並非屬於上述所謂「有意識，基於一定目的而增益他人
27 財產」之給付型不當得利之行為態樣，然亦非屬於侵害他人
28 權益之不當得利、費用支出不當得利請求權、求償不當得利
29 請求權之非給付型不當得利之態樣，上訴人對於此部分何以
30 該當不當得利規定之要件，未能舉證說明之，是以，於上訴
31 人支出上開費用進行禮斗室裝修工程時，難認有發生上開不

01 當得利請求權規範之情形，則上訴人備位主張依民法第179
02 條規定請求被上訴人應給付禮斗室裝潢費用共計152,376
03 元，於法自屬無據。

04 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
06 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
07 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
08 可據者，週年利率為5%，民法第229 條第2 項前段、第233
09 條第1 項前段、第203 條分別著有明文。查上訴人對被上訴
10 人之請求權係屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前述法條
11 規定，上訴人自得請求被上訴人給付自民事起訴狀繕本送達
12 翌日（即109 年4 月10日，見原審卷第123頁）即受催告時
13 起之法定遲延利息。

14 六、綜上所述，上訴人依民法第430條規定，請求被上訴人給付
15 其所支付之必要支出修繕費用138,000元，洵為有據，其餘
16 費用之請求，應屬無據，業經本院論述如前，從而，上訴人
17 請求被上訴人應給付138,000元，暨自109 年4 月10日起至
18 清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予
19 准許。逾此範圍之請求，非有理由，應予駁回。是原審就上
20 開應准許部分，駁回上訴人之訴，尚有未洽，上訴意旨就此
21 部分求予廢棄改判，為有理由，爰由本院就原判決該部分予
22 以廢棄並改判如主文第2 項所示。至於原審就上開不應准許
23 部分，駁回上訴人之訴，並無不合，上訴意旨就此部分求予
24 廢棄改判，為無理由，應駁回上訴人此部分上訴。

25 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資
26 料，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論列。

27 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
28 訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第450 條、第
29 79條，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
31 民事第一庭 審判長法官 張紫能

法官 毛崑山

法官 張惠閔

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 12 月 29 日

書記官 林沂仔