

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第244號

上訴人 李奕達

被上訴人 毅穎興業股份有限公司

法定代理人 張昶晶

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年3月31日本院三重簡易庭110年度重簡字第1510號第一審判決提起上訴，並減縮上訴聲明，本院於112年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣壹拾參萬壹仟參佰參拾貳元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知（最高法院30年渝抗字第66號判決先例、96年度台抗字第155號裁定要旨參照）。本件上訴人原上訴聲明為：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行聲請均駁回（見本院卷第67頁）。嗣於本院審理中，減縮上訴聲明為：(一)原判決命上訴人給付超過新臺幣（下同）131,332元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回（見本院卷第273頁），揆諸前開說明，應予准許。

01 二、被上訴人主張：伊所有門牌號碼為新北市○○區○○○路00
02 ○00號1樓房屋（下稱系爭房屋）於民國104年3月31日出租
03 與上訴人，並與上訴人簽立不動產租賃契約書（下稱系爭租
04 約），約定租賃期間為104年5月6日至109年5月5日，每月租
05 金92,500元，押租金為185,000元，租賃期間之水電費由上
06 訴人負擔。豈料，上訴人於108年6月28日片面向伊表示提前
07 於同年6月30日終止系爭租約，伊即對上訴人表示同意其提
08 前終止租約，惟上訴人仍須依照違約方式處理，兩造即協議
09 於108年7月1日進行點交，然當日點交時，伊發現系爭房屋
10 有諸多汙損及毀壞情形，伊將上開情事告知上訴人，並以存
11 證信函催告上訴人限期回復原狀，然上訴人皆未置理，經伊
12 自行聘請工人回復原狀，共支出拆除矽酸鈣板隔間牆19,680
13 元、拆除之隔間運棄費用13,000元、牆面批補刷漆66,000
14 元、外牆線拆除費用1,800元、孔洞修補5,500元，共計105,
15 980元（即證人張達奇施作之項目及費用合計105,980元，均
16 不含稅），加計5%營業稅後為111,279元，扣除上訴人同意
17 給付之上開105,980元（為上訴人減縮上訴聲明之減縮部分，
18 已生撤回上訴之效果，業已確定，該部分非本院審理範
19 圍），尚有差額即上開105,980元之5%營業稅5,299元及地板
20 裂縫破洞修補費用187,110元，共計192,409元，應由上訴人
21 給付被上訴人，惟上訴人迄今仍未給付。爰依系爭租約及侵
22 權行為損害賠償之法律關係，請求上訴人給付192,409元本
23 息等語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

24 三、上訴人則以：

25 （一）伊同意給付被上訴人有關提前終止租約的懲罰性違約金185,
26 000元（業經被上訴人於108年7月主張與伊得請求被上訴人返
27 還之押租金185,000元互為抵銷）、108年5月、6月份水費15,
28 018元、108年6月電費10,334元及拆除隔間牆暨運棄之費
29 用、牆面批補刷漆、孔洞修補、外牆線拆除費用（即證人證
30 人張達奇施作之項目及費用合計105,980元）部分之請求，
31 且因上開提前終止租約的懲罰性違約金185,000元，業經被

01 上訴人於108年7月主張與伊得請求被上訴人返還之押租金18
02 5,000元互為抵銷，故伊同意給付的金額為131,332元。

03 (二)上開拆除矽酸鈣板隔間牆19,680元、拆除之隔間運棄費用1
04 3,000元、牆面批補刷漆66,000元、外牆線拆除費用1,800
05 元、孔洞修補5,500元，共計105,980元，業經證人張達奇證
06 述沒有稅的問題(即不含5%營業稅5,299元)。另被上證8是今
07 日(即111年11月10日)才看到，先前請被上訴人提出都並未
08 提出，被上訴人在原審就地板裂縫破洞修補費用請求187,11
09 0元與今日被上證8之105,980元金額、項目差很多。伊同意
10 給付105,980元，原審判准這筆費用187,110元不合理等語，
11 資為抗辯。

12 四、被上訴人於原審請求上訴人給付493,377元本息，原審判命
13 上訴人給付323,741元本息，駁回被上訴人其餘之訴。上訴
14 人就其敗訴部分，提起全部上訴後，減縮上訴聲明為：(一)原
15 判決命上訴人給付超過131,332元本息部分，及該部分假執
16 行之宣告，暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。(二)
17 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
18 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

19 五、兩造不爭執之事實(堪信為真)：被上訴人所有系爭房屋於
20 104年3月31日出租與上訴人，並與上訴人簽立系爭租約，約
21 定租賃期間為104年5月6日至109年5月5日，每月租金92,500
22 元，押租金為185,000元，租賃期間之水電費由上訴人負
23 擔。嗣上訴人於108年6月28日向被上訴人表示提前於同年6
24 月30日終止系爭租約，並於108年7月1日由上訴人將系爭房
25 屋騰空點交被上訴人；之後，被上訴人即自行聘工修繕系爭
26 房屋，共支出拆除矽酸鈣板隔間牆19,680元、拆除之隔間運
27 棄費用13,000元、牆面批補刷漆66,000元、外牆線拆除費用
28 1,800元、孔洞修補5,500元，共計105,980元(即證人張達
29 奇施作之項目及費用合計105,980元，均不含5%營業稅)；
30 上訴人同意被上訴人有關提前終止租約的懲罰性違約金185,
31 000元(業經被上訴人於108年7月主張與伊得請求被上訴人返

還之押租金185,000元互為抵銷)、108年5月、6月份水費15,018元、108年6月電費10,334元及上開證人張達奇施作之項目及費用合計105,980元,均不含5%營業稅)之請求,扣除上列已經抵銷之懲罰性違約金185,000元後,共計131,332元。此據證人張達奇到庭結證明確(見本院卷第161-164頁),並有系爭租約、系爭房屋平面圖及損害位置照片、存證信函及工程估價單、水費明細、電費明細、系爭房屋104年5月7日照片、兩造間通訊軟體LINE對話截圖、隔間拆除施工照片、錄影光碟、111年11月10日本院準備程序筆錄、工程收據、112年4月7日本院言詞辯論筆錄附卷可稽(見原審卷第17-67、133-141、147頁、本院卷第165-166、183、273-274頁)。

六、兩造爭執要點為：(一)被上訴人請求回復原狀費用之差額即105,980元之5%營業稅5,299元,是否有據?(二)被上訴人請求地板裂縫破洞修補費用187,110元,是否有據?茲就兩造爭點及本院得心證之理由分述如下：

(一)按因故意或過失,不法侵害他人之權利者,負損害賠償責任;負損害賠償責任者,除法律另有規定或契約另有訂定外,應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形,債權人得請求支付回復原狀所必要之費用,以代回復原狀,民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項定有明文。又系爭租約第5條第7款約定：「乙方(即上訴人)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事件之情形外,因乙方之過失致房屋毀損或滅失者,乙方應負擔損害賠償之責,房屋因自然或天災之損壞有修繕必要時,由甲方(即被上訴人)負責修理。」(見原審卷第23頁)。查被上訴人所有系爭房屋於104年3月31日出租與上訴人,並與上訴人簽立系爭租約,約定租賃期間為104年5月6日至109年5月5日,每月租金92,500元,押租金為185,000元,租賃期間之水電費由上訴人負擔。嗣上訴人於108年6月28日向被上訴人表示提前於同年6月30日終止系爭租約,並於108年7月1日由上訴人將系

01 爭房屋騰空點交被上訴人等情，已如前述，足見兩造間之系
02 爭租約業經上訴人於108年6月28日向被上訴人表示提前於同
03 年6月30日終止，且上訴人亦於108年7月1日將系爭房屋騰空
04 交還被上訴人，則依系爭租約之約定，如因上訴人之過失毀
05 損系爭房屋，上訴人應負擔損害賠償責任。

06 (二)關於回復原狀費用之差額即105,980元之5%營業稅5,299元部
07 分：查被上訴人於108年7月1日上訴人將系爭房屋騰空點交
08 被上訴人之後，即自行聘工修繕系爭房屋，共支出拆除矽酸
09 鈣板隔間牆19,680元、拆除之隔間運棄費用13,000元、牆面
10 批補刷漆66,000元、外牆線拆除費用1,800元、孔洞修補5,5
11 00元，共計105,980元（即證人張達奇施作之項目及費用合
12 計105,980元，均不含5%營業稅）等情，已如前述，足見上
13 開拆除矽酸鈣板隔間牆等回復原狀費用共計105,980元，且
14 均不含5%營業稅，被上訴人顯未支出加計105,980元之5%營
15 業稅即5,299元。是被上訴人依系爭租約及侵權行為損害賠
16 償之法律關係，請求上訴人給付於上開105,980元之外，因
17 另加計其5%營業稅5,299元後之差額5,299元部分，難認有
18 據。

19 (三)關於地板裂縫破洞修補費用187,110元部分：

20 1.依被上訴人提出之104年5月7日照片，可見系爭房屋牆面平
21 滑、油漆新刷為均勻的白色與藍色，且牆面並未有過多之多
22 餘線路（見原審卷第133-135頁），對比上訴人返還系爭房
23 屋後之照片，可見系爭房屋內之牆面油漆明顯斑駁、顏色不
24 均、牆面有多處孔洞，且增加線路自系爭房屋內鑽孔牽線至
25 系爭房屋外部（見原審卷第29-55頁），應堪認系爭房屋牆
26 面毀損與線路鑽孔係上訴人於租賃期間所為；依被上訴人所
27 提相片可見上訴人於系爭房屋內，並非僅存放桶裝水，尚有
28 製作桶裝水之機器（見原審卷第133、139頁之照片），而上
29 開大型設備，常理而言，未避免運轉時產生的振動，導致機
30 械位移或是傾倒，即有與地面固定之必要，本院因認系爭房
31 屋內地坪孔洞（見原審卷第27-55頁之系爭房屋內污損、毀

01 損位置圖及照片），應係由上訴人所造成，是被上訴人主張
02 牆面批補刷漆、孔洞修補、外牆線拆除之費用部分及地坪破
03 洞修補費用部分，均為回復原狀所必要之費用，伊自得請求
04 上訴人給付該費用，以代回復原狀等語，即屬有據。至於地
05 坪裂縫部分，依被上訴人提出之104年4月28日系爭房屋照
06 片、104年5月7日系爭房屋照片（見本院卷第81-85頁）所
07 示，系爭房屋之地板隱約有裂縫（見本院卷第81頁）；依上
08 訴人提出之上訴人於租賃後剛搬入系爭房屋之照片（見本院
09 卷第139頁）所示，系爭房屋之地板確有不規則之裂縫，足
10 見系爭房屋地板之裂痕極有可能於上訴人租賃前即存在。另
11 依被上訴人提出之照片（見原審卷第29-55頁、本院卷第81-
12 131、173-181、227-229、259頁），亦僅能證明系爭房屋地
13 板有裂縫，尚難認系爭房屋地板之裂縫係上訴人之行為所造
14 成，且系爭房屋之地板確有打釘進入致有釘孔合一之孔洞，
15 依其釘孔及裂痕分布情形觀之，釘孔及裂痕係各自獨立，尚
16 難認裂痕係釘孔所造成等情，亦有被上訴人提出之被上證
17 4、5、6照片附卷可稽（見本院卷第177-179頁），此外，被
18 上訴人復未能提出其他積極之證據供本院審酌，是被上訴人
19 主張地坪裂縫修補費用部分，為回復原狀所必要之費用，伊
20 自得請求上訴人給付該費用，以代回復原狀等語，即屬無
21 據。

22 2.證人張達奇到庭證稱：「（問：你是否於104年4月28日有到
23 新北市○○區○○○路00○00號1樓幫被上訴人牆壁重新粉
24 刷油漆更改顏色及地面補漆？〈提示被上證1並告以要旨〉）
25 是。（問：你是否於108年7月2日有到新北市○○區○○○路
26 00○00號1樓幫被上訴人拆除隔間、牆面批補刷漆、孔洞修
27 補？〈提示被上證2-7並告以要旨〉）是。（問：上開工作期間
28 為何？）記得有2-3天的時間，被上訴人有委託我做3-4次。
29 孔洞修補主要是地板、批補刷漆，拆除隔間是指一部分的牆
30 面被撞歪不正，必須拆除該部分，重新回復原來牆面樣子。
31 牆面批補刷漆指舊有隔間拆除後，一樣會有一些孔洞要修

01 補。地板的孔洞修補是指地板有釘孔裂開不平的情形所需要
02 孔洞修補，地板也有刷漆修補，刷環氧樹脂漆。(問：證人
03 公司為何?)浩騰事業有限公司(下稱浩騰公司)，我是負責
04 人。(問：請問到上開案場的的報價及收據是否為原審證3的
05 估價單及被上證8的收據?〈提示並告以要旨〉)是。(問：
06 上開款項105,980元都有收到，所以才開收據?)是。(問：
07 上開款項有無匯款紀錄或收據?)上開105,980元是付現金，
08 所以沒有匯款紀錄，報價前就已經有告知請工人施工完工後
09 要支付現金，我記得拿現金的時候，有拿一張簡便的收據，
10 被上證8是我後來補開的正式收據。」等語(見本院卷第162
11 -164頁)，足見被上訴人確有委託證人張達奇至系爭房屋幫
12 被上訴人拆除隔間、牆面批補刷漆、孔洞修補約有2-3天的
13 時間，孔洞修補主要是地板、批補刷漆，拆除隔間是指一部
14 分的牆面被撞歪不正，必須拆除該部分，重新回復原來牆面
15 樣子。牆面批補刷漆指舊有隔間拆除後，一樣會有一些孔洞
16 要修補。地板的孔洞修補是指地板有釘孔裂開不平的情形所
17 需要孔洞修補，地板也有刷漆修補，刷環氧樹脂漆。且上開
18 案場的的報價及收據為原審證3的估價單及被上證8的收據，
19 上開款項105,980元(不含稅)都有收到(現金)，所以由證人
20 為負責人之浩騰公司才開收據。又被上訴人之法定代理人張
21 昶晶陳明證4是麒寶工程(即麒寶工程有限公司)的報價(總價
22 187,110元)是原審判決書第4頁第4項，地板裂縫破洞修補費
23 用部分，麒寶工程只有報價但沒有施作，真正施作的是浩騰
24 公司，浩騰公司施作的是原審卷第61頁第1-5項，與被上證8
25 內容相同；證人方稱「地板的孔洞修補是指地板有釘孔裂開
26 不平的情形所需要孔洞修補，地板也有刷漆修補，刷環氧樹
27 脂漆」，應該是指被上證4所說的地板上面的釘子請證人幫
28 我拔除後，留下的釘孔，請證人做一個簡易的修補，修補的
29 意思是把地板補平等語(見本院卷第164-165頁)，足見關
30 於系爭房屋之地板破洞修補費用5,500元部分真正施作的是
31 浩騰公司，且係包含於上開款項105,980元(不含營業稅)之

內。又上開證4是麒寶工程就地板裂縫破洞修補費用部分所為之報價(總價187,110元,含營業稅,見原審卷第63頁),因其內尚有非屬回復原狀所必要之地坪裂縫修補費用,及系爭房屋之地板破洞修補部分,業經浩騰公司施作完成並包含於上開款項105,980元(不含營業稅)之內,且被上訴人復未能舉證證明關於地板裂縫破洞修補部分,尚有未修復而需支付證4估價單之項目及金額,自難認係回復原狀所必要之費用。是被上訴人主張上訴人應給付被上訴人地板裂縫破洞修補費用187,110元,亦屬無據。

七、綜上所述,被上訴人依系爭租約及侵權行為損害賠償之法律關係,請求上訴人給付192,409元,及自起訴狀繕本送達翌日即110年7月30日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,為無理由,不應准許。原審就上開不應准許部分,為上訴人敗訴之判決,尚有未洽,上訴意旨指摘原判決此部分不當,求予廢棄改判,為有理由,爰由本院予以廢棄改判如主文第1、2項所示。

八、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證,經本院審酌後,認對於判決結果均無影響,爰不一一論述,併此指明。

九、據上論結,本件上訴為有理由,爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日

民事第三庭 審判長法官 饒金鳳

法官 劉以全

法官 楊千儀

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 4 月 24 日

書記官 劉雅文