

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第93號

上訴人 加州椰子國際股份有限公司

法定代理人 闕怡瑩

訴訟代理人 簡榮宗律師

詹義豪律師

林昇萱律師

被上訴人 廖玉姬

訴訟代理人 陳彥任律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國111年1月5日本院板橋簡易庭110年度板簡字第1169號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之變更，本院於112年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）775萬元。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第2項及本判決第2項部分，上訴人得以852萬5,000元預供擔保而免為假執行。

事實及理由

一、按「訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第二百五十五條第一項第二款至第六款情形，不在此限」、「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他但有下列各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者」，民事訴訟法第446條1項、第255條1項2、3、4款定有明文，依同法第436條之1第3項規定，於簡易訴訟事件準用之。本件被上訴人於第二審程序主張其於起訴當時，因無從預估系爭房屋何時可回復（修繕完畢），故訴之聲明第3項請求「被告應自民國一百一十年四月一日起至

01 依第一項聲明回復日止，按月給付新台幣參拾壹萬元予原
02 告」，然目前系爭房屋之修繕已近尾聲，預計112年5月31日
03 完畢，自110年4月1日起至112年5月，共計25個月，依每月3
04 1萬元計算，共計775萬元。為明確雙方法律關係，爰將訴之
05 聲明第3項變更為上訴人應給付被上訴人775萬元。經核與上
06 開規定相符，應予准許。

07 二、本件被上訴人起訴主張：

08 (一)先位之訴部分：

09 1.被上訴人前於105年6月24日將門牌編號為新北市○○區○○
10 路0段00號房屋全棟（下稱系爭房屋）出租予上訴人加州椰
11 子國際股份有限公司（原名加州椰子國際有限公司，嗣於10
12 6年7月19日變更公司組織為股份有限公司，並更名為加州椰
13 子國際股份有限公司），期間自105年7月15日起至110年1月
14 14日止，並約定每月租金31萬元及每月依法應扣繳10%之所
15 得稅由上訴人負擔，押租保證金則為90萬元（按兩造於簽約
16 時係約定每月租金31萬元及保證金90萬元，惟上訴人為少繳
17 10%之所得扣繳，乃要求於系爭租賃契約上記載每月租金18
18 萬元及押租保證金54萬元，然被上訴人實際上所收之租金為
19 每月31萬元，嗣被上訴人並已依約按實際每月31萬元之所得
20 補繳最近5年之租賃所得稅573,330元），110年1月14日租約
21 屆滿後，上訴人公司不再續租，並於110年1月14日騰空搬
22 離，將系爭房屋返還予被上訴人，然返還房屋時，被上訴人
23 赫然發現，上訴人公司竟於未經被上訴人同意下，除擅自拆
24 除系爭房屋之一樓中間柱子乙支、二樓中間柱子乙支、二樓
25 樓地板五塊、三樓樓地板四塊、三樓上方樓板三塊、二樓靠
26 永和路之牆面及窗戶、三樓靠永和路之窗戶、三樓後方右側
27 樑柱、及一至三樓之樓梯外，並另行於系爭房屋一樓後方及
28 二、三樓之右側施作鐵梯、二及三樓外牆外掛鋼板，被上訴
29 人乃一再要求上訴人公司回復原狀，惟上訴人公司卻拒不回
30 復，上訴人公司未經被上訴人之同意即擅自拆除上開系爭房
31 屋之樓地板、柱子、樓梯、外牆及窗戶等及增設鐵梯及外掛

01 鋼板之行為，嚴重毀損系爭房屋之結構，影響房屋安全，致
02 被上訴人受有損害，被上訴人自有權請求上訴人公司回復原
03 狀或賠償回復原狀所必要之費用而無疑。又查被上訴人原預
04 計於租約屆滿後將系爭房屋出租予他人，然因上訴人公司未
05 將系爭房屋回復原狀，致被上訴人無法將系爭房屋出租予他
06 人，而受有相當於租金之損害，被上訴人亦有權請求上訴人
07 給付自110年1月15日起至系爭房屋回復原狀止每月31萬元之
08 租金損失。而被上訴人雖屢次催請上訴人公司回復原狀及給
09 付上開損害，然上訴人公司均置之不理，被上訴人不得已爰
10 依法提起本件訴訟，合先陳明。

11 2.按房屋有改裝設施之必要，乙方(即上訴人)取得甲方(即被
12 上訴人)之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築物，乙
13 方於交還房屋時並應負責以現狀騰空返還(系爭房屋租賃契
14 約第四條第5項參照)。次按乙方應以善良管理人之注意義
15 務使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之
16 過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有
17 修繕之必要時，由甲方負責修理(系爭房屋租賃契約第五條
18 參照)。查被上訴人原係委請桓泰企業社就系爭房屋之回復
19 原狀費用估價為1,709,295元，嗣被上訴人於110年5月24日
20 向台北市土木技師公會申請就系爭房屋進行結構安全、回復
21 方法及回復費用之鑑定，經台北市土木技師公會於110年7月
22 15日以北土技字第1102002901號鑑定報告書認定系爭房屋主
23 要結構已遭破壞，修繕系爭房屋之費用應為1,249,918元
24 【計算式：966,817元+283,101元=1,249,918元-見附件】，
25 該筆修繕費用與被上訴人已收之押租金90萬元抵銷後，上訴
26 人尚應給付349,918元予被上訴人，被上訴人自得依上開系
27 爭房屋租賃契約第四條第5項、系爭房屋租賃契約第五條、
28 民法第432條第1、2項、第213條第1、3項等規定向上訴人請
29 求給付349,918元。

30 3.查被上訴人原預計於租約屆滿後將系爭房屋出租予他人，然
31 因上訴人未將系爭房屋回復原狀，致被上訴人無法將系爭房

01 屋出租予他人，而受有相當於租金之損害，此依前述系爭租
02 賃契約第五條、民法第432條第1、2項等規定及上開民法第2
03 16條之規定，被上訴人自亦有權請求上訴人給付自110年1月
04 15日起至系爭房屋回復原狀止相當於租金之損害，為此，茲
05 按系爭租賃契約所約定每月租金31萬元，請求自110年1月15
06 日起至起訴日即110年3月31日止2.5個月共775,000元之租金
07 損失及自110年4月1日起至回復原狀之日止，按月給付31萬
08 元予被上訴人。

09 4.再查兩造原約定每月依法應扣繳之10%所得稅由上訴人負
10 擔，關此有證人楊智淵於110年10月20日證稱：「法官問：
11 被告承租時，被告是否有口頭承諾要負擔原告系爭房屋租賃
12 所得稅？證人答：（提示105年租賃契約）因為系爭租約的
13 租金是約定未含租賃稅，所以我們會去代房東繳納租賃所得
14 稅」等語。惟上訴人為求少繳10%之所得稅扣繳額，乃要求
15 被上訴人於系爭租賃契約上記載每月租金18萬元，然被上訴
16 人實際上所收之租金仍為每月31萬元，嗣因被上訴人經專業
17 人士告知後方發現此亦屬漏報所得，遂自行向財政部北區國
18 稅局依實際每月31萬元之租金所得自動補報105年至108年稅
19 額，並經國稅局核算本稅加計利息應補繳573,330元【計算
20 式：69,001元+117,947元+155,658元+112,485元+118,239元
21 =573,330元-見原證5】，被上訴人並於110年3月12日、同年
22 4月27日補繳完畢，而該筆補繳稅額573,330元依兩造之約定
23 原應由上訴人負擔之。

24 5.另有關上訴人主張系爭房屋係經被上訴人同意而改裝，此有
25 兩造於99年10月1日所簽訂之房屋租賃契約書有約定免租裝
26 潢期2個月等語可稽，且被上訴人於上訴人承租之10年期間
27 多次進入系爭房屋內，並未對系爭房屋改裝表達反對之意。
28 此外，被上訴人於109年12月至100年0月間曾向上訴人公司
29 員工蔡捷安要求拆除系爭房屋1樓至3樓樓梯、4樓天花板及
30 磚牆，並於110年1月14日點交時同意以現狀受領系爭房屋，
31 自無權再行請求上訴人應將系爭房屋回復原狀等節。經查，

01 由證人張方宣於110年11月8日證稱：「法官問：被告做這些
02 改裝工程，是否事先有經過原告的同意？（提示起訴狀附表
03 一）被告是否承諾原告於租約到期時會回復原狀返還原告系
04 爭租賃物？…證人答：其中一樓到三樓樓梯拆除是在簽約後
05 不久被告在裝潢期間營業前，被告事先並未取得原告的同
06 意，是事後原告知情的，原告知情以後只有罵一罵、念一
07 念，質問為何把我一到三樓的樓梯改成這樣」等語及證人楊
08 智淵於110年10月20日證稱：「法官問：系爭房屋由被告公
09 司承租後，除了裝潢外，是否有為如原證三照片、附表一之
10 結構變更？這些變更是否有經過原告同意？證人答：（提示
11 原證三、附表一）被告公司確實有做原證三照片、附表一之
12 結構變更。當初的這些變更、裝潢等工程都是我負責找工班
13 廠商來施作的。在施作前我們沒有特別先跟原告講，因為一
14 般也都不會去跟房東講，因為房東很可能會說不許可，但之
15 後原告有來現場，也知情。原告知道後，有說怎麼會這樣
16 做，我們有安撫原告，原告應該有要求說將來返還房屋時，
17 要回復原狀，我應該有跟原告說會的，原告就照樣收取房
18 租，因為我們跟房東的關係還算滿好的，她也沒有說要解
19 約，但有說以後你們樓梯要幫我弄回來」等語觀之，足認被
20 上訴人於00年00月0日出租系爭房屋予上訴人時僅係同意上
21 訴人裝潢系爭房屋用以出售成衣，而未同意上訴人破壞系爭
22 房屋之結構，且被上訴人發現上訴人有破壞系爭房屋之結構
23 時亦要求上訴人於租約屆期時應回復原狀而無疑。又查由證
24 人張方宣於110年11月8日證稱：「法官問：這些是否為你跟
25 原告的對話（提示LINE對話紀錄）？證人答：…交屋後在新
26 房客入駐前，因為樓地板都有木板封版，所以原告根本無法
27 發現系爭樓地板有簍空的破洞，是新房客把封版拆開才發現
28 的」等語觀之，上訴人於110年1月14日返還系爭房屋予被上
29 訴人時，系爭房屋尚有部分裝潢遮掩，以致被上訴人無法發
30 現系爭房屋之結構遭破壞。況依常理，倘被上訴人於110年1
31 月14日同意以系爭房屋遭破壞之狀況點交，被上訴人焉需請

01 仲介張方宣轉知上訴人應將系爭房屋回復原狀並扣留上訴人
02 交付之押租金90萬元，上訴人上開主張顯與事實不符。

03 (二)備位之訴部分：

04 1.按房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝
05 設，但不得損害原有建築物，乙方於交還房屋時並應負責以
06 現狀騰空返還（系爭房屋租賃契約第四條第5項參照）。次
07 按乙方應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地變
08 等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害
09 賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕之必要時，由甲方負責
10 修理（系爭房屋租賃契約第五條參照）。退萬步言，倘認被
11 上訴人先位之訴為無理由，惟查因台北市土木技師公會於11
12 0年7月15日作成之北土技字第1102002901號鑑定報告書第49
13 至50頁已具體載明系爭房屋之修復方法，此依上開系爭租賃
14 契約第四條第5項及第五條、民法第432條第1、2項、民法第
15 213條第1項等規定，被上訴人自得請求上訴人依上開台北市
16 土木技師公會鑑定報告之內容將系爭房屋修復至結構安全之
17 狀態。

18 2.又查被上訴人原預計於110年1月14日租約屆滿後將系爭房屋
19 出租予他人，然因上訴人公司未將系爭房屋回復原狀，致被
20 上訴人無法將系爭房屋出租予他人，而受有相當於租金之損
21 害，此依前述第二點所載上開系爭租賃契約第四條第5項及
22 第五條、民法第432條第1、2項等規定及上開民法第216條之
23 規定，被上訴人自得按系爭租賃契約所約定每月租金31萬
24 元，請求自110年1月15日起至起訴日即110年3月31日止共2.
25 5個月之租金損失775,000元，及自110年4月1日起至回復原
26 狀之日止，按月給付31萬元予被上訴人而無疑。惟因該775,
27 000元與被上訴人已收之押租金90萬元抵銷後已無剩餘【計
28 算式：775,000元-900,000元=-125,000元】，且被上訴人於
29 105年至108年租金所得經國稅局核算後應補繳本稅加計利息
30 573,330元，該補繳稅額573,330元與被上訴人所收之剩餘押
31 租金125,000元抵銷後，被上訴人尚得向被告請求448,330元

01 【計算式：573,330元-125,000元=448,330元】，爰特將此
02 租金損失之請求減縮並擴張請求被上訴人代繳之573,330元
03 之所得稅後。

04 (三)為此，爰依系爭房屋租賃契約第四條第5項、系爭房屋租賃
05 契約第五條、民法第432條第1、2項、第213條第1、3項、第
06 216條等規定提起本訴，求為判決：1.先位聲明：(1)上訴人
07 應給付被上訴人349,918元，及自起訴狀繕本送達上訴人翌日
08 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(2)上訴人應
09 給付被上訴人775,000元，及自起訴狀繕本送達上訴人翌日
10 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(3)上訴人應自
11 110年4月1日起至依第一項聲明回復原狀之日止，按月給付3
12 1萬元予被上訴人。(4)上訴人應給付被上訴人573,330元，及
13 自民事減縮、更正暨擴張聲明狀繕本送達上訴人翌日起至清
14 償日止，按年息百分之五計算之利息。2.備位聲明：(1)上訴
15 人應將門牌編號為新北市○○區○○路0段00號房屋依附件
16 台北市土木技師公會110年7月15日北土技字第1102002901號
17 鑑定報告書第49至50頁所載之修復方法回復原狀。(2)上訴人
18 應給付被上訴人448,330元，及自民事減縮、更正暨擴張聲
19 明狀繕本送達上訴人翌日起至清償日止，按年息百分之五計
20 算之利息。(3)上訴人應自110年4月1日起至依第一項聲明回
21 復原狀之日止，按月給付31萬元予被上訴人

22 三、上訴人則請求駁回被上訴人之訴，並以下列情詞置辯：

23 (一)上訴人改裝系爭房屋係經被上訴人默示同意，且於退租前已
24 依被上訴人之要求回復原狀完畢：

- 25 1.證人楊智淵之配偶張淑美，係訴外人大河資本股份有限公司
26 (下稱大河公司)之代表人，而大河公司現對上訴人提起偽
27 造文書等刑事訴訟，並由新北地方檢察署偵辦中(該署110
28 年度他字第2083號、第3303號)，業據楊智淵坦承不諱，楊
29 智淵既為對上訴人興訟之大河公司代表人配偶，其所為證述
30 之憑信性，要非無疑，所稱不利上訴人之證述，應不足採。
31 2.退萬步言，倘認楊智淵之證述可採，則楊智淵於證稱：「之

01 後原告有來現場，也知情」、「因為我們跟房東的關係還算
02 滿好的，她也沒有說要解約」、「原告很多次來系爭承租
03 處，她當然知道我們有做這些原告主張的變動…原告確實是
04 事後知情的」等語。參以商仲即訴外人張方宣證稱：「是事
05 後原告知情的」等語。顯見被上訴人於上訴人改裝當時縱不
06 知情，事後亦已知情，且未因知悉改裝而立即要求上訴人應
07 立刻回復原狀甚或對上訴人主張解約。復按解釋意思表示，
08 應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句；當事人互相表
09 示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法
10 第98條、第153條第1項定有明文。所謂探求當事人之真意，
11 如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
12 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事
13 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
14 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
15 合公平正義（最高法院109年度台上字第2283號民事判決意
16 旨參照）。經查，各類不同行業因其職業特性，所需營業場
17 所之格局，即有不同，例如金融、餐飲等行業所需營業處所
18 之格局，即與銷售服飾不同，上訴人既為銷售服飾之業者，
19 自需將系爭房屋改裝為適合銷售服飾之用，否則即無承租系
20 爭房屋之必要，此乃理所當然。從而，上訴人於承租系爭房
21 屋正式營運前，即將系爭房屋進行改裝，被上訴人並未立即
22 表示反對；參以，上訴人係自99年12月15日起至110年1月14
23 日承租系爭房屋，期間長達11年餘，被上訴人於此期間，多
24 次前往系爭房屋收取信件，顯見被上訴人就上訴人改裝系爭
25 房屋一事，明知且未反對，足見被上訴人確有默示同意上訴
26 人對系爭房屋進行改裝。

- 27 3.又系爭租賃契約屆滿前，被上訴人曾要求上訴人返還系爭房
28 屋前應拆除木作隔間全拆除(含波浪板)、1樓燈具、天花
29 板、2樓廁所1間、3樓廁所3間、1-3樓樓梯與擋牆玻璃門扶
30 手、4樓天花板跟磚塊牆。上訴人基於善意而依被上訴人要
31 求施作，嗣兩造約定於110年1月14日進行點交，被上訴人親

01 自查驗房屋現狀後，同意以點交當時之現狀返還，被告公司
02 人員蔡捷安始將系爭房屋之鑰匙及遙控器交予被上訴人，顯
03 見被上訴人於110年1月14日點交時，已同意上訴人以點交當
04 時之房屋現況返還。上訴人於退租後，已依被上訴人之要求
05 回復原狀完畢。

06 (二)被上訴人主張受有相當於租金之損害，顯無理由：

07 1.被上訴人雖稱已有他人願接續承租系爭房屋，係因上訴人未
08 能將系爭房屋回復原狀而不願承租，致被上訴人受有相當於
09 租金之損害云云。

10 2.惟查：

11 (1)上訴人遷離後系爭房屋後，該屋一樓現出租給他人舉辦「樂
12 胖童書拍賣會」，並有人潮進入參觀選購，有照片6幀可
13 證。被上訴人所稱無人願意承租系爭房屋云云，顯與事實不
14 符。

15 (2)被上訴人以系爭房屋未能順利出租，而主張上訴人應自退租
16 之日起按每月賠償原告31萬元相當於租金之損害云云。惟
17 查，縱令系爭房屋二樓現無人承租屬實，然一樓現已出租供
18 人舉辦「樂胖童書拍賣會」，被上訴人就系爭房屋已有租金
19 收入，自不得再對上訴人重複主張。

20 (3)況系爭房屋可否順利出租，所牽涉者，除有房屋坐落位置、
21 使用面積、租金高低等主觀因素外，尚有景氣好壞、交通建
22 設、往來人潮等等客觀因素，遑論現有新冠肺炎病毒肆虐全
23 球，我國經濟景氣亦備受打擊，各大商圈紛紛掀起退租潮，
24 有網路新聞可稽。值此疫情肆虐與經濟衰退期間，系爭房屋
25 無法順利穩定長久出租，是否可歸責於上訴人，顯有可疑。

26 (4)退萬步言，縱認系爭房屋未能順利出租，係上訴人所致（上
27 訴人否認），而認上訴人應賠償被上訴人相當於租金每月31
28 萬元之損害云云。惟查，新冠肺炎疫情自109年1月爆發以
29 來，國內商業活動大受打擊，則系爭房屋自上訴人於110年1
30 月15日退租後，除是否能立即尋得承租人有疑問外，出租之
31 金額是否能繼續達31萬元之多，亦令人質疑，況且自110年5

01 月中全國升級第三級防疫警戒後，許多店面莫不降價出租，
02 是被上訴人未能舉證證明系爭房屋確有承租人係因上訴人未
03 能將系爭房屋回復原狀而不願承租以每月31萬元承租，其受
04 有相當於租金之損害，上訴人之主張要屬無據。

05 (三)上訴人並未與被上訴人約定每月依法應扣繳之10%所得稅應
06 由上訴人負擔，被上訴人主張其所補繳之稅額573,330元應
07 由上訴人負擔云云，不僅未為舉證，且無理由：

- 08 1.被上訴人主張上訴人應負擔每月依法應扣繳之10%所得稅云
09 云。惟查，兩造簽訂之房屋租賃契約第三條第1項約定：
10 「每月租金新台幣壹拾捌萬元整（未含租賃稅）」、第七條
11 第1項則約定：「房屋之稅捐（房屋稅、地價稅）由甲方負
12 擔，乙方水電費管理費及營業必須繳納之捐稅自行負
13 擔」，然所謂之「租賃稅」從文義上並無法認定係指被上訴
14 人之綜合所得稅，從而，對於出租系爭房屋之租金所得所生
15 所得稅，究應由何人負擔，上開契約付之闕如，被上訴人主
16 張此部分所生稅捐應由上訴人負擔云云，自應舉證證明之。
- 17 2.退萬步言，縱認系爭房屋租賃契約第三條第1項含有上訴人
18 應負擔被上訴人之所得稅之意（上訴人否認），然依上開約
19 定，上訴人亦僅需就上開契約所載金額負擔之，亦即上訴人
20 僅同意於每月租金18萬元之範圍內負擔被上訴人之所得稅，
21 逾此範圍之租金上訴人自未同意，被上訴人並未舉證證明上
22 訴人曾同意超過18萬元之部分亦會負擔被上訴人之所得稅，
23 其之主張應不足採。

- 24 3.至被上訴人所稱因他人告知有逃漏稅情事，始自動補繳105
25 年至108年之所得稅云云，然上訴人承租房屋長達11年餘之
26 久，被上訴人前於上訴人承租期間均未就此主張，迨臨訟之
27 際始為此項主張，足證被上訴人明知兩造並未有逾越租賃契
28 約記載金額之所得稅由上訴人負擔之約定，被上訴人之主張
29 顯無理由。

30 四、原審判決被上訴人先位之訴全部勝訴，上訴人不服提起上
31 訴。嗣於訴訟程序中，上訴人撤回部分上訴，並上訴聲明：

01 (一)原判決第2、3項廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一
02 審之訴駁回。(三)願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人則
03 為答辯及變更聲明：(一)上訴駁回。(二)上訴人應給付被上訴人
04 775萬元。

05 五、本院之判斷：

06 (一)被上訴人主張其將系爭房屋出租予上訴人，惟租約屆滿上訴
07 人公司騰空搬離後，被上訴人發現上訴人公司拆除系爭房屋
08 之一樓中間柱子乙支、二樓中間柱子乙支、二樓樓地板五
09 塊、三樓樓地板四塊、三樓上方樓板三塊、二樓靠永和路之
10 牆面及窗戶、三樓靠永和路之窗戶、三樓後方右側樑柱、及
11 一至三樓之樓梯外，並另行於系爭房屋一樓後方及二、三樓
12 之右側施作鐵梯、二及三樓外牆外掛鋼板等情，業據被上訴
13 人提出公司基本資料及歷史資料、台灣桃園地方法院所屬民
14 間公證人謝孟儒事務所108年度桃院民工孟字第10446號公證
15 書暨房屋租賃契約、照片、桓泰企業社工程估價單、台北市
16 土木技師公會110年7月15日北土技字第1102002901號鑑定報
17 告書、財政部北區國稅局105年度綜合所得稅已申報核定稅
18 額繳款書、綜合所得稅自動補繳稅額繳款書等件為證，已堪
19 信為真實。上訴人雖辯稱上揭台北市土木技師公會110年7月
20 15日北土技字第1102002901號鑑定報告書屬被上訴人自行委
21 託之私鑑定，不得作為本件認定事實之依據云云。惟查，台
22 北市土木技師公會乃法院經常委託鑑定之機構，具備鑑定之
23 專業能力及客觀之公正性，故本件該會之鑑定報告固為被上
24 訴人私自委託所為之鑑定，本院認為其證據能力仍不應排
25 除，上訴人此部分所辯尚無可取。

26 (二)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
27 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之
28 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
29 益，民法第216條定有明文。查上訴人公司未將系爭房屋回
30 復原狀，致被上訴人無法將系爭房屋出租予他人，而受有相
31 當於租金之損害，被上訴人自有權請求上訴人給付自110年1

01 月15日起至系爭房屋回復原狀止相當於租金之損害，是被上
02 訴人請求自110年1月15日起至起訴日即110年3月31日止，每
03 月租金31萬元，共775,000元之租金損失【計算式：31萬元×
04 2.5個月＝775,000】，及自110年4月1日起至回復原狀之日
05 止，按月給付31萬元予被上訴人，應屬有據，且參酌被上訴
06 人提出之112年5月30日完工證明書，被上訴人主張回復原狀
07 之日為112年5月31日，請求自110年4月1日起至112年5月，
08 共計25個月，依每月31萬元計算，共計775萬元之租金損
09 失，尚無不合，皆應准許。

10 (三)上訴人固抗辯被上訴人未先行修繕，任憑不能出租之損害擴
11 大，應負與有過失之責任云云。惟查：

12 1.按「被上訴人雖抗辯系爭房屋縱不能居住，上訴人自承係借
13 住於友人住所，未增加支出，亦未有何計畫將出租，自無受
14 有損害可言，且因上訴人未即時對系爭房屋先行修繕，亦於
15 00年0月間以保全證據為由拒絕伊進入修繕，任令荒廢多
16 年，造成損害擴大而致不堪居住，與有過失，嗣後自不得再
17 請求相當於租金之損害，並聲請訊問證人即上訴人助理葉如
18 婷云云，惟查上訴人在上開期間因不能為正常使用系爭房屋
19 而受有損害，與其是否實際居住或借住於友人住所或有無計
20 畫出租並無關連，又上訴人並無義務先行修繕，且漏水係
21 因系爭13樓房屋之管道間漏水，勢必要在系爭13樓房屋施
22 作，難認上訴人自行修繕即可排除，又上訴人是否於00年0
23 月間以保全證據為由拒絕被上訴人進入修繕，要非無疑，已
24 如前述，所辯被上訴人任令荒廢多年，造成損害擴大而致不
25 堪居住，與有過失，並不可取。」臺灣高等法院100年度上
26 易字第121號民事判決參照。次按「上訴人復抗辯：伊願按
27 結構技師公會建議修繕費用委由被上訴人自行處理遭拒，被
28 上訴人復不願意配合修繕延宕近100天，迄102年8月31日始
29 完工，對於損害之擴大應負與有過失之責云云。惟：依民法
30 第213條第1項規定：『負損害賠償責任者，除法律另有規定
31 或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀』，是被

01 害人（債權人）對加害人（債務人）有回復原狀請求權，加
02 害人負有為回復原狀的給付義務。準此，被上訴人並無自行
03 修繕補強系爭1樓房屋結構受損之義務；上訴人復未舉證其
04 已將修復費用提存後，被上訴人怠於修補房屋，致損害擴
05 大，尚難認被上訴人應就事後擴大之損害自負其責或認其與
06 有過失。」臺灣高等法院105年度重上字第58號民事判決參
07 照，另最高法院109年度台上字第2402號判決亦認：「被上
08 訴人並無隨時巡查、自行修補其屋結構受損義務，或有隱
09 匿、不告知系爭1樓房屋滲漏水，或怠於修補致損害擴大等
10 情事，無與有過失之適用，而本此見解為上訴人不利之判
11 決，經核於法並無違誤。」維持前開臺灣高等法院105年度
12 重上字第58號民事判決。

- 13 2.查本件上訴人未經被上訴人同意即擅自改裝系爭房屋，致使
14 房屋之結構遭受破壞，依民法213條規定自應負回復原狀之
15 義務，至於被上訴人則為被害人，依前揭實務見解，並無為
16 上訴人修繕系爭房屋或自行修繕系爭房屋之義務，被上訴人
17 本無過失，自無與有過失可言。質言之，依民法第213條1
18 項：「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
19 外，應回復他方損害發生前之原狀」，依法應負回復原狀義
20 務者，為「負損害賠償責任者」（加害人、債務人），而非
21 「得請求損害賠償者」（被害人、債權人），此乃損害賠償
22 制度基本概念，上訴人所辯係使被害人之被上訴人受到無法
23 請求加害人之上訴人回復原狀之不利益，反而加害人可以藉
24 此脫免修繕義務，或減輕其賠償之責，顯無可採。況本件被
25 上訴人係於系爭租賃契約111年1月14日屆滿後，欲將系爭房
26 屋出租予新房客時，始發現系爭房屋樓地板結構遭破壞，經
27 要求上訴人修繕遭拒後，被上訴人隨即於同年3月31日向上
28 訴人提起本件訴訟，考量被上訴人於起訴前須要求上訴人修
29 繕、尋求律師意見、撰擬起訴狀等作業時間，被上訴人顯係
30 一發現損害後隨即積極起訴行使權利，並無任何刻意拖延或
31 放任損害擴大之情事。

01 (四)上訴人復提出時價登錄資料，辯稱當地租金多落於10至20萬
02 元區間，訴外人創達公司願以31萬元承租實非常情云云。然
03 查：

04 1.上訴人提出時價登錄資料所列各租賃行為發生之時間點從10
05 1年至111年，10年間租金行情差異甚大；且租賃標的之面積
06 從11.87坪至431.91坪，相差40倍之多；屋齡從0至70年不
07 等，資料間離散程度過大，並無參考價值，遑論各租賃標的
08 之格局、租期久暫、面向等無法量化之因素均可能影響租
09 金，是上訴人此部分所辯本無可取。

10 2.況被上訴人與創達公司確已簽立租約，由創達公司以每月租
11 金31萬元承租系爭房屋，並經證人許蘭興證述綦詳，且上訴
12 人自己亦係以每月租金31萬元（稅外加）之條件向被上訴人
13 承租系爭房屋，租期105年7月15日至110年1月14日，倘若當
14 地租行情果真是10至20萬元，上訴人怎會同意以每月31萬
15 元（稅外加）之高價向被上訴人承租，益徵上訴人所辯並不
16 可採。

17 (五)上訴人另抗辯兩造於本院111年4月6日之庭期，已就損害賠
18 償之計算期日達成共識，兩造並已親自簽名於該調解筆錄
19 上，況此等類型之調解乃不要式行為，與法官是否用印於上
20 毫無關聯，足證兩造之和解業已生效云云。惟查：

21 1.按「惟按於調解程序中，調解委員所為之勸導及當事人所為
22 之陳述或讓步，於調解不成立後之本案訴訟，不得採為裁判
23 之基礎，民事訴訟法第四百二十二條規定甚明。查兩造就系
24 爭糾紛於九十八年六月二十二日在第一審法院行調解程序，
25 就賠償金額曾合致總額為五十萬元，並作成調解書，上訴人
26 在調解書上已用印，被上訴人及調解委員亦均簽名，僅於法
27 官到場確認時，上訴人突然表示反悔，不同意兩造原先合致
28 之調解金額，法官因此未於調解書上簽名，調解既未經法官
29 核定，依民事訴訟法第四百十五條之一第四項規定，難認已
30 成立訴訟上之調解等情，為原審認定之事實。果爾，上訴人
31 於該調解委員會所作之陳述及讓步，自不得於本案採為裁判

之基礎。乃原審竟以上訴人曾於該調解程序所為讓步之金額為裁判之基礎，判命被上訴人連帶給付五十萬元本息，駁回上訴人其餘請求，自欠允洽。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由」、「況且當事人於調解時應知悉法院之調解，最終須經法官之審核，在未經法官於筆錄上簽名核定前，當事人之真意有以法官之核定為調解生效之停止條件，除非當事人間特別約定，若未經法官核定仍生民法和解決效力者，始可作例外之解釋。本件被上訴人既於法官核定前反悔不同意，尚難認有民法和解之效力」，最高法院102年度台上字第1505號民事判決、臺灣高等法院臺南分院102年度上更(一)字第19號民事判決參照。故對於法院依民事訴訟法403條以下所進行之調解程序，如未經法官簽名者，除不生民事訴訟法上調解之效力外，亦不成立私法契約上之和解效力。

2. 查兩造於111年4月6日於本院調解程序達成之協議第二項為：「二、兩造同意原判決主文第三項『回復原狀之日』計算至上訴人實際給付前項款項之日為止」，惟該調解未經法官核定，自不成立訴訟上之調解效力，且兩造未特別約定未經法官核定仍生和解效力，是以該協議自不生效力。
3. 次查，協議書第三點記載「三、原判決主文第二、三項另行協商」，顯見系爭協議書僅為被上訴人為達成「全部」和解之目的，於調解程序中所為之讓步，詳言之，被上訴人為達成本案和解，故為表誠意表示如達成和解，願同意原判決主文第三項「回復原狀之日」計算至上訴人實際給付前項款項之日為止，以利雙方後續繼續洽談和解事宜，然上訴人嗣後既未再與被上訴人達成後續商，且協議書第一點之金額，本為原判決主文第1項命上訴人給付之金額，對此上訴人本有給付之義務，顯見上訴人實則是以設定停損點為目的，誘使被上訴人為達成全部和解進行讓步，依民事訴訟法第422條「調解程序中，調解委員或法官所為之勸導及當事人所為之陳述或讓步，於調解不成立後之本案訴訟，不得採為裁判之

基礎」，不得因此拘束被上訴人，故本件被上訴人仍得於上訴人將系爭房屋回復原狀前，按月請求每月31萬元之租金損失。

六、從而，本件被上訴人依系爭房屋租賃契約第四條第5項、第五條約定，及民法第432條第1、2項、第213條第1、3項、第216條等規定，請求：(一)上訴人應給付被上訴人77萬5,000元，及自起訴狀繕本送達上訴人翌日即110年4月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)上訴人應給付被上訴人775萬元，自屬應予准許。原審就上開(一)部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又被上訴人為訴之變更，請求上開(二)部分，為有理由，應予准許。

七、上訴人陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、調查證據聲請及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，變更之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第392條第2項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	112	年	8	月	23	日
			民事第五庭		審判長法官		高文淵		
					法官		鄧雅心		
					法官		連士綱		

以上正本證明與原本無異

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，同時表明上訴理由；如已於本判決送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。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	112	年	8	月	23	日
---	---	---	---	-----	---	---	---	----	---

