臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

110年度板簡字第1169號

原　　告　廖玉姬
訴訟代理人　沈志成律師
　　施懿哲律師
被　　告　加州椰子國際股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　闕怡瑩
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　蕭棋云律師
　　廖孟意律師
　　彭彥植律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國110年12月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬玖仟玖佰壹拾捌元，及自民國一百一十年四月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣柒拾柒萬伍仟元，及自民國一百一十年四月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年四月一日起至依第一項聲明回復原狀之日止，按月給付新臺幣參拾壹萬元予原告。

被告應給付原告新臺幣伍拾柒萬參仟參佰參拾元，及自民國一百一十年七月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事　實　及　理　由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

基礎事實同一、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告原起訴聲明：（一）先位聲明：被告應給付原告新台幣（下同）1,584,295元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及自110年4月1日起至回復原狀之日止，按月給付31萬元予原告。（二）備位聲明：1、被告應將門牌編號為新北市○○區○○路0段00號房屋如附表1之「被告應回復原狀之設備表」編號1至9所示之樑柱、樓地板、樓梯、牆面及窗戶回復原狀，並將如附表1之「被告應拆除之設備表」編號1至2所示鐵梯及外推牆面均拆除。2、被告應給付775,000元，暨自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及自110年4月1日起至回復原狀之日止，按月給付31萬元予原告。嗣原告於民國110年7月28日具狀變更聲明為：（一）先位聲明：1、被告應給付原告349,918元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2、被告應給付原告775,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3、被告應自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31萬元予原告。4、被告應給付原告573,330元，及自民事減縮、更正暨擴張聲明狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）備位聲明：1、被告應將門牌編號為新北市○○區○○路0段00號房屋依附件台北市土木技師公會110年7月15日北土技字第1102002901號鑑定報告書第49至50頁所載之修復方法回復原狀。2、被告應給付原告448,330元，及自民事減縮、更正暨擴張聲明狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3、被告應自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31萬元予原告，核屬同一事實，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）先位之訴部分

1、緣原告前於105年6月24日將門牌編號為新北市○○區○○路0段00號房屋全棟（下稱系爭房屋）出租予被告加州椰子國際股份有限公司（按被告公司名稱原為加州椰子國際有限公司，嗣於106年7月19日變更公司組織為股份有限公司，並更名為加州椰子國際股份有限公司－見原證1），期間自105年7月15日起至110年1月14日止，並約定每月租金31萬元及每月依法應扣繳10%之所得稅由被告負擔，押租保證金則為90萬元（按兩造於簽約時係約定每月租金31萬元及保證金90萬元，惟被告為少繳10%之所得扣繳，乃要求於系爭租賃契約上記載每月租金18萬元及押租保證金54萬元，然原告實際上所收之租金為每月31萬元，嗣原告並已依約按實際每月31萬元之所得補繳最近5年之租賃所得稅573,330元），110年1月14日租約屆滿後，被告公司不再續租，並於110年1月14日騰空搬離，將系爭房屋返還予原告，然返還房屋時，原告赫然發現，被告公司竟於未經原告同意下，除擅自拆除系爭房屋之一樓中間柱子乙支、二樓中間柱子乙支、二樓樓地板五塊、三樓樓地板四塊、三樓上方樓板三塊、二樓靠永和路之牆面及窗戶、三樓靠永和路之窗戶、三樓後方右側樑柱、及一至三樓之樓梯外，並另行於系爭房屋一樓後方及二、三樓之右側施作鐵梯、二及三樓外牆外掛鋼板，原告乃一再要求被告公司回復原狀，惟被告公司卻拒不回復，被告公司未經原告之同意即擅自拆除上開系爭房屋之樓地板、柱子、樓梯、外牆及窗戶等及增設鐵梯及外掛鋼板之行為，嚴重毀損系爭房屋之結構，影響房屋安全，致原告受有損害，原告自有權請求被告公司回復原狀或賠償回復原狀所必要之費用而無疑。又查原告原預計於租約屆滿後將系爭房屋出租予他人，然因被告公司未將系爭房屋回復原狀，致原告無法將系爭房屋出租予他人，而受有相當於租金之損害，原告亦有權請求被告給付自110年1月15日起至系爭房屋回復原狀

止每月31萬元之租金損失。而原告雖屢次催請被告公司回復原狀及給付上開損害，然被告公司均置之不理，原告不得已爰依法提起本件訴訟，合先陳明。

2、按房屋有改裝設施之必要，乙方(按即被告公司)取得甲方(按即原告)之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築物，乙方於交還房屋時並應負責以現狀騰空返還。（系爭房屋租賃契約第四條第5項參照）次按乙方應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕之必要時，由甲方負責修理。（系爭房屋租賃契約第五條參照）查原告原係委請桓泰企業社就系爭房屋之回復原狀費用估價為1,709,295元，嗣原告於110年5月24日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15日以北土技字第1102002901號鑑定報告書認定系爭房屋主要結構已遭破壞，修繕系爭房屋之費用應為1,249,918元【計算式：966,817元+283,101元=1,249,918元-見附件】，該筆修繕費用與原告已收之押租金90萬元抵銷後，被告尚應給付349,918元予原告，原告自得依上開系爭房屋租賃契約第四條第5項、系爭房屋租賃契約第五條、民法第432條第1、2項、第213條第1、3項等規定向被告請求給付349,918元。

3、查原告原預計於租約屆滿後將系爭房屋出租予他人，然因被告公司未將系爭房屋回復原狀，致原告無法將系爭房屋出租予他人，而受有相當於租金之損害，此依前述第二點所載系爭租賃契約第五條、民法第432條第1、2項等規定及上開民法第216條之規定，原告自亦有權請求被告給付自110年1月15日起至系爭房屋回復原狀止相當於租金之損害，為此，茲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31萬元予原告。

4、再查兩造原約定每月依法應扣繳之10%所得稅由被告負擔，關此有證人楊智淵於110年10月20日證稱：「法官問：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所得稅？證人答：（提示105年租賃契約）因為系爭租約的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稅。」等語(見鈞院110年10月20日言詞辯論筆錄第3頁第12-17行)可稽。惟被告為求少繳10%之所得稅扣繳額，乃要求原告於系爭租賃契約上記載每月租金18萬元，然原告實際上所收之租金仍為每月31萬元，嗣因原告經專業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年稅額，並經國稅局核算本稅加計利息應補繳573,330元【計算式：69,001元+117,947元+155,658元+112,485元+118,239元=573,330元-見原證5】，原告並於110年3月12日、同年4月27日補繳完畢，而該筆補繳稅額573,330元依兩造之約定原應由被告負擔之。

5、另有關被告公司主張系爭房屋係經原告同意而改裝，此有兩造於99年10月1日所簽訂之房屋租賃契約書有約定免租裝潢期2個月等語可稽，且原告於被告承租之10年期間多次進入系爭房屋內，並未對系爭房屋改裝表達反對之意。此外，原告於109年12月至110年1月間曾向被告公司員工蔡捷安要求拆除系爭房屋1樓至3樓樓梯、4樓天花板及磚牆，並於110年1月14日點交時同意以現狀受領系爭房屋，自無權再行請求被告應將系爭房屋回復原狀等節。經查由證人張方宣於110年11月8日證稱：「法官問：被告做這些改裝工程，是否事先有經過原告的同意？（提示起訴狀附表一）被告是否承諾原告於租約到期時會回復原狀返還原告系爭租賃物？…證人答：其中一樓到三樓樓梯拆除是在簽約後不久被告在裝潢期間營業前，被告事先並未取得原告的同意，是事後原告知情的，原告知情以後只有罵一

罵、念一念，質問為何把我一到三樓的樓梯改成這樣。」等語(見鈞院110年11月8日言詞辯論筆錄第2頁第16-26行)及證人楊智淵於110年10月20日證稱：「法官問：系爭房屋由被告公司承租後，除了裝潢外，是否有為如原證三照片、附表一之結構變更？這些變更是否有經過原告同意？證人答：（提示原證三、附表一）被告公司確實有做原證三照片、附表一之結構變更。當初的這些變更、裝潢等工程都是我負責找工班廠商來施作的。在施作前我們沒有特別先跟原告講，因為一般也都不會去跟房東講，因為房東很可能會說不許可，但之後原告有來現場，也知情。原告知道後，有說怎麼會這樣做，我們有安撫原告，原告應該有要求說將來返還房屋時，要回復原狀，我應該有跟原告說會的，原告就照樣收取房租，因為我們跟房東的關係還算滿好的，她也沒有說要解約，但有說以後你們樓梯要幫我弄回來。」等語(見鈞院110年10月20日言詞辯論筆錄第2頁第12-25行)觀之，足認原告於99年10月1日出租系爭房屋予被告公司時僅係同意被告公司裝潢系爭房屋用以出售成衣，而未同意被告公司破壞系爭房屋之結構，且原告發現被告有破壞系爭房屋之結構時亦要求被告公司於租約屆期時應回復原狀而無疑。又查由證人張方宣於110年11月8日證稱：「法官問：這些是否為你跟原告的對話（提示LINE對話紀錄）？證人答：…交屋後在新房客入駐前，因為樓地板都有木板封版，所以原告根本無法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的。」等語(見鈞院110年11月8日言詞辯論筆錄第3頁第31行至第4頁第1行、第21-23行)觀之，被告公司於110年1月14日返還系爭房屋予原告時，系爭房屋尚有部分裝潢遮掩，以致原告無法發現系爭房屋之結構遭破壞。況依常理，倘原告於110年1月14日同意以系爭房屋遭破壞之狀況點交，原告焉需請仲介張方宣轉知被告公司應將系爭房屋回復原狀並扣留被告公司交付之押租金90萬元(見110年11月8日庭呈之

原證6LINE對話紀錄)?被告公司上開關此之主張，顯與事實不符，厥係臨訟編篡故為混淆鈞院，茲請鈞院明察。

（二）備位之訴部分

1、按房屋有改裝設施之必要，乙方(按即被告公司)取得甲方(按即原告)之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築物，乙方於交還房屋時並應負責以現狀騰空返還。（系爭房屋租賃契約第四條第5項參照）次按乙方應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕之必要時，由甲方負責修理。（系爭房屋租賃契約第五條參照）退萬步言，倘鈞院認原告先位之訴為無理由，惟查因台北市土木技師公會於110年7月15日作成之北土技字第1102002901號鑑定報告書第49至50頁已具體載明系爭房屋之修復方法，此依上開系爭租賃契約第四條第5項及第五條、民法第432條第1、2項、民法第213條第1項等規定，原告自得請求被告依上開台北市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狀態。

2、又查原告原預計於110年1月14日租約屆滿後將系爭房屋出租予他人，然因被告公司未將系爭房屋回復原狀，致原告無法將系爭房屋出租予他人，而受有相當於租金之損害，此依前述第二點所載上開系爭租賃契約第四條第5項及第五條、民法第432條第1、2項等規定及上開民法第216條之規定，原告自得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日起至起訴日即110年3月31日止共2.5個月之租金損失775,000元，及自110年4月1日起至回復原狀之日止，按月給付31萬元予原告而無疑。惟因該775,000元與原告已收之押租金90萬元抵銷後已無剩餘【計算式：775,000元-900,000元=-125,000元】，且原告於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573,330元，該補繳稅額573,330元與原告所收之剩餘押租

金125,000元抵銷後，原告尚得向被告請求448,330元【計算式：573,330元-125,000元=448,330元】，爰特將此租金損失之請求減縮並擴張請求原告代繳之573,330元之所得稅後。

（三）為此爰依系爭房屋租賃契約第四條第5項、系爭房屋租賃契約第五條、民法第432條第1、2項、第213條第1、3項、第216條等規定提起本訴，求為判決：（一）先位聲明：1、被告應給付原告349,918元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2、被告應給付原告775,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3、被告應自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31萬元予原告。4、被告應給付原告573,330元，及自民事減縮、更正暨擴張聲明狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）備位聲明：1、被告應將門牌編號為新北市○○區○○路0段00號房屋依附件台北市土木技師公會110年7月15日北土技字第1102002901號鑑定報告書第49至50頁所載之修復方法回復原狀。2、被告應給付原告448,330元，及自民事減縮、更正暨擴張聲明狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3、被告應自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31萬元予原告。

三、被告則請求駁回原告之訴，並辯以：

（一）被告改裝系爭房屋係經原告默示同意，且於退租前已依原告之要求回復原狀完畢：

1、證人楊智淵所為證述，應不足採：

（1）按證人之證言是否足以證明要證事實，即證言是否具有實質之證據力，應以其是否具有憑信性為前提，其憑信性如何，依自由心證原則，法院有斟酌取捨之權，惟法院之自由判斷，亦不能違背經驗法則及論理法則。

（2）查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（下稱大河公司）之代表人，而大河公司現對被告提起偽造文書等刑事訴訟，並由新北地方檢察署偵辦中（該署110年度他字第2083號、第3303號），業據楊智淵坦承不諱（見民國110年10月20日言詞辯論筆錄第3頁），楊智淵既為對被告興訟之大河公司代表人配偶，其於　鈞院所為證述之憑信性，要非無疑，所稱不利被告之證述，應不足採。

2、被告改裝系爭房屋，業經原告默示同意：

（1）退萬步言，倘認楊智淵之證述可採，則楊智淵於鈞院證稱：「之後原告有來現場，也知情」、「因為我們跟房東的關係還算滿好的，她也沒有說要解約」、「原告很多次來系爭承租處，她當然知道我們有做這些原告主張的變動…原告確實是事後知情的」等語（見110年10月20日言詞辯論筆錄第2-3頁）。參以商仲即訴外人張方宣於　鈞院證稱：「是事後原告知情的」等語（見110年11月8日言詞辯論筆錄第2頁）。顯見原告於被告改裝當時縱不知情，事後亦已知情，且未因知悉改裝而立即要求被告應立刻回復原狀甚或對被告主張解約。

（2）按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句；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，民法第98條、第153條第1項定有明文。所謂探求當事人之真意，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實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事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合公平正義（最高法院109年度台上字第2283號民事判決意旨參照）。經查，各類不同行業因其職業特性，所需營業場所之格局，即有不同，例如

金融、餐飲等行業所需營業處所之格局，即與銷售服飾不同，被告既為銷售服飾之業者，自需將系爭房屋改裝為適合銷售服飾之用，否則即無承租系爭房屋之必要，此乃理所當然。從而，被告於承租系爭房屋正式營運前，即將系爭房屋進行改裝，原告並未立即表示反對；參以，被告係自99年12月15日起至110年1月14日承租系爭房屋（見原證2、被證1），期間長達11年餘，原告於此期間，多次前往系爭房屋收取信件，顯見原告就被告改裝系爭房屋一事，明知且未反對，足見原告確有默示同意被告對系爭房屋進行改裝。

3、又系爭租賃契約屆滿前，原告曾要求被告返還系爭房屋前應拆除1木作隔間全拆除(含波浪板)。2留1樓燈具、天花板。3留2樓廁所1間、3樓廁所3間。4留1-3樓樓梯與擋牆玻璃門扶手。5留4樓天花板跟磚塊牆。被告基於善意而依原告要求施作，嗣兩造約定於110年1月14日進行點交，原告親自查驗房屋現狀後，同意以點交當時之現狀返還，訴外人即被告公司人員蔡捷安始將系爭房屋之鑰匙及遙控器交予原告，顯見原告於110年1月14日點交時，已同意被告以點交當時之房屋現況返還。被告於退租後，已依原告之要求回復原狀完畢。

（二）原告主張受有相當於租金之損害，顯無理由：

1、原告雖稱已有他人願接續承租系爭房屋，係因被告未能將系爭房屋回復原狀而不願承租，致原告受有相當於租金之損害云云。惟查：

（1）被告遷離後系爭房屋後，該屋一樓現出租給他人舉辦「樂胖童書拍賣會」，並有人潮進入參觀選購，有照片6幀可證。原告所稱無人願意承租系爭房屋云云，顯與事實不符。

（2）原告以系爭房屋未能順利出租，而主張被告應自退租之日起按每月賠償原告31萬元相當於租金之損害云云。惟查，縱令系爭房屋二樓現無人承租屬實，然一

樓現已出租供人舉辦「樂胖童書拍賣會」，原告就系爭房屋已有租金收入，自不得再對被告重複主張。

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

（4）退萬步言，縱認系爭房屋未能順利出租，係被告所致（被告否認），而認被告應賠償原告相當於租金每月31萬元之損害云云。惟查，新冠肺炎疫情自109年1月爆發以來，國內商業活動大受打擊，則系爭房屋自被告於110年1月15日退租後，除是否能立即尋得承租人有疑問外，出租之金額是否能繼續達31萬元之多，亦令人質疑，況且自110年5月中全國升級第三級防疫警戒後，許多店面莫不降價出租，是原告未能舉證證明系爭房屋確有承租人係因被告未能將系爭房屋回復原狀而不願承租以每月31萬元承租，其受有相當於租金之損害，原告之主張要屬無據。

（三）被告並未與原告約定每月依法應扣繳之10%所得稅應由被告負擔，原告主張其所補繳之稅額新573,330元應由被告負擔云云，不僅未為舉證，且無理由：

1、原告主張被告應負擔每月依法應扣繳之10%所得稅云云。惟查，兩造簽訂之房屋租賃契約第三條第１項約定：「每月租金新台幣壹拾捌萬元整（未含租賃稅）。」第七條第１項則約定：「房屋之稅捐（房屋稅、地價稅）由甲方負擔，乙方水電費管理費及營業必須繳納之捐稅自行負擔。」然所謂之「租賃稅」從文義上並無法認定係指原告之綜合所得稅，從而，對於出租系爭房屋之租金所得所生所得稅，究應由何人負擔，上開契約付之闕如，原告主張

此部分所生稅捐應由被告負擔云云，自應舉證證明之。

2、退萬步言，縱認系爭房屋租賃契約第三條第１項含有被告應負擔原告之所得稅之意（被告否認），然依上開約定，被告亦僅需就上開契約所載金額負擔之，亦即被告僅同意於每月租金18萬元之範圍內負擔原告之所得稅，逾此範圍之租金被告自未同意，原告並未舉證證明被告曾同意超過18萬元之部分亦會負擔原告之所得稅，其之主張應不足採。

3、至原告所稱因他人告知有逃漏稅情事，始自動補繳105年至108年之所得稅云云，然被告承租房屋長達11年餘之久，原告前於被告承租期間均未就此主張，迨臨訟之際始為此項主張，足證原告明知兩造並未有逾越租賃契約記載金額之所得稅由被告負擔之約定，原告之主張顯無理由。

四、得心證之理由：

（一）原告主張其將系爭房屋出租予被告，惟租約屆滿被告公司騰空搬離後，原告發現被告公司拆除系爭房屋之一樓中間柱子乙支、二樓中間柱子乙支、二樓樓地板五塊、三樓樓地板四塊、三樓上方樓板三塊、二樓靠永和路之牆面及窗戶、三樓靠永和路之窗戶、三樓後方右側樑柱、及一至三樓之樓梯外，並另行於系爭房屋一樓後方及二、三樓之右側施作鐵梯、二及三樓外牆外掛鋼板等情，業據原告提出公司基本資料及歷史資料、台灣桃園地方法院所屬民間公證人謝孟儒事務所108年度桃院民工孟字第10446號公證書暨房屋租賃契約、照片、桓泰企業社工程估價單、台北市土木技師公會民國110年7月15日北土技字第1102002901號鑑定報告書、財政部北區國稅局105年度綜合所得稅已申報核定稅額繳款書、綜合所得稅自動補繳稅額繳款書等件為證，被告雖辯稱上揭台北市土木技師公會民國110年7月15日北土技字第1102002901號鑑定報告書屬原告自行委託之私鑑定，不得作為本件認定事實之依據云云，惟查，台北市土木技師公會乃法院經常委託鑑定之機構，具備鑑定

之專業能力及客觀之公正性，故本件該會之鑑定報告固為原告私自委託所為之鑑定，本院認為其證據能力仍不應排除。是原告主張此部分事實，應堪信為真實。

（二）原告主張其系爭房屋主要結構遭破壞，修繕費用共計1,249,918元等情，業據原告提出現場照片、收據、台北市土木技師公會民國110年7月15日北土技字第1102002901號鑑定報告書等件為證，惟為被告否認，並辯稱系爭房屋係經原告同意而改裝，此有兩造於99年10月1日所簽訂之房屋租賃契約書有約定免租裝潢期2個月等語可稽，且原告於被告承租之10年期間多次進入系爭房屋內，並未對系爭房屋改裝表達反對之意。此外，原告於109年12月至110年1月間曾向被告公司員工蔡捷安要求拆除系爭房屋1樓至3樓樓梯、4樓天花板及磚牆，並於110年1月14日點交時同意以現狀受領系爭房屋，自無權再行請求被告應將系爭房屋回復原狀云云。惟查，依證人張方宣於110年11月8日證稱：「法官問：被告做這些改裝工程，是否事先有經過原告的同意？（提示起訴狀附表一）被告是否承諾原告於租約到期時會回復原狀返還原告系爭租賃物？…證人答：其中一樓到三樓樓梯拆除是在簽約後不久被告在裝潢期間營業前，被告事先並未取得原告的同意，是事後原告知情的，原告知情以後只有罵一罵、念一念，質問為何把我一到三樓的樓梯改成這樣。」等語(詳見本院110年11月8日言詞辯論筆錄第2頁第16-26行)及證人楊智淵於110年10月20日證稱：「法官問：系爭房屋由被告公司承租後，除了裝潢外，是否有為如原證三照片、附表一之結構變更？這些變更是否有經過原告同意？證人答：（提示原證三、附表一）被告公司確實有做原證三照片、附表一之結構變更。當初的這些變更、裝潢等工程都是我負責找工班廠商來施作的。在施作前我們沒有特別先跟原告講，因為一般也都不會去跟房東講，因為房東很可能會說不許可，但之後原告有來現場，也知情。原告知道後，有說怎麼會這樣

做，我們有安撫原告，原告應該有要求說將來返還房屋時，要回復原狀，我應該有跟原告說會的，原告就照樣收取房租，因為我們跟房東的關係還算滿好的，她也沒有說要解約，但有說以後你們樓梯要幫我弄回來。」等語(詳見本院110年10月20日言詞辯論筆錄第2頁第12-25行)，足認原告於99年10月1日出租系爭房屋予被告公司時僅係同意被告公司裝潢系爭房屋用以出售成衣，而未同意被告公司破壞系爭房屋之結構，且原告發現被告有破壞系爭房屋之結構時亦要求被告公司於租約屆期時應回復原狀。又依證人張方宣於110年11月8日證稱：「法官問：這些是否為你跟原告的對話（提示LINE對話紀錄）？證人答：…交屋後在新房客入駐前，因為樓地板都有木板封版，所以原告根本無法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的。」等語(詳見本院110年11月8日言詞辯論筆錄第3頁第31行至第4頁第1行、第21-23行)，足見被告於110年1月14日返還系爭房屋予原告時，系爭房屋尚有部分裝潢遮掩，以致原告無法發現系爭房屋之結構遭破壞。是被告辯稱改裝系爭房屋係經原告默示同意，且於退租前已依原告之要求回復原狀完畢云云，尚無可採。此外，被告復未能舉證證明原告曾默示同意被告改裝系爭房屋，是原告依系爭房屋租賃契約第四條第5項、系爭房屋租賃契約第五條、民法第432條第1、2項、第213條第1、3項等規定，自得請求被告賠償修繕費用1,249,918元，並與原告已收之押租金90萬元抵銷，是原告主張被告尚應給付349,918元予原告，自屬有據。

（三）按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。查被告公司未將系爭房屋回復原狀，致原告無法將系爭房屋出租予他人，而受有相當於租金之損害，原告自有權請求被告給付自110年1

月15日起至系爭房屋回復原狀止相當於租金之損害，是原告請求自110年1月15日起至起訴日即110年3月31日止，每月租金31萬元，共775,000元之租金損失【計算式：31萬元*2.5個月=775,000】，及自110年4月1日起至回復原狀之日止，按月給付31萬元予原告，應屬有據。

（四）又原告主張被告應每月負擔系爭房屋依法應扣繳之10%租賃所得稅乙情，關此有證人楊智淵於110年10月20日證稱：「法官問：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所得稅？證人答：（提示105年租賃契約）因為系爭租約的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稅。」等語。經查證人楊智淵為黑石資本股份有限公司之負責人，黑石資本又係被告公司的現任股東，且證人楊智淵此前於被告公司任職總經理，是其證言應屬可採。是原告主張被告為求少繳10%之所得稅扣繳額，乃要求原告於系爭租賃契約上記載每月租金18萬元，然原告實際上所收之租金仍為每月31萬元，自堪信為真實。故原告向被告請求其補繳之105年至108年稅額及本稅加計利息共計573,330元【計算式：69,001元+117,947元+155,658元+112,485元+118,239元=573,330元】，即屬有據。

五、從而，原告依系爭房屋租賃契約第四條第5項、系爭房屋租賃契約第五條、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）被告應給付原告349,918元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年4月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）被告應給付原告775,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年4月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）被告應自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31萬元予原告。（四）被告應給付原告573,330元，及自民事減縮、更正暨擴張聲明狀繕本送達被告之翌日即110年7月29日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理

由，應予准許。又預備訴之合併，係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴裁判之解除條件；先位之訴無理由，則為備位之訴裁判之停止條件，原告先位請求既有理由，則本院就其備位之訴即毋庸加以審酌，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

八、結論：原告先位之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　5　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官呂安樂

以上為正本係照原本。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　5　　日

書記官陳佩瑩