

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第72號

原告 財團法人褒忠亭義民中學財團

法定代理人 黃茂實

訴訟代理人 劉邦繡律師

複代理人 林文彬

被告 大都會國際家具館股份有限公司

法定代理人 張文豐

訴訟代理人 張寧洲律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）貳佰陸拾柒萬陸仟貳佰柒拾柒元。

被告應給付原告肆拾參萬參仟參佰參拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

本判決第一、二項，於原告以壹佰零參萬陸仟元供擔保後得假執行。但被告如以參佰壹拾萬玖仟陸佰壹拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮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3款定有明文。原告起訴時原聲明：(1)被告應給付原告3,585,022元。(2)被告應自民國112年3月10日起至完成房屋修繕回復原狀之日，按月給付原告相當於每月租金65萬

01 元之不當得利。(3)訴訟費用由被告負擔。(4)願供擔保，請准  
02 宣告假執行。嗣因應被告於訴訟中部分履行修繕，迭經變更  
03 聲明，原告將聲明(1)(2)最終變更為：(1)被告應給付原告3,19  
04 3,187元。(2)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至完成房屋  
05 修繕回復原狀之日止，按月給付原告65萬元（卷第213  
06 頁）。原告上開所為變更，核屬單純減縮應受判決之聲明，  
07 應予准許。

## 08 貳、實體事項

### 09 一、原告起訴主張：

- 10 (一)、原告為門牌號碼新竹縣○○市○○○○路○段000號哈洛德  
11 大樓商場一、二、三樓（下稱系爭建物）之所有權人，原告  
12 自106年2月1日起將系爭建物出租予被告，作為被告展售家  
13 具賣場及辦公室之用，租期自106年2月1日起至116年1月31  
14 日止共10年，月租金1,455,466元（未稅）。被告承租後，  
15 對系爭建物進行裝修，將一樓空間與電梯、安全梯之間作為  
16 區隔之鋁圍幕玻璃、電動門等敲除。
- 17 (二)、嗣因被告營運狀況不如預期而提出提前退租要求，兩造遂於  
18 110年9月23日改訂新約（卷第221-223頁），租期自110年7  
19 月1日起110年12月31日止共6個月，月租金降為650,000元，  
20 租期屆滿後，被告應於111年1月31日前清空賣場、回復原  
21 狀，並點交返還原告。
- 22 (三)、詎料被告逾期未點交，並繼續營業。原告遂於111年3月22日  
23 起訴請求遷讓返還系爭建物及給付不當得利，經本院111年  
24 度重訴字第125號受理，兩造於112年1月3日達成訴訟上和  
25 解，約定被告應於112年1月10日前將系爭建物回復原狀，騰  
26 空遷讓返還予原告，並分期給付1,224萬元予原告，有和解  
27 筆錄可據（卷第25-26頁，下稱前案）。故兩造各自指派點  
28 交人、點收人，並在前案兩造律師見證下，於112年1月10日  
29 會同點交，經逐項檢查後，確認系爭建物有部分設施毀損，  
30 故兩造簽署「點交紀錄表」2頁（卷第27、35頁），記載承  
31 租人即被告尚應修復之缺失，被告承諾於112年2月28日前完

01 成修復，如未完成，則由出租人即原告修復，相關費用由被  
02 告負擔，惟原告修復事項先向被告報價後為之，如被告不同  
03 意該報價金額，則由被告修復之，並應於一個月內完成修  
04 復，詳如【附件】所示。

05 (四)、然截至112年2月28日被告仍未全數修復，經原告委託專業廠  
06 商估價，修復費用共3,585,022元。原告再委託律師發函  
07 (檢附廠商估價單)催告被告於112年3月31日前完成修繕仍  
08 未果，不得已於112年11月23日提起本件訴訟。

09 (五)、原告為修復點交紀錄表第1點所示「一樓內左、右側鋁圍幕  
10 玻璃」(下稱鋁圍幕玻璃)，已請訴外人立駿興業有限公司  
11 (下稱立駿公司)估價，依報價單所示修復費用為2,694,36  
12 2元(卷第51-53頁)，縱使被告認為價格過高，然經原告再  
13 向被告所屬意之廠商即晉安鋁業有限公司(下稱晉安公司)  
14 詢價，修復費用仍需2,177,452元(卷第261-265頁)。原告  
15 為修復點交紀錄表第2點所示手扶梯、電梯，已支付崇友實  
16 業股份有限公司(下稱崇友公司)498,825元，有匯款紀  
17 錄、電梯修配工程承攬合約書、施工照片為據(卷第171-18  
18 7頁)。

19 (六)、此外，由於被告違反點交紀錄表之約定，迄今未修復完成，  
20 致原告無法將系爭建物出租予他人，致受有無法收取租金之  
21 損害(按每月65萬元計算)。雖然原告自113年11月28日起  
22 已將系爭建物二樓及三樓出租予訴外人柏文健康事業股份有  
23 限公司作為健身中心(卷第231-241頁)，然健身中心仍在  
24 裝修中，原告尚未收取任何租金。

25 (七)、爰依兩造間112年1月10日點交紀錄表之約定、民法第153條  
26 契約關係、第213條第1、3項違約損害賠償方法規定，提起  
27 本件訴訟(卷第109、161頁)。最終聲明為：(1)被告應給付  
28 原告3,193,187元。(2)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至  
29 完成房屋修繕回復原狀之日止，按月給付原告65萬元。(3)訴  
30 訟費用由被告負擔。(4)願供擔保，請准宣告假執行(卷第21  
31 3頁)。

01 二、被告則答辯以：

02 (一)、被告於112年1月10日與原告會同點交時，已將系爭建物之占  
03 有（事實管理權限）移轉交還原告，並已交還系爭建物全部  
04 鑰匙、遙控器，被告未受有任何占有使用利益。系爭建物設  
05 施若有缺失，悉依點交紀錄表處理，點交紀錄表並未約定若  
06 未修復即視為未點交，亦未約定原告得請求租金損失。

07 (二)、依點交紀錄表手寫第8.9.點約定，若被告不同意原告委請廠  
08 商所為報價，則原告充其量只能訴請被告修復，或者原告自  
09 行修復，有實際支出費用後再向被告請求，不得直接以尚未  
10 實際支出之報價單金額即請求被告給付。

11 (三)、點交紀錄表手寫第1.點所示「一樓內左、右側鋁圍幕玻  
12 璃」，可見僅係部分位置之鋁圍幕玻璃須回復原狀，然原告  
13 提出之立駿公司報價單，不能肯認確係點交紀錄表1.所示範  
14 圍，被告不同意立駿公司報價。惟被告同意依原告另洽晉安  
15 公司所為報價及工程圖修復鋁圍幕玻璃（卷第275頁）。至  
16 於點交紀錄表手寫第2.點所示「手扶梯、電梯發電機由出租  
17 人修復」係指由被告修復手扶梯及電梯之「發電機」，被告  
18 已將發電機整修及大保養，有台灣威德機電工業有限公司估  
19 價單及電子發票證明聯可稽（卷第207、209頁），至於手扶  
20 梯、電梯本身，則非被告應修復範圍，點交紀錄表亦未記載  
21 手扶梯有需要整修清潔更換皮帶之處，原告提出崇友公司關  
22 於手扶梯、電梯報價單均非發電機項目，自無可採。

23 (四)、被告早已將系爭建物全部空間點交予原告，原告所謂鋁圍幕  
24 玻璃未修復即不能出租，並未舉證以實其說，況原告自承已  
25 將系爭建物二、三樓出租予他人作為健身中心。答辯聲明：  
26 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用由原告負  
27 擔。(3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（卷第  
28 115、272頁）。

29 三、本院之判斷：

30 (一)、原告起訴主張(一)(二)(三)之內容，為被告所不爭執，並有前案和  
31 解筆錄、點交紀錄表、點交檢查細項、被告承租後拆除鋁圍

01 幕玻璃照片、110年9月23日所簽署房屋租賃契約書等在卷可  
02 稽（卷第25-41、221-223頁），故此部分事實應堪先予認  
03 定。

04 (二)、原告主張其為修復點交紀錄表手寫第1.點所示鋁圍幕玻璃，  
05 向訴外人立駿公司詢價修復費用為2,694,362元、向晉安公  
06 司詢價修復費用為2,177,452元；原告因修復點交紀錄表手  
07 寫第2.點所示手扶梯、電梯，已支付崇友公司498,825元；  
08 因被告未依點交紀錄表約定於112年2月28日修復，亦逾原告  
09 催告期限於112年3月31日前修復，致原告無法將系爭建物出  
10 租予他人，受有相當於每月租金65萬元之損害等語，則為被  
11 告所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：(1)點交紀  
12 錄表手寫第1.點之鋁圍幕玻璃修復費用尚未支付，原告得否  
13 以本件訴訟請求？若可，則得請求之費用金額為若干元？(2)  
14 點交紀錄表手寫第2.點，被告同意修復者包括「手扶梯、電  
15 梯、發電機」三者，抑或僅限於手扶梯及電梯之「發電  
16 機」？(3)被告已於112年1月10日將系爭建物全部空間點交予  
17 原告，是否會因為鋁圍幕玻璃未修復，致原告無法出租予他  
18 人？若原告受有不能收取租金之預期利益損失，其損失為若  
19 千元？

20 (三)、首查，點交紀錄表手寫內容明確記載下列9點：

- 21 1.一樓內左、右側鋁圍幕玻璃未回復，應由承租人負責修復，  
22 回復原狀，如附件一如示。
- 23 2.手扶梯、電梯發電機由出租人修復，修復費用由承租人負擔  
24 之。
- 25 3.大門前第二根圓柱毀損，由承租人修復之。
- 26 4.大門前庭地板清潔由承租人為之完成清潔。
- 27 5.三樓左側管道間隔間牆由承租人負責修復完成。
- 28 6.三樓左側牆壁毀損由承租人負責修復完成。
- 29 7.屋突、一層百葉窗十二個毀損，由承租人修復完成。
- 30 8.上開由承租人修復及回復之事項，承租人應於112年2月28日  
31 前完成，如未完成，則由出租人修復，相關費用由承租人負

01 擔之。

02 9.上開出租人修復之事項，先向承租人報價後為之。如承租人  
03 不同意該報價金額，則由承租人修復之，並應於壹個月內完  
04 成修復。

05 (四)、就爭點一，本院基於以下證據及理由，認原告得以本件訴訟  
06 請求被告給付修復費用2,177,452元。緣以：

07 1.依點交紀錄表手寫第1.8.9.點所示，被告應於112年2月28日  
08 前將鋁圍幕玻璃修復，逾期未完成，則由原告自行修復並得  
09 向被告請求相關費用。而被告逾期未修復，原告業已於112  
10 年3月15日以律師函並檢附立駿公司估價單，說明鋁圍幕玻  
11 璃修復費用為2,694,362元，催告被告應於112年3月31日前  
12 完成（卷第47-48、51-53頁）。雖催告期間不足1個月，然  
13 被告既不同意該報價金額，復不於收受報價單後1個月內自  
14 行完成修復，被告顯已給付遲延，並非履行期未屆至。

15 2.經原告於本件訴訟中再向被告所屬意之廠商即晉安公司詢  
16 價，修復費用仍需2,177,452元，被告於113年12月26日言詞  
17 辯論期日雖稱願意按照晉安公司報價委託晉安公司修復鋁圍  
18 幕玻璃，然又稱光是叫料需要2個月、料到後施工又需要2個  
19 月云云（卷第269-270頁），違背1個月完成修復之約定，顯  
20 無履行點交紀錄表約定之真意。

21 3.立駿公司估價單修復費用為2,694,362元（卷第51-53頁）、  
22 晉安公司估價單修復費用2,177,452元（卷第261-265頁），  
23 兩者相差516,910元。本院審酌上述2家公司估價單均是由原  
24 告以相同材質、相同規格尺寸委託估價所得，之間價差應係  
25 兩家公司各自進貨成本、人工及利潤比例不同，不論由何家  
26 公司施工應無不利於原告之情形，故本院認以報價較低之晉  
27 安公司估價單修復費用2,177,452元為必要修復費用。

28 4.按「應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不  
29 為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害。」民法第214  
30 條定有明文。固然原告尚未實際支付上開費用2,177,452  
31 元，然原告得請求被告負擔修復鋁圍幕玻璃之費用，乃屬已

01 確定債權，自得以本件訴訟請求金錢賠償。

02 (五)、就爭點二，本院基於以下證據及理由，認點交紀錄表手寫第  
03 2點，被告同意修復者包括「手扶梯」、「電梯」、「發電  
04 機」三者。緣以：

05 1.兩造指派之點交人、點收人、兩造見證律師於112年1月10日  
06 點交日所簽名之點交紀錄表共有2頁，第1頁為預先電腦繕打  
07 內容（卷第27頁），第2頁為全部當場手寫內容（卷第35  
08 頁）。第1頁已記載「1-3樓電扶梯6組，點交結果：不符  
09 合，需修繕」、「客梯2部，點交結果：不符合，需修  
10 繕」、「貨梯1部，點交結果：不符合，需修繕」、「屋突1  
11 層緊急發電機，點交結果：不符合，需修繕」「其他：如點  
12 交紀錄，不符合」。由上紀錄可知，被告同意修復者包括  
13 「手扶梯」、「電梯」、「發電機」三者。

14 2.被告雖辯稱其同意修復者僅為手扶梯及電梯之「發電機」云  
15 云，已與前揭書面紀錄不符。況者，點交清單第四大項電梯  
16 設備（含貨梯、客梯、電扶梯、電梯廳地坪）、第五大項其  
17 他設備（含緊急發電機、電力開關箱、插座開關、屋突一層  
18 百葉窗、屋突三層自來水箱）（卷第33頁），顯然「手扶  
19 梯」、「電梯」、「發電機」分屬不同大項之設備，故被告  
20 此部分辯解不可採。

21 3.原告為修復手扶梯、電梯，已支付崇友公司498,825元，有  
22 匯款紀錄、電梯修配工程承攬合約書、施工照片在卷可稽  
23 （卷第171-187頁）。原告於112年3月15日以律師函並檢附  
24 崇友公司就手扶梯及電梯維修保養報價單496,230元、就發  
25 電機維修保養報價單52,500元（卷第55、87、91頁），催告  
26 被告應於112年3月31日前完成（卷第47-48頁）。然被告既  
27 不同意該報價金額，復不於收受報價單後1個月內自行完成  
28 修復，被告顯已給付遲延，自應依點交紀錄表約定給付原告  
29 修復費用498,825元。

30 (六)、就爭點三，本院基於以下證據及理由，認原告得請求被告賠  
31 償2個月修復鋁圍幕玻璃期間不能使用系爭建物一樓之相當

01 於租金損失433,334元。緣以：

02 1.被告違反其依點交紀錄表手寫第1.點約定之將鋁圍幕玻璃回  
03 復原狀之義務，應負給付遲延責任，業經本院認定如前。按  
04 債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民  
05 法第231條第1項定有明文。損害賠償，除法律另有規定或契  
06 約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。  
07 依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得  
08 預期之利益，視為所失利益。民法第216條亦規定甚明。

09 1.原告自112年3月31日催告期滿後，於112年11月23日向本院  
10 提起本件訴訟，嗣於113年3月28日與訴外人柏文公司簽訂房  
11 屋租賃契約書，由柏文公司自113年11月28日起承租系爭建  
12 物二樓及三樓，然原告並未證明柏文公司係因鋁圍幕玻璃未  
13 回復原狀而拒不承租一樓，亦未證明依已定之計劃、設備或  
14 其他特別情事，可得預期租金利益。本院審酌系爭建物一、  
15 二、三樓面積甚廣（總坪數2,337.19坪，卷第221頁），月  
16 租金甚高，有偌大面積需求之商家數量本即不多，意即需求  
17 者少，從而，系爭建物待出租期間勢必較長。又者，鋁圍幕  
18 玻璃之功能主要在區隔自地下停車場搭乘電梯往上前往二、  
19 三樓者，不能隨意進入一樓空間，由此可知，鋁圍幕玻璃之  
20 功能在區隔內、外，至於鋁圍幕玻璃之存在與否，並不影響  
21 一樓空間本身之使用功能，亦得佐證一樓迄今未能出租，應  
22 係市場供需因素，與鋁圍幕玻璃回復原狀與否無關，甚至原  
23 告可能本即期待有商家亦能承租一、二、三樓全部，故實際  
24 上並不急於回復鋁圍幕玻璃。準此，在被告已將系爭建物點  
25 交返還原告之情況下，原告請求被告賠償每月租金損失65萬  
26 元自屬無據。

27 2.惟柏文公司承租系爭建物二樓及三樓，租賃契間113年11月2  
28 8日至128年11月27日共15年，享有5個月免付租金裝潢期，  
29 待裝潢完成「健身工廠」開幕後，將有健身教練、工作人  
30 員、會員等人流進入，亦可能帶動系爭建物一樓之出租效  
31 率。依被告所陳若委託晉安公司修復鋁圍幕玻璃，光是叫料

01 需要2個月、料到後施工又需要2個月等語（卷第269-270  
02 頁），則可預見當鋁圍幕玻璃材料進場後直到施作完成約需  
03 2個月，此2個月期間，系爭建物1樓即為工地，自無可能出  
04 租，故堪信原告未來受有2個月施工期間之不能收取租金之  
05 損害。

06 3.至於損害之數額，本院審酌被告向原告承租一、二、三樓全  
07 部面積時，最後半年之租金為每月65萬元，而一、二、三樓  
08 之樓地板面積均相同，雖一樓為挑高店面故通常租金較高，  
09 惟本院採取最有利於被告之方式，僅按比例換算1/3即為月  
10 租金216,667元，從而，原告所受2個月施工期間不能收取租  
11 金之損害額為433,334元。

12 (七)、綜上審認結果，原告依點交紀錄表之約定，請求被告給付鋁  
13 圍幕玻璃修復費用2,177,452元、手扶梯及電梯修復費用49  
14 8,825元（以上合計2,676,277元）；及請求修復鋁圍幕玻璃  
15 施工期間不能收取租金之損害433,334元，為有理由，應予  
16 准許，爰判決如主文第一、二項所示。至於逾此部分之請  
17 求，則為無理由，應予駁回。

18 (八)、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為  
19 假執行，均核無不合，各酌定相當擔保金額併准許之。至原  
20 告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

21 四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資  
22 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

25 民事第一庭 法官 陳麗芬

26 以上正本係照原本作成。

27 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。如  
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

30 書記官 涂庭姍

31 【附件】哈洛德大樓商場1-3樓點交紀錄表（即卷第27、35頁）

