

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第923號

原告 凌宇電器股份有限公司

法定代理人 詹武昌

訴訟代理人 曾艦寬律師

被告 陳鈺婷

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年2月11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）壹佰貳拾萬元，及自民國（下同）一一三年十二月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告供擔保肆拾萬元後得假執行。但被告如以壹佰貳拾萬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

一、被告陳鈺婷擔任負責人之新竹市私立安地卡幼兒園，業於113年8月1日廢止立案，現已非合法設立之幼兒園，此有新竹市政府113年9月19日府教特字第1130154345號函在卷可稽（卷第59-61頁），先予敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)、原告為門牌號碼新竹市○區○○街00號1、2、3樓建築物

（下稱系爭建物）之所有權人，被告於111年10月間向原告

01 要約擬承租系爭建物作為幼兒園使用，原告並未告知或保證  
02 系爭建物暨其坐落之土地可以設立幼兒園，反係被告及其聯  
03 絡人李人鳳信誓旦旦可以變更登記為幼兒園使用。嗣兩造於  
04 112年1月4日於本院所屬民間公證人洪筱琍事務所公證廠房  
05 租賃契約書（下稱系爭租約，卷第17-21頁），原告遂將原  
06 為廠房之系爭建物出租予被告，並即提供使用變更登記之相  
07 關文件予被告，且慷慨同意被告有7個月無須給付租金之緩  
08 衝期間。

09 (二)、詎料，被告在未確認可否變更登記為幼兒園使用之前，即進  
10 場開始施工、拆除廠房部分設施，包括：拆除女兒牆，留下  
11 未完工之圍牆；將原本沒有任何隔間之廠房隔成多間教室；  
12 隔出幼兒專用之廁所並設置小馬桶及洗手台；因應被告設置  
13 娃娃車停車場需要，而改建一樓圍牆及鋪平地面；拆除原有  
14 窗戶、玻璃及門框，改設其他款式窗戶（尚未裝玻璃，遇風  
15 雨即遭水灌入）；將原有工業電梯拆除，改為可供人員搭乘  
16 之客梯；將原有樓梯及扶手拆除，改為幼兒尺寸踏階之樓梯  
17 （未完工且未裝扶手）等，有施工前、後之照片可資參照  
18 （卷第27-37頁）。

19 (三)、然被告於112年7月遭民眾檢舉，被告催促建築師申請變更未  
20 果，甚至自112年11月起即未給付租金，原告遂依系爭租約  
21 第4條第1項終止系爭租約。然系爭建物已遭被告變更原本建  
22 物型態，並遺留未完工程及廢棄物，原告自有權請求被告回  
23 復原狀或負擔回復原狀所需費用。詳言之：

24 1. 因被告須申請變更使用執照，原告始同意被告拆除原有遮陽  
25 棚架及地面鋪整設置停車場，此有被告聯絡人李人鳳與原告  
26 間之LINE對話紀錄可證。原告已先行代付拆除遮陽棚架165,  
27 005元、地面鋪整231,500元，有估價單及匯款單可證（卷第  
28 43-45頁）。

29 2. 窗戶及玻璃重置、燈組重置、裝潢拆除、牆面及樓梯泥作、  
30 防水工程、消防重置、鐵工等，訴外人實源國際有限公司報  
31 價費用為10,922,940元(含稅)（卷第39頁）。

01 3.被告在拆除原廠房工業電梯之前，有出具電梯復原承諾書，  
02 承諾租期屆滿時復原，若無法復原則按新電梯造價70萬元  
03 （註：應為76萬元）計算（卷第41頁）。

04 4.以上費用合計12,019,445元（165,005+231,500+10,922,9  
05 40+700,000=12,019,445），原告考量系爭建物折舊、訴  
06 訟費用負擔、被告已陷於無財產所得可供執行之狀態等情，  
07 爰為一部請求500萬元。

08 (三)、爰依民法第432條、第213條第1、3項規定，及系爭租約第10  
09 條、第13條第1款約定，提起本件訴訟，請求被告損害賠  
10 償。並聲明：(1)被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本  
11 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)訴訟費用  
12 由被告負擔。(3)願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
14 述。

15 三、本院之判斷：

16 (一)、原告起訴所為主張，業據其提出公證書、系爭租約、113年6  
17 月26日律師函（即刻終止系爭租約）、系爭建物施工前、後  
18 照片、實源公司報價單、被告及李人鳳簽名用印之電梯復原  
19 承諾書、165,005元估價單及匯款單、231,500元估價單及匯  
20 款單、原告於112年12月16日要求被告回復原狀之對話紀錄  
21 等為證（卷第17-48頁）。而被告對於原告主張之事實，已  
22 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未  
23 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項  
24 規定，視同被告自認。準此，原告主張之事實，應認係真  
25 正。

26 (二)、按民法第432條規定承租人之保管義務「承租人應以善良管  
27 理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其  
28 生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負  
29 損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為  
30 使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」第213條第  
31 1、3項規定損害賠償之方法「負損害賠償責任者，除法律另

01 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。  
02 …。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費  
03 用，以代回復原狀。」系爭租約第10條約定「乙方（指被  
04 告）得於租賃標的內安裝水、電、其他裝修設備，其費用由  
05 乙方自行負擔，惟房屋結構及甲方既設隔間不得改變，…，  
06 至租期屆滿不續租或期滿前終止租約時，應無條件自行拆除  
07 並恢復原狀…。」、第13條第1款約定租約終止解除「一、  
08 乙方違反本租約第8條之規定，甲方得列舉事實通知乙方，  
09 逕予終止本租約。乙方應即遷空返還房屋，屋況以首次租屋  
10 時屋況為準。」基上民法規定及系爭租約約定，原告就系爭  
11 建物遭變更、毀損部分，得請求被告回復原狀，或請求被告  
12 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。

13 (三)、至於原告主張回復原狀費用12,019,445元乙節，惟經本院詳  
14 觀原告提出之估價單及相關證據，訴外人施工項目無法全然  
15 對應於被告變更、毀損之項目，且系爭建物外觀甚為老舊，  
16 原告係於59年11月17日即已設立公司，故原告於出租系爭建  
17 物時已設立52年，可見系爭建物已逾越耐用年限，僅餘殘  
18 值，殘值不逾新建價值之1成。縱使本院寬認訴外人施工項  
19 目大致相當於被告變更、毀損之項目，扣除折舊後，原告得  
20 請求被告賠償回復原狀費用不逾1,201,944元。

21 (四)、「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大  
22 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」民  
23 事訴訟法第222條第2項定有明文。本院審酌被告所出具之工  
24 業電梯回復承諾書已同意按76萬元計算（原告主張為70萬  
25 元）；原告已實際支出165,005元、231,500元；原告催請被  
26 告回復原狀時，被告回以「您說的我會注意，也知道了，謝  
27 謝您」，並無反對之意思表示等情，酌定被告應賠償回復原  
28 狀費用120萬元。

29 (五)、綜上，原告依民法第432條、第213條第1、3項規定，及系爭  
30 租約第10條、第13條第1款約定，請求被告給付回復原狀所  
31 必要之費用120萬元及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月25

01 日起（回證卷第5頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，  
02 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則屬過高，不應准  
03 許，應予駁回。

04 (六)、就原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無  
05 不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。另依民事訴訟法第39  
06 2條第2項，職權為被告酌定相當之擔保後，併宣告得免為假  
07 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併  
08 予駁回。

09 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  
10 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
13 民事第一庭 法官 陳麗芬

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
18 書記官 涂庭姍