

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

111年度新簡字第762號

原告 李秀金
訴訟代理人 蔡文斌律師
林冠廷律師
李明峯律師
邱維琳律師
複代理人 許慈恬律師
被告 百禧汽車國際有限公司

兼法定代理
人 吳在懿
被告 長怡汽車有限公司

兼法定代理
人 吳爾珉
共同
訴訟代理人 蔡進欽律師
蔡弘琳律師
鍾旺良律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經於民國112年9月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣參萬壹仟貳佰肆拾玖元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)被告百禧汽車國際有限公司(下稱百禧公司)、被告長怡汽車有限公司(下稱長怡公司)於民國108年4月6日，分別就門牌號碼台南市○○區○○○路000號(下稱516號房屋)及台南市○○區○○○路000號(下稱518號房屋)房屋與原告簽訂租賃

01 契約(下稱系爭租賃契約)，由原告將上開房屋分別出租予被
02 告百禧公司及長怡公司，租賃期間均自108年6月20日至113
03 年6月19日止。惟被告百禧公司、長怡公司已於111年6月20
04 日與原告為終止系爭租賃契約協議，兩造合意於111年7月20
05 日終止系爭租賃契約，被告百禧公司、長怡公司並均已遷出
06 承租之516號房屋及518號房屋，此有被告長怡公司111年7月
07 21日高雄鼎泰郵局第136號存證信函可證。

08 (二)兩造終止系爭租賃契約後，原約定於111年7月21日至現場點
09 交房屋，惟該日被告均未到場。經原告現場查看，發現被告
10 百禧公司承租之516號房屋，於裝潢及拆除時破壞房屋一樓
11 原有牆面及天花板，將原有通往上層樓之1座樓梯剷除，及
12 未依廢棄物清理法將裝潢工程產出之建築廢棄物清理，竟將
13 一樓地板墊高掩埋建築廢棄物，致房屋一樓天花板高度原有
14 3.6公尺高，現不到3公尺。被告長怡公司則將租賃之518號
15 房屋，於裝潢及拆除時破壞房屋一樓(含玄關)原有牆面，將
16 原有門窗除去，將原有通往上層樓之2座樓梯剷除，及未依
17 廢棄物清理法將裝潢工程產出之建築廢棄物清理，將之掩埋
18 於房屋地下室，更將地下室出入口填平封閉，造成房屋原有
19 地下室外觀上不存在，及將一樓地板墊高掩埋建築廢棄物，
20 致系爭房屋一樓天花板高度原有3.6公尺高，現不到3公尺。

21 (三)雖被告百禧公司及長怡公司僅否認拆除一座樓梯，否認拆除
22 其餘二座樓梯及掩埋廢棄物等行為，並辯稱：拆除有經過原
23 告同意云云。但證人李妍希於法院詢問：簽約之前已經知道
24 房屋要重新裝潢，為何契約書並沒有記載？答稱：簽約當天
25 涂小姐有說他們是要賣車，空間需要停放車輛，車輛需要通
26 行，也需要做車道，當天是講平面一樓，至於樓上跟樓下沒
27 有提到如何處理，屋主就回答說要裝潢、要整理沒有關係，
28 只要不要傷害到房屋結構就好等語。足徵，被告等並無告知
29 原告地下室之裝潢計畫，而按一般通念，地下室裝潢與車道
30 無關，被告公司裝潢地下室之行為，顯已逾越原告之授權範
31 圍。且依證人李妍希之證述，足徵現場516號房屋及518號房

01 屋至少有三座樓梯，被告陳稱僅有二座樓梯，其等僅拆除一
02 座等語，要無可採。另兩位證人均結證證述，看到地下室有
03 水，證人李妍希尚證稱：地下室只是稍微看一下，並沒有實
04 際走下去，因為有看到地面積水等語。足以反證出租當時地
05 下室並未囤積物品，被告公司更還沒有惡意將拆除之營建裝
06 潢廢棄物掩埋於地下室，地下室之廢棄物是出租後方存在。
07 原告雖有同意被告百禧公司及長怡公司進行裝潢，但是前提
08 是不損及房屋結構，被告百禧公司及長怡公司拆除三座樓
09 梯，顯已致二間房屋樓層間難以連通，且樓梯本係房屋結構
10 一部分，縱使該座樓梯非固有樓梯，或有不穩固之疑慮，亦
11 屬房屋之結構，拆除樓梯難謂無影響房屋結構。若法院不欲
12 履勘現場及囑託結構技師公會鑑定，則請求傳訊捷恩斯國際
13 企業有限公司人員作證說明原告提出估價單之內容。

14 (四)因被告百禧公司、長怡公司未盡善良管理人之注意以保管租
15 賃物，甚且毀損原告所有之516號房屋及518號房屋，不法侵
16 害原告房屋之所有權，且未回復原狀，致原告需請人施作修
17 繕始得回復至簽約時交屋原狀之損害，及於修繕期間無法使
18 用收益二間房屋之損害。爰本於租賃契約約定之契約請求
19 權、民法租賃關係損害賠償請求權、不完全給付賠償請求
20 權、侵權行為損害賠償請求權之法律關係，及公司法第23條
21 第2項等規定，分別對被告百禧公司及其法定代理人即被告
22 吳在懿、被告長怡公司及其法定代理人即被告吳爾珉請求賠
23 償，以填補原告所受損害。

24 (五)被告百禧公司、長怡公司毀損破壞之516號房屋及518號房
25 屋，經估算，516號房屋回復原狀所需工程費用新臺幣(下
26 同)1,082,550元(含稅)，應由被告吳在懿與被告百禧公司連
27 帶給付予原告。518號房屋回復原狀之工程費用為1,648,500
28 元(含稅)，則應由被告吳爾珉與被告長怡公司連帶給付予原
29 告。另被告吳在懿及被告百禧公司應就516號房屋於修繕期
30 間，原告受有無法使用收益房屋之損害(所失利益)，連帶
31 負損害賠償責任；被告吳爾珉則應與被告長怡公司就518號

01 房屋修繕期間，原告受有無法使用收益房屋之損害(所失利
02 益)，連帶負損害賠償責任。茲以原告與被告百禧公司、長
03 怡公司間之租賃契約，租金均為每月75,000元，預計修繕所
04 需時間均至少一個月，併請求上開被告連帶給付無法使用收
05 益系爭房屋之損害(所失利益)各75,000元。綜上，被告百禧
06 公司及被告吳在懿應連帶負損害賠償範圍為1,157,550元(計
07 算式：1,082,550+75,000元=1,157,550元)；被告長怡公司
08 及被告吳爾珉應連帶負損害賠償範圍為1,723,500元(計算
09 式：1,648,500+75,000=1,723,500)。又被告百禧公司、長
10 怡公司於111年7月20日前遷出承租之516號房屋及518號房
11 屋，則二間被告公司毀損房屋之行為應發生於000年0月00日
12 前，是依民法第213條第2項，得自損害發生時起加給利息等
13 語。

14 (六)聲明：

- 15 1. 被告百禧汽車國際有限公司與被告吳在懿應連帶給付原告1,
16 157,550元，及自111年7月21日起至清償日止，按週年利率
17 百分之5計算之利息。
- 18 2. 被告長怡汽車有限公司與被告吳爾珉應連帶給付原告1,723,
19 500元，及自111年7月21日起至清償日止，按週年利率百分
20 之5計算之利息。
- 21 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告答辯略以：

23 (一)原告主張被告百禧公司、長怡公司於108年4月6日分別與原
24 告承租門牌號碼臺南市○○區○○○路000○000號房屋，租
25 賃期間均自108年6月20日起至113年6月19日止。嗣兩造於11
26 1年6月20日協議終止租約，被告百禧公司、長怡公司並已於
27 同年7月20日遷出等事實，暨提出之商工登記公示資料查詢
28 結果、租賃契約書、存證信函、現場照片及估價單等證物之
29 形式上真正，被告等均不爭執，合先陳明。

30 (二)至原告主張被告百禧公司、長怡公司未於約定之111年7月21
31 日至現場點交返還租賃之房屋，及未經原告同意，對於承租

01 之516號房屋、518號房屋，有上開拆除牆面、天花板、三座
02 樓梯，及將一樓地板墊高掩埋廢棄物等行為云云，則與事實
03 不符。查被告百禧公司、長怡公司分別承租之516號房屋及5
04 18號房屋，係為供汽車銷售展示中心之用，並由二間公司負
05 責人之母即證人涂靜怡協助處理租賃事宜。當時516號房屋
06 及518號房屋均破舊不堪，除需將原已受損嚴重之部分牆面
07 及天花板拆除，另因518號房屋地下室有積水，且為便利汽
08 車得於展間移動，有將樓梯拆除及封閉地下室之需要（被告
09 百禧公司並無拆除516號房屋之樓梯），故於裝潢二間房屋
10 前，即透過仲介林媽媽租屋企業社之服務人員即證人李妍希
11 協助處理相關事宜，原告得知上情後，向證人涂靜怡表示只
12 要不會影響建築結構安全即可，此有二名證人之LINE對話紀
13 錄及二間房屋屋況原始照片可稽。原告竟稱111年7月21日始
14 發現被告百禧公司、長怡公司未經其同意惡意破壞二間房屋
15 之一樓牆面、天花板、樓梯及封閉地下室，與事實不符。又
16 原告以證人李妍希之證述，主張現場樓梯有三座，但據證人
17 李妍希稱：「（問：證人是否知悉兩間房屋當時有幾座樓
18 梯？）答：我印象比較深的是中間有一個樓梯，後面也有一
19 個樓梯，另外就是往儲藏室也有一個不大的樓梯。」等語，
20 系爭2房屋通往2樓之樓梯應有2座，而由原告於被告2公司搬
21 離後尚得前往2樓拍攝照片之情可知目前應尚有1座留存（參
22 鈞院卷第61頁），可知被告百禧公司及長怡公司確僅有拆除
23 通往2樓之樓梯1座無訛，原告主張被告百禧公司及長怡公司
24 拆除通往2樓之樓梯3座云云，要與事實不符。況依原告於11
25 2年8月2日審理時稱，證人涂小姐說樓梯搖晃，樓梯不是原
26 來的，是之前承租做燈飾公司架設的」等語，可認被告百禧
27 公司及長怡公司拆除之樓梯似為「楓將照明燈飾」之負責人
28 即訴外人張峻峰所架設，原告於該處之原樓梯早已不復存
29 在，併此敘明。另原告稱被告公司將廢棄物掩埋於地下室並
30 墊高一樓地板云云，被告等均無上開行為。承租之二間房屋
31 一樓地板高度於被告公司租賃前後並無變更，此觀Google街

01 景服務照片即明。又被告百禧公司及長怡公司拆除516號房
02 屋及518號房屋原裝潢後，實有委請業者清運廢棄物，亦有
03 照片可供法院卓參。及被告等及證人涂靜怡均未曾與原告約
04 定於111年7月21日至現場點交返還房屋，故被告長怡公司於
05 遷出後之翌日即111年7月21日始以存證信函通知原告，原告
06 竟稱被告等未於上開時間到場點交云云，亦與事實不符。

07 (三)查被告百禧公司及長怡公司裝修前曾告知原告，除有原告於
08 112年5月10日審理期日稱：「被告向我承租房子的時候，他
09 說會改建，我說不要損害結構就好」等語可證外，仲介人員
10 即證人李妍希亦到庭結證稱：「（問：簽約之前已經知道房
11 屋要重新裝潢，為何契約並沒有記載？）答：簽約當天涂小
12 姐有說他們是要賣車，空間需要停放車輛，車輛需要通行，
13 也需要做車道，當天是講平面一樓，至於樓上跟樓下沒有提
14 到如何處理，屋主就回答說要裝潢、要整理沒有關係，只要
15 不要傷害到房屋結構就好。（問：有無印象涂小姐因為樓梯
16 影響車道，需要將樓梯拆除之事，請證人告知屋主？及屋主
17 的回應？）答：關於配合車道需拆除樓梯這件事情我記得涂
18 小姐有提到，我知道他需要車道及拆除樓梯，但是我不是很
19 清楚他要如何拆除的計畫，所以請涂小姐自己跟屋主溝通，
20 至於後續屋主的反應，我沒有印象了。」等語，另證人涂靜
21 怡亦到庭結證稱：「（問：當時有無告知屋主房屋要進行裝
22 潢、整理等相關事宜？）答：有，當天我跟屋主講得非常清
23 楚，我有告知我們要做汽車展示，因為房子有墊高、有兩
24 個門牌號碼，我有告知有一個地方要改成車道，這樣車子才
25 可以進去跟迴轉，屋主說沒關係、看你怎麼弄，只要不要影
26 響房屋結構。（問：簽約之後，是否就進行修繕？屋主或仲
27 介公司在修繕過程有無前往？）答：是，簽約之後就等於房
28 子交給我們，我們就自己找人來修繕，修繕過程是李小姐有
29 來，屋主沒有來。印象中就是拆掉的時候李小姐有來一次，
30 我們請他來看屋況，儲藏室裡面都是積水、樓梯會搖晃，尤
31 其房子的中段有積水、鋼筋裸露、還在滴水。當天我有跟李

01 小姐轉告屋主房屋的情況，並且告知樓梯是在車道上面，因
02 為進出需要，必須拆除樓梯，李小姐現場有拍照，他說他會
03 把照片給房東並跟房東轉述，後來我有打電話給李小姐，李
04 小姐說他有跟房東講了，但是他怕他轉述不清楚，所以後續
05 可以直接跟房東溝通。（問：後續關於修繕的事情，有無跟
06 房東進行溝通？）答：我有打電話給他，且後來發現房屋跟
07 隔壁的鄰牆漏水過來，516號的前端也被隔壁工廠占用，我
08 們也有請房東來看、並請隔壁遷走，房東有來，但是我已經
09 不記得是拆除之前還是拆除之後的事情」等語可稽，足證原
10 告確知被告公司裝修及拆除樓梯等情事。又原告另主張被告
11 2公司所為已影響系爭2房屋建築結構，致無人願承租云云。
12 惟依被告提出之臺灣高等法院臺南分院99年度上字第144號
13 民事判決（即被證4）可知，516號房屋518號房屋於被告等承
14 租前已有約7年無人承租使用，另據證人李妍希到庭結證
15 稱：「（問：你自己到現場是何時？當時現況為何？）答：
16 是涂小姐說要看房子的時候才去的。當時房屋的現況是前面
17 玻璃是被打破、沒有遮蔽也沒有上鎖，雖然是兩個門牌，但
18 是外觀上是一個大間，內部是相通的，當時我們沒有到樓
19 上，因為要走的時候，發現樓梯不穩固，所以就沒有上去，
20 至於地下室是只有稍微看一下，並沒有實際走下去，因為有
21 看到地面積水，就是在樓梯那邊往下看一下，我個人當下看
22 到的感覺比較像儲藏室，不像一般地下室很大的面積。涂小
23 姐看完之後並沒有當場表示要承租的意思。（問：租賃契約
24 是如何訂立的？）答：我個人認為以房屋當時的情況，如果
25 承租下來，需要花費相當的金額來進行裝潢，現場空間很
26 大，但長期空置、閒置，前面玻璃也破掉，後面的門窗也沒
27 有玻璃，無法遮蔽風雨，屋況不佳，裝潢破舊，並且有滲漏
28 水情形，後來涂小姐聯繫表示有承租意願，我也很意外」等
29 語可知，516號房屋及518號房屋於被告公司承租前早已殘破
30 不堪，經被告公司整修後始得以利用，此有被告於112年5月
31 10日民事答辯續狀附件1對照表即明，另由原告原以15萬元

01 出租予被告百禧公司及長怡公司，現欲以25萬元招租，亦可
02 證二間房屋確因被告百禧公司及長怡公司之整修而提升價
03 值，倘如原告所述二間房屋存有建築結構問題，原告豈可能
04 加價招租。

05 (四)綜上，被告百禧公司及長怡公司分別承租之二間房屋屋齡已
06 有數十年，屋況早已殘破不堪，被告百禧公司、長怡公司於
07 原告同意後，始拆除一樓之部分牆面、天花板、樓梯及封閉
08 地下室，並為裝修、補強始得以利用，原告未慮及其受有被
09 告公司支出有益費用之利益，且被告公司復無原告所稱以廢
10 棄物掩埋地下室及墊高一樓地板之情，妄稱被告公司均未經
11 其同意破壞房屋，從而主張被告等應負損害賠償之責云云，
12 自無足採。又倘法院審理後，仍認被告等須負賠償之責，被
13 告等亦否認原告為回復原狀而需支出如起訴狀表1、2所示之
14 金額，依法自應由原告就其主張回復之原狀負舉證之責，且
15 相關修復材料亦應加以折舊。

16 (五)另原告主張因需僱工修繕，致無法使用二間房屋，請求被告
17 等給付修繕期間無法使用之所失利益，惟被告等並無原告所
18 稱之破壞行為，業如上述，且原告早已委請仲介即林媽媽租
19 屋企業社及永慶房屋協助出租，並於帆布廣告516號房屋及5
20 18號房屋為開放空間而便於規劃使用，另於網站上載明以現
21 況出租，有照片及網頁截圖影本可證，亦徵原告並無受損且
22 無回復原狀之需求。

23 (六)最末，原告聲請鈞院囑託結構技師公會或傳喚捷恩斯企業有
24 限公司人員就其所提出之估價單正確性予以鑑定、說明。惟
25 查，被告百禧公司及長怡公司之整修業已得原告之同意，業
26 如前述，原告本件請求有無理由，已有疑問。況且，被告百
27 禧公司及長怡公司實際拆除之牆面、天花板範圍甚微，與原
28 告主張需施作之範圍大相逕庭，原告如欲主張回復原狀，自
29 應提出二間房屋出租原狀以供確認。原告迄今未曾提出任何
30 照片以為佐證，自難認估價單所載之工項與需回復之原狀相
31 符，從而自無予以鑑定或傳喚證人之必要。

01 三、本件經證據調查及言詞辯論，兩造對於下列事實不爭執：

02 (一)原告經由林媽媽租屋企業社之仲介，將516號房屋出租予被
03 告百禧公司、相鄰之518號房屋則出租予被告長怡公司。雙
04 方約定租期均為5年，即自108年6月20日起至113年6月19日
05 止。

06 (二)被告百禧公司、長怡公司分別承租516號房屋及518號房屋之
07 用途，係為設立汽車銷售展示中心，原告於出租時已知悉上
08 情。

09 (三)被告百禧公司、長怡公司承租上開房屋後，有施作起訴狀表
10 1編號1.2及表2編號1.3(樓梯拆除1座).4之行為。

11 (四)兩造合意租賃契約提前於111年7月20日終止。

12 (五)除本件損害賠償爭議，兩造關於租賃契約並無租金、押金、
13 水電費或其他相關債務關係。

14 四、本件兩造雖已合意提前終止系爭租賃契約，但原告以被告百
15 禧公司、長怡公司於承租期間，未經原告同意即拆除房屋之
16 牆面、天花板及封閉地下室，另將一樓通往二樓之樓梯共計
17 三座拆除，已損及房屋結構，及以廢棄物掩埋地下室墊高一
18 樓地板之毀損行為，請求被告百禧公司、長怡公司及其法定
19 代理人連帶負損害賠償責任乙節，為被告百禧公司及長怡公
20 司所否認，並答辯如上。而依兩造不爭執之事實可知，原告
21 明知被告百禧公司、長怡公司承租二間房屋係作為汽車銷售
22 展示中心，有施作裝潢工程之必要，故本件爭執事項在於被
23 告百禧公司、長怡公司施作之裝潢工程是否未經原告同意或
24 已逾原告同意之範圍、施作之裝潢工程是否已損及二間房屋
25 結構？如已損及房屋結構，回復原狀所需費用若干？

26 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
27 此為民事訴訟法第277條前段明定之舉證責任分配原則。本
28 件原告為516號房屋及518號房屋之所有權人，其主張被告百
29 禧公司及長怡公司承租上開房屋後，施作之裝潢工程未經原
30 告同意，或已逾原告同意之範圍，並損及房屋結構，致原告
31 受有損害等事實，依上開規定，應由原告負舉證之責。

01 (二)查原告主張被告百禧公司承租之516號房屋，原有通往上層
02 之樓梯一座、被告長怡公司承租之518號房屋，原有通往上
03 層之樓梯二座，均遭被告百禧公司、長怡公司拆除乙節，係
04 以證人李妍希之證詞及原證3之照片為憑。但查，原告對於5
05 16號房屋及518房屋原有通往上層之樓梯共計三座之事實，
06 並未提出二間房屋原始建築結構相關圖面供參。再據證人李
07 妍希證述：「是涂小姐說要看房子的時候才去的。當時房屋
08 的現況是前面玻璃是被打破、沒有遮蔽也沒有上鎖，雖然是
09 兩個門牌，但是外觀上是一個大間，內部是相通的，當時我
10 們沒有到樓上，因為要走的時候，發現樓梯不穩固，所以就
11 沒有上去，至於地下室是只有稍微看一下，並沒有實際走下
12 去，因為有看到地面積水，就是在樓梯那邊往下看一下，我
13 個人當下看到的感覺比較像儲藏室，不像一般地下室很大的
14 面積。涂小姐看完之後並沒有當場表示要承租的意思。」、
15 「我印象比較深的是中間有一個樓梯，後面也有一個樓梯，
16 另外就是往儲藏室也有一個不大的樓梯等語。」，可知，證
17 人雖證述有三座樓梯，但僅二座樓梯可通往上層，一座樓梯
18 係通往下層之儲藏室，亦與原告主張三座樓梯均通往上層之
19 情狀不符。及原告陳稱通往上層之三座樓梯均已遭被告百禧
20 公司及長怡公司拆除云云，但其提出之原證3照片(參見111
21 年度新司簡調字第696號卷第61頁右下角)顯示尚有一座樓梯
22 可連通至上層明顯不符，反而與被告百禧公司及長怡公司僅
23 承認因迴轉空間需要，將518號房屋之一座樓梯拆除，516號
24 房屋樓梯仍存在相符。本件原告未先舉證證明二間房屋連通
25 至上層之樓梯共計有三座，被告百禧公司及長怡公司亦僅承
26 認拆除一座樓梯，否認拆除其餘二座樓梯之行為，及原告提
27 出之照片顯示尚有一座樓梯可連通至上層，故原告上開主張
28 之事實，除被告長怡公司承認拆除518號房屋通往上層之樓
29 梯一座外，其餘事實不予採信。

30 (三)又原告主張被告百禧公司及長怡公司未經原告同意，拆除房
31 屋牆面、天花板、三座樓梯、封閉地下室及將518號房屋一

樓原有門窗拆除等行為，同以原證3之照片為據。被告百禧公司、長怡公司則僅承認部分拆除行為及封閉地下室(詳如不爭執事項(三))，並辯稱：承租時已告知有裝潢需要，原告有同意等語。茲據證人李妍希證稱：…，現場空間很大，但長期空置、閒置，前面玻璃也破掉，後面的門窗也沒有玻璃，無法遮蔽風雨，屋況不佳，裝潢破舊，並且有滲漏水情形，…。簽約之前有告知原告對方要重新裝潢，當時我認為被告方面詳細的修繕計畫如果再透過我轉告給原告，容易有誤差，所以我請涂小姐直接跟原告聯繫，原告跟對方也有留下互相聯絡的方式，所以房屋後來如何裝潢是雙方自行溝通的。…修繕要把一樓之前舊的裝潢拆掉，拆掉的那天我有去現場看，另外一些木造隔間、不需要的部分也都有拆除，之後我就沒有再過去了，印象中當天屋主並沒有跟我去，至於後來屋主有沒有去我不清楚。(問：租賃物修繕完畢或開幕時，證人及原告有無前往？)沒有。修繕完之後的情形我不清楚，至於原告有無前往我不清楚等語。核與證人涂靜怡證稱：簽約之後就等於房子交給我們，我們就自己找人來修繕，修繕過程是李小姐有來，屋主沒有來。印象中就是拆掉的時候李小姐有來一次，我們請他來看屋況，儲藏室裡面都是積水、樓梯會搖晃，尤其房子的中段有積水、鋼筋裸露、還在滴水。當天我有跟李小姐轉告屋主房屋的情況，並且告知樓梯是在車道上面，因為進出需要，必須拆除樓梯，李小姐現場有拍照，他說他會把照片給房東並跟房東轉述，後來我有打電話給李小姐，李小姐說他有跟房東講了，但是他怕他轉述不清楚，所以後續可以直接跟房東溝通。(問：後續關於修繕的事情，有無跟房東進行溝通？)我有打電話給他，且後來發現房屋跟隔壁的鄰牆漏水過來，516號的前端也被隔壁工廠占用，我們也有請房東來看、並請隔壁遷走，房東有來，但是我已經記不得是拆除之前還是拆除之後的事情等語大致相符。由證人李妍希證述內容可知，二間房屋原由訴外人承租，內部空間已打通合併使用，房屋外觀僅剩門

01 框及窗框，玻璃均已破裂，並已閒置多年殘破不堪，則518
02 號房屋一樓原有門框及窗框，非無可能於被告公司承租前即
03 遭拆除，原告片面指摘為被告公司所為，並非可信。又兩造
04 簽訂租賃契約後，被告公司對於房屋修繕及裝潢等相關事
05 宜，原由證人李妍希轉知予原告，之後，即由證人涂靜怡與
06 原告自行溝通無礙，亦與原告陳稱未經過其同意而裝潢之事
07 實不符。再由，兩造簽立之另紙「房屋租賃契約書契約條款
08 增訂協議書」之特別約定事項(三)之記載，及二名證人均提及
09 原告要求不損及房屋結構等情，足徵，原告確有同意被告百
10 禧公司及長怡公司進行裝潢工程，工程範圍則採概括授權方
11 式，以不損及房屋結構為限，故原告主張被告公司均未經其
12 同意即進行拆除行為云云，認與事實不符，並非可信。

13 (四)另原告未提及被告百禧公司及長怡公司將拆除裝潢之廢棄物
14 掩埋地下室，墊高一樓地板，致原有房屋一樓天花板高度3.
15 6公尺，現不足3公尺云云，同以原證3之照片為據，並未提
16 出二間房屋原有樓層高度之相關圖說供參。而被告百禧公司
17 及長怡公司除否認有上述行為外，另提出承租前後房屋外觀
18 照片(參見本案卷第51頁及53頁)及清運裝潢廢棄物之照片
19 (參見本案卷第99頁及101頁)供核。經本院審閱照片，承租
20 前後之一樓空間並無明顯差異，及確有清運廢棄物之事實。
21 是原告片面陳稱被告公司將拆除裝潢之廢棄物掩埋於地下
22 室，難認已盡舉證之責，亦難以採信。

23 (五)原告未主張被告被告百禧公司及長怡公司因裝潢需要，拆除
24 三座通往上層之樓梯，已損及房屋結構云云。但其並未提出
25 二間房屋之結構受損之相關事證供本院參酌。且由本院上開
26 調查結果，僅足認定被告長怡公司將518號房屋通往上層之
27 一座樓梯拆除，至於被告公司尚拆除其餘二座樓梯，則非可
28 信。茲以被告長怡公司拆除一座樓梯之行為，為原告所知
29 悉，未為反對之意思，且樓梯拆除後，二間被告公司已使用
30 租賃房屋達3年，果因拆除樓梯之行為導致房屋結構受損，
31 樑柱及牆面應有明顯裂痕，何以原告提出之原證3照片俱無

01 相關跡象可供審認。是原告主張房屋結構受損之事實，既未
02 提出相關跡象供調查，並非可信，自無再為履勘及鑑定需
03 要。

04 (六)綜上所述，被告百禧公司固因裝潢需要而拆除516號房屋之
05 牆面及天花板；被告長怡公司則將518號房屋通往二樓之樓
06 梯一座拆除及封閉518號房屋地下室之事實，但上開施作項
07 目先由證人李妍希轉知證人涂靜怡訴求之裝潢事項予原告，
08 之後即由原告與證人涂靜怡自行商議裝潢相關事宜，裝潢完
09 成後，未見原告有反對之意思，可認均已徵得原告同意而施
10 作。至於，原告主張被告尚施作其餘工程，且施作之工程已
11 損及516號房屋及518號房屋結構，未盡舉證之責並非可信。
12 從而，本件原告依據租賃契約約定之契約請求權、民法租賃
13 關係損害賠償請求權、不完全給付賠償請求權、侵權行為損
14 害賠償請求權之法律關係，及公司法第23條第2項等規定，
15 分別對被告百禧公司及其法定代理人即被告吳在懿、被告長
16 怡公司及其法定代理人即被告吳爾珉請求賠償，均認無理
17 由，不予准許。又原告之訴業經駁回，自無假執行之可能，
18 應併予駁回其假執行之聲請。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、答辯、舉證及證據調查
20 之請求，核與判決結果不生影響，認無論述或調查必要，併
21 此敘明。

22 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應
23 依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條及第87條第
24 1項定有明文。本件訴訟費用由原告繳納裁判費29,611元及
25 由被告繳納證人旅費1,638元，故訴訟費用額確定為31,249
26 元，並應由敗訴之原告負擔。

27 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法78條、第
28 87條第1項，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日

30 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

31 法 官 許蕙蘭

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
03 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
04 審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日

06 書記官 柯于婷