

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1766號

原告 林永吉
被告 三商餐飲股份有限公司

法定代理人 陳翔玢

訴訟代理人 曾政勳

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：被告於民國92年5月9日向伊承租門牌號碼臺中市○區○○○路000號一、二樓透天房屋(下稱系爭房屋)，並分別於98年7月14日、103年6月9日、108年5月30日簽訂租賃契約，最後一次租約租期為108年6月9日至110年6月8日。詎被告於95年5月9日第一次承租時即動工毀損房屋結構，伊於110年6月9日被告交還系爭房屋時，始發現系爭房屋遭被告毀損嚴重，具體損害情形如下：如附圖一所示一樓編號A、B、C、D牆壁、編號E之衛浴間、編號F一樓通往二樓之樓梯、編號G一樓通往二樓之樓地板，及如附圖二所示二樓編號H、I隔間牆、編號J、K之二間衛浴間均遭被告拆除，另編號L為被告增設之木板簡易衛浴間、編號M為被告設置之一樓通往二樓之簡易L型樓梯。經伊評估後修繕費用為新臺幣(下同)124萬9000元，爰依108年5月30日第四份租賃契約書(下稱第四份租約)第6條第1項、民法第432條第2項規定(二者擇一勝訴)，請求被告賠償損害等語。並聲明：一、被告應給付原告124萬9000元及自起訴狀送達之翌日(即112年7月6日)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、願供擔保，請准宣告假執行。

01 貳、被告則以：依第四份租約第4條第2項約定：「本約如提前終
02 止或期滿退租時，乙方(即被告)應將租賃物按照返還當時之
03 現狀交還甲方(即原告)，雙方不得要求任何補償費用，被告
04 於第四份租約期滿時，僅需按「返還當時之原狀」將系爭租
05 賃物交還原告即可，無需回復原狀，且雙方不得要求任何補
06 償費用。而伊業於110年6月9日按返還時現狀將系爭房屋返
07 還予被告，又第四份租約第5條第4項約定：「乙方(即被
08 告)如因營業上需求而需改裝房屋時，得自費裝設，但不得
09 損害原有建物之結構，且嗣後雙方均不得向對方要求任何補
10 (賠)償」，是被告於承租期間，於不損害系爭房屋結構情
11 形下，將原告所述附圖一編號F之樓梯移位。至於附圖一、
12 二為原告自行製作，伊否認曾拆除附圖一編號A、B、C、D之
13 牆壁、編號E之衛浴設備、附圖二編號H、I之隔間牆、編號
14 J、K之衛浴設備及造成房屋樓地板及牆壁毀損嚴重，且伊承
15 租系爭房屋多年，改裝後狀況顯而易見，原告亦可隨時進入
16 系爭租賃物察看，其先前租約到期時，均未曾表示伊有毀損
17 系爭房屋之情形，原告提起本件訴訟乃因其提高租金甚多伊
18 不願續租，其所言並非事實等語置辯。並聲明如主文所示。

19 參、本院得心證之理由：

20 一、原告主張兩造分別於92年5月9日、98年7月14日、103年6月9
21 日、108年5月30日就簽立房屋租賃契約書4份(下稱系爭4份
22 租約)，約定被告向原告承租系爭房屋，最後一次租期自108
23 年6月9日起至110年6月8日止，業據其提出上開4份房屋租賃
24 契約書在卷可稽(本院卷第25~52頁)，且為被告所不爭執，
25 首堪信為真。

26 二、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 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按承租人應依約定方
28 法，為租賃物之使用、收益，無約定方法者，應以依租賃物
29 之性質而定之方法為之；承租人應以善良管理人之注意，保
30 管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人
31 違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。

01 但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致
02 有變更或毀損者，不在此限，民法第438條第1項、第432條
03 亦有明定。

04 三、查原告主張其於第一次租賃契約成立後之00年0月間交付系
05 爭房屋予被告時，房屋結構如附圖一、二之原始圖所示(下
06 稱00年0月出租時原始狀況)，然被告於承租系爭房屋期間未
07 盡善良管理人之注意義務，逕自變更格局，伊於110年6月9
08 日返還系爭房屋時，發現系爭房屋之結構已變更如附圖一、
09 二之現況圖乙節，為被告所否認，自應由原告就00年0月出
10 租時原始狀況及被告110年6月9日被告返還時狀況等利己事
11 實，負舉證之責。對此，原告固提出如附圖一、二所示系爭
12 房屋之原始與現況平面圖(本院卷第17、19頁)及現況照片
13 (本院卷第21、23頁)等件為證，惟附圖一、二之平面圖非兩
14 造於92年5月9日簽訂第一份租約時所約定之圖面，被告於11
15 0年6月9日返還系爭房屋時亦無於其上簽名，復無從得知製
16 作名義人為何人，自難認該圖面得作為本件證據之用；又前
17 揭照片並無任何日期顯示，無從判斷是否為原告搬離系爭房
18 屋時之狀況。是本院無從以上開證據資料遽認原告主張系爭
19 房屋00年0月出租時原始狀況及110年6月9日被告返還時狀況
20 如附圖一、二所示為真實。原告雖另主張系爭房屋之原狀與
21 相鄰房屋之格局一致(本院卷第139頁筆錄)，得作為系爭房
22 屋原狀之依據，然未就相鄰房屋之初始建造格局確實與系爭
23 房屋92年5月9日之狀況完全一致等情為任何舉證，其空言之
24 主觀臆測亦難採信。

25 四、又原告主張被告改裝系爭房屋之行為，損害原有建物結構等
26 情，亦為被告所否認，原告雖提出估價單為證(本院卷第53~
27 61、第159~169頁)，然99年5月9日其就系爭房屋出租予被告
28 時，原狀為何已有不明，則原告所提前揭估價單其上記載計
29 載之工程項目，究為其為自行將系爭房屋翻新整修之費用、
30 或確為被告依法或依約定未回復原狀而應負擔之修繕費用，
31 亦屬不明，自難僅以上開內容即認被告確有原告所述之違約

01 行為。此外，原告稱：「伊在第一次出租期間的裝潢就毀損
02 房屋結構，是在92年5月9日，大概毀損百分之70，後來被告
03 都有正常交付房租，伊就不清楚了」等語(本院卷第139、14
04 0頁)，然依照92年5月9日第一份租賃契約第5條第4項約定：
05 「租賃標的物有改裝設施之必要時，需會同甲方(原告)，乙
06 方(被告)得自費逕行裝設，但不得損害原有建築結構安全」
07 (本院卷第29頁)，原告既然主張被告在92年5月9日第一次租
08 賃時之開工裝潢，即已毀損房屋結構，其當時既已發現且明
09 知其情，當可在第一次租期於92年6月9日開始前，即主張被
10 告違約，焉有可能保持沉默，而將系爭房屋持續出租予被告
11 至110年6月8日，長達18年。此外，遍觀系爭4份租約之內容
12 (本院卷第25~52頁)，兩造歷次訂約時不僅未就系爭房屋之
13 原狀為任何特定之記載，並於第4條第2款分別約定：「租期
14 屆滿或租約終止，乙方(即被告，下同)應於五日內將租賃標
15 的物按返還時之現況交還甲方(即原告，下同)，不須回復原
16 狀，…」(本院卷第28頁)、「本約如提前終止或期滿退租
17 時，乙方應將租賃物按照返還當時之現狀交還甲方，雙方不
18 得要求任何補償費用」(本院卷第35、43、48頁)。是依上開
19 約定之文義，兩造係約定系爭房屋應以租約終止時之「現
20 有」狀態返還，而非按承租時之「原有」狀態返還，亦即被
21 告於第四份租約屆滿時僅有依現狀返還系爭房屋之義務，並
22 無將系爭租賃物回復至92年5月9日承租當時原狀之義務，原
23 告復未就被告是否確有毀損系爭房屋之建築結構安全，另提
24 出相關事證，以實其說，則其主張被告應賠償租期屆滿後回
25 復原狀之修復費用，自屬無據。

26 肆、綜上所述，原告依據第四份租約第6條第1項、民法第432條
27 第2項規定據以提起本訴，請求被告應給付原告124萬9000元
28 及自起訴狀送達之翌日(即112年7月6日)起至清償日止，按
29 週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告
30 之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

31 伍、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均

毋庸再予審酌，附此敘明。

陸、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 30 日
民事第一庭 法 官 蕭一弘

以上正本係照原本製作。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 1 月 30 日
書記官 郭盈呈