

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2427號

原告 高新富

被告 雲峰國際商務中心股份有限公司

法定代理人 楊斯閔

訴訟代理人 張方俞律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣9000元，及自民國113年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之2，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣9000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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，被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款、第2項定有明文。原告起訴聲明：一、被告應給付原告新臺幣（下同）51萬3877元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，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（見本院卷第9頁），嗣於民國113年9月19日言詞辯論期日，當庭具狀擴張第一項聲明為：被告應給付原告58萬3861元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並依兩造合意簽訂之租賃契約（下稱系爭契約）

第7條、第8條約定內容，追加請求防火門之損害賠償4萬5000元。核原告所為屬擴張應受判決事項之聲明，且上開追加部分，被告業已於113年10月24日具狀答辯（見本院卷第378至380頁），揆諸上開規定，自應准許。

貳、事實部分：

一、原告主張：

(一)兩造於105年8月4日簽訂系爭契約，由被告承租原告所有門牌號碼為臺中市○區○○○道0段000號8之5辦公室及地下室號碼15、16號上下機械停車位(下合稱系爭房屋)，租賃期間自105年8月16日至114年8月15日止，約定系爭房屋每月租金為3萬6000元，被告應按月於每月16、20日前各給付1萬8000元，停車位每月租金4000元，被告應於每月15日給付4000元。系爭契約第3條第4項約定「本約租金第2年起，以簽約之『前一年度』中華民國主計處消費者物價指數中，房租類物價指數（下稱房租指數）為基期，當變動幅度大於百分之1時，依其變動幅度調整之，當租金調整後，該調整年度即成為下次調整之基期」，詎105年10月起至111年12月止，房租指數之變動幅度（如附表一所示）已逾系爭契約第3條第4項之約定，被告仍依變動前之租金數額給付，因此短絀給付租金2萬2348元（每年度短絀給付年度、金額詳如附表二所示）。被告於前揭給付租金時，為綜合所得稅（下稱綜所稅）及全民健康保險之補充保險費（下稱補充保費，與綜所稅合稱系爭稅費）之扣繳義務人，應扣取租金所得之百分之10及補充保費之百分之1.91（110年1月起調整為百分之2.11）繳納與稅捐單位，且系爭契約第3條就系爭契約之租金（下稱系爭租金）約定為「稅外」，即除月租金4萬元（計算式：3萬6000元+4000元=4萬元）外，另約定由被告負擔系爭稅費。惟被告並未向稅捐單位繳納申報，原告自得向被告請求給付代扣繳所得稅之未申報稅金42萬1391元，及補充保費8萬3122元（每年度綜所稅額、補充保費計算式如附表一所示，請求金額計算則詳如附表三所示）。

01 (二)依系爭契約第7條第8項約定，被告應以善良管理人之注意保
02 管房屋，如違反此項義務，致系爭房屋毀損或滅失者，應負
03 損害賠償責任，系爭契約第8條則約定，自原告交屋予被告
04 之日起，被告應盡善良管理人之注意義務使用管理、暨維護
05 租賃房屋，如因被告之故意、過失、或使用管理維護不當致
06 租賃房屋損壞者，應負損壞賠償責任。被告自承租後未曾委
07 請專業廠商定期維護保養系爭房屋之冷氣空調，致冷氣空調
08 於111年8月23日故障，經原告以1萬2000元請訴外人意富冷
09 氣工程行更換替代馬達修繕完畢，足資證明被告承租系爭房
10 屋後，疏於定期保養、維護冷氣空調主機、且超負荷運作空
11 調致故障，屬被告違反此項契約義務之責任，原告自得請求
12 1萬2000元之損害賠償。

13 (三)系爭房屋出租前之分戶門（下稱系爭分戶門）原本為符合建
14 築物公共安全規定之12mm防火強化玻璃左推拉式地板卡扣鎖
15 門防火牆，具有1小時以上防火時效，惟被告公司承租以
16 後，未經原告同意，擅自變更改為5mm鋁框強化玻璃電動滑
17 門（下稱系爭電動滑門），不符合建築物公共安全規定。訴
18 外人新光保險大樓（下稱系爭大樓）管理委員會（下稱管委
19 會），於110年間委請建築師依建築物公共安全檢查申報，因
20 系爭電動滑門遭申報不符合建築物公共安全規定而列為缺
21 失，經原告於112年5月9日以五權路郵局存證號碼第000045
22 號存證信函（下稱45存證信函），請被告應請將分戶門恢復
23 原狀，再於112年7月11日以臺中五權路郵局存證號碼第
24 000087號存證信函（下稱87存證信函）通知被告改善，始終未
25 獲被告置理。原告不得已只能委請景嵐工程有限公司（下稱
26 景嵐公司）施工報價為4萬5000元，被告顯已違反系爭契約
27 第7條第8項、第8條之約定，自應負賠償系爭分戶門之損
28 失。

29 (四)爰依系爭契約之法律關係，提起本訴請求被告賠償58萬3861
30 元（計算式：2萬2348元＋42萬1391元＋8萬3122元＋1萬
31 2000元＋4萬5000元＝58萬3861元），並聲明如壹、程序部

01 分所示之。

02 二、被告抗辯：

03 (一)原告上開請求被告給付短絀租金2萬2348元、扣繳所得稅代
04 未申報稅金42萬1391元，及補充保費8萬3122元，與原告前
05 對被告向本院提出之返不當得利事件，經本院以112年度中
06 簡字第990號審理（下稱前事件），本件與前事件當事人相
07 同、且基於同一基礎事實，如附表二、三所示之重複請求項
08 目亦相同，為同一事件，自違反民事訴訟法一事不再理原
09 則，自應依民事訴訟法第249條第1項裁定駁回。

10 (二)原告未與前事件重複請求如附表三、四之112、113年度所示
11 項目，雖無一事不再理原則適用，惟前事件既對原告主張之
12 相同爭點本於當事人辯論之結果已為判斷，應有爭點效，原
13 告及法院即不得為相反之主張及認定。

14 (三)況原告既為出租人，依民法第429條第1項規定，本有修繕租
15 賃物之義務，且僅憑冷氣維修單據1紙據以主張，未能證明
16 係冷氣故障可歸責於被告，原告請求被告應給付冷氣修繕費
17 用，顯屬無稽。

18 (四)原告既於110年消防安檢後即知悉系爭大樓管委會告知系爭
19 房屋分戶門不符合建築物公共安全規定，卻遲至113年9月19
20 日以民事追加訴之聲明狀對被告請求，業已罹於民法第197
21 條第1項前段損害賠償請求權2年時效，故被告主張時效抗
22 辯。且系爭契約第3條第1項約定有「內部全部改裝修不計租
23 金2個月」之內容，足見原告有同意被告全部改裝之需求，
24 依舉證責任之分配，原告自應先行舉證改裝前確符合建築物
25 公共安全規定之12mm防火強化玻璃左推拉式地板卡扣鎖門防
26 火牆，退步言，縱認原告主張屬實，被告只需將原來分戶門
27 換回即可，又何需花費防火門工程4萬5000元？原告主張顯
28 不足採。

29 (五)原告主張既無所據，顯無理由，應予駁回，爰聲明：原告之
30 訴及假執行之聲請均駁回。

31 參、得心證之理由：

- 一、按訴訟標的於確定之終局判決中經裁判者，除法律別有規定外，有既判力，當事人不得就該法律關係，更行起訴，此觀民事訴訟法第400條第1項及第249條第1項第7款規定自明。又既判力之客觀範圍，應依原告起訴主張之原因事實所特定之訴訟標的法律關係為據，凡屬確定判決同一原因事實所涵攝之同一法律關係，均應受其既判力之拘束，為該既判力所遮斷，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張。是原告就同一當事人及同一訴訟標的法律關係，求為相同或正相反或可以包含代用之判決，且其原因事實為確定判決同一原因事實所涵攝之同一法律關係，即屬就確定終局判決之同一事件更行起訴，其起訴即非合法（最高法院113年度台上字第1268號判決意旨參照）。查本件與前事件當事人相同，且基於同一原因事實，原告請求之項目亦相同如附表一、二、三所示，雖原告主張前事件係以不當得利法律關係作為請求權基礎，於本件係主張以系爭契約第3條作為請求權基礎，惟亦以系爭契約第3條作為不當得利主張依據，又原告請求相同項目但金額有所變動，惟均屬同一事實所涵攝之同一法律關係之攻防，無礙已受前事件判決效力所及之事實。原告主張，實不足取。
- 二、按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院112年度台上字第2195號判決意旨參照）。查原告於本件請求如附表三112、113年度之項目，固未於前事件判決效力所及，惟前事件判決，亦以原告是否得依系爭契約第3條之約定是否可以調整租金一節列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實

01 質上之審理判斷，進而認定原告應受分管契約拘束，而判決
02 原告敗訴，亦經本院調取前事件判決核閱屬實，基於訴訟上
03 誠信及程序權保護之原則，於本件發生爭點效，兩造及法院
04 應受拘束，原告辯稱其得依系爭契約第3條約定請求被告給
05 付附表三、四之112、113年度之代扣繳所得稅額、補充保險
06 費、租金差額一節，即無足採，是被告辯稱原告此部主張實
07 屬無據一詞，應堪採信。

08 三、按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
09 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
10 態，民法第423條定有明文。故出租人不僅有忍受承租人為
11 使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收
12 益租賃物之積極義務（最高法院110年度台上字第3222號民
13 事判決意旨參照）。原告雖主張本件冷氣空調係可歸責於被
14 告未盡維護出租物之善良管理人義務導致冷氣空調故障，惟
15 依照行政院財政部所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊
16 率表，中央系統冷暖器之空調設備耐用年數為8年（見本院
17 卷一第542頁），然原告提供之系爭冷氣空調於88年前停
18 產，並自88年至今並查無銷售資料，有台灣開利股份有限公
19 司112年10月3日台開字第11210001號函在卷可稽（見本院卷
20 一第384頁），足見系爭冷氣空調至遲自87年迄今已近27年
21 之機型，已逾正常機器使用年限，故系爭冷氣空調因機器老
22 舊產生故障，事屬正常，原告既自承於被告承租系爭房屋期
23 間均未保持、維護系爭冷氣空調，且兩造未於系爭契約約定
24 免除原告之保持義務，此本屬原告基於出租人保持租賃物合
25 於約定使用、收益之義務，原告僅憑冷氣空調於111年8月23
26 日故障，經原告以1萬2000元請訴外人意富冷氣工程行更換
27 替代馬達修繕完畢之事實及修繕請款單1紙（見本院卷一第
28 101頁），卻未提出被告對系爭冷氣空調有何違反系爭契約
29 目的或違反一般常理之正常使用情形致系爭冷氣空調發生可
30 歸責被告事由之損壞，即遽認被告有違反系爭契約第7條、
31 第8條，尚難採信。是原告此部分主張，即非可採。

四、至原告主張被告於承租期間，自行更換系爭分戶門，改為無防火功能之系爭電動滑門，管委會於111年間委請建築師依建築物公共安全檢查申報，因系爭電動滑門遭申報不符合建築物公共安全規定而列為缺失之事實，業據原告提出45存證信函、87存證信函，臺中市政府都市發展局113年3月8日中市都管字第1130180751號函、景嵐公司工程報價單、報價明細單、管委會會議紀錄、系爭大樓第24屆第一次臨時區分所有權人大會會議記錄在卷可稽（見本院卷一第183至193、475至486頁），自堪採信為真實。被告雖以上詞置辯，惟查：原告於出租系爭房屋予被告時，系爭房屋確有安裝系爭分戶門一節，有被告提出之系爭房屋裝潢前照片2張在卷可稽（見本院卷一第607頁），且系爭大樓4樓之5房屋、6樓之2房屋、7樓之3房屋、10樓之3房屋、11樓之2房屋、12樓之1房屋之分戶門樣式，核與上開系爭分戶門之樣式相同，亦有原告提出之4樓之5房屋、6樓之2房屋、7樓之3房屋、10樓之3房屋、11樓之2房屋、12樓之1房屋之分戶門照片附卷可考（見本院卷二第13至23頁），參諸系爭大樓第24屆第三次常務管理委員會議紀錄，提案案由一所列不符合建築物公共安全規定而列為缺失之系爭大樓戶別，並無4樓之5房屋、6樓之2房屋、7樓之3房屋、10樓之3房屋，足見上開房屋之分戶門並未有不符合建築物公共安全規定之情形，是被告辯稱系爭分戶門可能亦不符合建築物公共安全規定，實不足採。又本件原告係基於系爭契約之法律關係請求原告賠償系爭分戶門之損害，非基於侵權行為之法律關係請求，被告認有民法第197條損害賠償請求權時效之適用，容有誤會。從而，原告此部分主張即屬有據，惟系爭分戶門既均以新零件更換舊零件，自應將零件折舊部分予以扣除。依卷附景嵐公司之工程請款單所載更換具防火功能之防火門之零件部分金額為4萬元（見本院卷一第475頁），而系爭分戶門安設日即系爭房屋建築物完成日為77年1月16日（見本院卷一第13、15頁），至被告於105年8月16日承租，加上全部裝潢期2個月

01 即105年10月16日，已使用28年9月；復參酌行政院所頒固定
02 資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，房屋附屬設備自
03 動門設備及其他之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊
04 1000分之206，再參營利事業所得稅結算申報查核准則第95
05 條第8項規定，折舊累計額總和不得超過該資產成本原額之
06 十分之九，亦即超過耐用年數，其殘值以十分之一為度。準
07 此，系爭分戶門零件修理費用扣除折舊後之費用為4000元
08 （計算式：4萬元 $\times$ 0.1＝4000元），加計工資5000元，總計
09 9000元（計算式：4000元＋5000元＝9000元）。是以，原告
10 請求被告賠償系爭防火門修理費用9000元，即屬有據，逾此
11 部分之請求則無理由。

12 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
14 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
15 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
16 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
17 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
18 項前段及第203條分別定有明文。本件原告本於系爭契約之
19 法律關係請求原告賠償系爭分戶門之損害，核屬無確定期限之
20 給付，被告應自受催告時起負遲延責任。原告雖主張自起訴
21 狀繕本送達翌日起算利息，惟被告於民事追加訴之聲明狀始
22 受催告，應自本件民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起負遲
23 延責任，故原告請求被告自民事追加訴之聲明狀繕本送達之
24 翌日（即自113年9月20日，本院卷一第171頁）起，至清償
25 日止，按週年利率百分之5計算之利息，與前揭規定核無不
26 合，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據。

27 肆、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付9000
28 元，及自113年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之5
29 計算貸利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無
30 理由，應予駁回。

31 伍、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核就原告勝訴部

分，因得向被告請求之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告假執行，原告此部分之聲請僅係促使法院之職權發動，本院就此無庸另為准駁之諭知。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，爰酌定相當金額予以宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 7 月 24 日

民事第一庭 法 官 廖聖民

以上正本係照原本作成。

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 114 年 7 月 24 日

書記官 楊玉華

附表一：行政主計處公告（房屋類）物價指數（紀元：民國，幣別：新臺幣，單位：元。下同）

年度	租期 月數	基數/ 年度表	公告平均指數%		增加 率%	調整之增 加率%	實月租 金 ^{註2}	系爭租 金 ^{註3}	綜所稅 額 ^{註4}	補充保 費 ^{註5}
104			99.2							
105	3	100	100		0.8		40,000	45,408	13,622	2,602
106	12		100.92			1.71	40,000	45,408	54,490	10,408
107	12		101.79		0.87		40,684	46,185	55,422	10,586
108	12		102.71			1.75	40,684	46,185	55,422	10,586
109	12		103.63	99.18	0.92		41,396	46,993	56,388	10,771
110	12	100 ^{註1}	104.49	100		1.78	41,396	46,993	56,391	11,899
111	12			101.68		1.68	42,133	47,829	57,395	11,899
112	12			103.88		2.2	44,998	51,082	61,298	12,110
113	12			105.37			45,988	52,205	10,963	2,263
註1	110年主計處公告房屋類指數調整標準為100%(本院卷一第89頁)									
註2	實月租金=4萬元×調整之增加率%									

(續上頁)

註3	系爭租金＝實月租金÷〈1－綜所稅扣繳率10%－補充保費率1.91%（110年1月起調整為2.11%）〉
註4	綜所稅額＝系爭租金×10%×租期月數
註5	補充保費＝系爭租金×補充保費率1.91%（110年1月起調整為2.11%）×租期月數

附表二：被告短絀給付之租金（前事件：本院112年度中簡字第990號。下同）

原告於本件請求項目金額		原告於前事件請求項目金額	
107年度	5,712	107年度	4,816
108年度	720	108年度	4,816
109年度	6,672	109年度	5,546
110年度	1,488	110年度	1,008
111年度	7,756	111年度	6,168
總計	22,348	總計	22,355

附表三：被告扣繳綜所稅代未申報稅額、補充保費

原告於本件請求項目金額			原告於前事件請求項目金額		
年度	稅額	補充保費	年度	稅額	補充保費
105	13,622	2,602			
106	54,490	10,408	106	54,490	10,418
107	55,422	10,586	107	55,427	10,587
108	55,422	10,586	108	55,427	10,587
109	56,388	10,771	109	56,419	10,776
110	56,391	11,899	110	56,419	10,776
111	57,395	11,899	111	57,422	10,968
112	61,298	12,110			
113	10,963	2,263			
小計	421,391	83,122	小計	314,627	62,923
總計		504,513	總計		377,550

附表四：被告應給付之實月租金

原告於本件請求項目金額			原告於前事件請求項目金額		
年度	實月租金	系爭租金	年度	實月租金	系爭租金
105	40,000	45,408	105	40,000	45,408
106	40,000	45,408	106	40,000	45,408
107	40,684	46,185	107	40,688	46,189
108	40,684	46,185	108	40,688	46,189
109	41,396	46,993	109	41,416	47,016
110	41,396	46,993	110	41,416	47,016
111	42,133	47,829	111	42,153	47,852
112	44,998	51,082			
113	45,988	52,205			
總計		428,288	總計		352,078