臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第99號

上　訴　人　王振賢
訴訟代理人　蔡嘉容律師
　　張嘉麟律師
　　李荃和律師
　　侯佳吟律師
被上訴人　　蓓爾黛美學診所即林若松
000000000000000000
先位被告　　陳翠寬
共　　同
訴訟代理人　楊榮富律師
複代理人　　蔣志明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年3月30日臺灣臺中地方法院107年度訴字第2674號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮及追加，本院於113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

陳翠寬應給付上訴人新臺幣9萬4300元，及自民國112年4月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

其餘先位追加之訴駁回。

原判決關於命蓓爾黛美學診所即林若松給付本息及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判，均廢棄。

上訴人備位上訴及追加之訴均駁回。

經廢棄部分之第一審訴訟費用，由上訴人負擔。第二審訴訟費用（含追加之訴部分），由陳翠寬負擔百分之一，餘由上訴人負擔。

上訴人之假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，

但請求之基礎事實同一者，或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446條第1項但書、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查上訴人於原審主張依兩造間租賃契約約定及民法第227條、第226條第1項、第184條第1項前段、第28條規定，請求被上訴人陳翠寬、蓓爾黛美學診所即林若松連帶給付新臺幣（下同）925萬1138元本息。嗣於本院審理時，減縮請求金額為734萬3077元（本院卷二第353、359頁），並將原訴移列為備位之訴，另追加先位之訴，其先位之訴主張依租賃契約約定及民法第184條第1項前段、第227條、第226條第1項、第432條第2項規定，請求陳翠寬給付734萬3077元，加計自起訴狀繕本送達翌日即民國107年8月29日起算之法定遲延利息（本院卷二第410-411頁），再就法定遲延利息起算日，變更主張為自民事訴之變更暨調查證據聲請暨準備二狀繕本送達翌日即112年4月26日起算（本院卷三第176頁）；關於備位之訴，併追加民法第432條第2項規定為請求權基礎（本院卷二第452頁），且撤回依民法第184條第1項前段及第28條規定所為請求（本院卷三第208頁、卷二第453頁），並撤回對陳翠寬之起訴（本院卷三第208頁）。核上訴人所為追加先位之訴、備位請求權基礎部分，與原訴之主張，皆本於兩造間房屋租賃契約屆期終止所生回復原狀紛爭之同一基礎事實；變更請求金額及法定遲延利息起算日，則屬減縮應受判決事項之聲明；至於撤回上開訴訟標的及備位對陳翠寬之起訴部分，皆經被上訴人同意（本院卷三第43、208頁），則依前揭規定，均應予准許。

貳、訴訟要旨：

一、上訴人主張：蓓爾黛美學診所為陳翠寬獨資設立及經營，陳翠寬為實際負責人，其為供自己經營蓓爾黛美學診所之意思，向伊承租如附表□所示範圍之建物（下稱系爭房屋），並先、後以自己或「蓓爾黛美學診所」名義，簽訂如附表所示房屋租賃契約書（下分稱99年、102年、105年租約，合稱

系爭3份租約），且均於其上用印，陳翠寬應為系爭3份租約之承租人。陳翠寬於承租期間，將系爭房屋內經伊同意裝潢以外之範圍，包含內部結構體、隔間牆及室內裝修予以拆除，至105年租約到期不續租，雙方約定於107年6月1日點交時，陳翠寬未將系爭房屋回復原狀，嚴重影響建物內部正常使用。陳翠寬違反105年租約第6條第4款約定及民法第432條租賃物保持義務，並侵害伊之財產權，伊得請求陳翠寬賠償回復原狀所需之費用382萬7077元，及自107年6月1日至同年12月修繕期間無法出租系爭房屋之租金收益損害351萬6000元，共計734萬3077元。倘認105年租約之承租人為蓓爾黛美學診所即林若松，蓓爾黛美學診所即林若松自承有拆除室內裝修，且所返還之系爭房屋內部結構體遭破壞，伊得請求蓓爾黛美學診所即林若松如數賠償前開損害。爰追加先位之訴，依系爭3份租約第6條第4款約定及民法第184條第1項前段、第432條第2項、第227條第1項依第226條第1項給付不能規定，擇一求為命陳翠寬給付734萬3077元，並加計自112年4月26日起算之法定遲延利息；另備位之訴，依105年租約第6條第4款約定及民法第432條第2項、第227條第1項依第226條第1項給付不能規定，擇一求為命蓓爾黛美學診所即林若松給付734萬3077元，並加計自107年8月29日起算法定遲延利息之判決【上訴人於本審減縮並撤回部分，非本院審理範圍，不予贅述】。

二、被上訴人則以：陳翠寬僅為99年租約之承租人；102年及105年租約之承租人則為蓓爾黛美學診所，該契約書尾頁固記載承租人法定代理人陳翠寬，但獨資商號並無法定代理人，故實際上陳翠寬係以代理人身分，代理蓓爾黛美學診簽約，自不負承租人責任。陳翠寬於99年6月徵得上訴人同意，變更室內設計及分隔牆，其變更無涉破壞房屋主要結構體，並依法辦理變更使用併辦理室內裝修許可，無不法毀損系爭房屋之情，不構成侵權行為；況其侵權行為損害賠償請求權已罹於時效消滅，陳翠寬得拒絕給付。本件有臺中市建築師公會

鑑定意見及朱伯晟建築師之證述，與臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）108年度訴更一字第10號、本院108年度上易字第669號返還保證金事件關於認定林若松破壞內部結構體所據之證據資料已有不同，故無爭點效之適用。縱負回復原狀之責，所應回復者為99年6月經上訴人同意並合法變更後使用之狀態，而非回復原始設計。上訴人於105年租約期滿後，另覓承租人將系爭房屋以現有狀態加以重新裝潢，並無實際支出回復原狀費用，即未受有損害，如令被上訴人回復原狀，係使伊負擔無益費用，且使上訴人受有不當得利，有違誠信原則。系爭房屋大門、窗戶及通往2樓之樓梯，係由上訴人施作，不得列入損害項目；另回復原狀之材料應予折舊。上訴人自107年6月1日點交起已可出租系爭房屋，能否覓得新租客具客觀不確定性，難認其按月享租金利益等語，資為抗辯。

參、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命蓓爾黛美學診所即林若松給付9萬4300元，及自107年8月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並為附條件准、免假執行之宣告；另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加，上訴及追加之訴聲明：㈠追加先位聲明：1.陳翠寬應給付上訴人734萬3077元，及自112年4月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。㈡備位上訴聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，均廢棄。2.蓓爾黛美學診所即林若松應再給付上訴人724萬8777元，及自107年8月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

肆、兩造不爭執事項（本院卷二第356-357、453-454頁、卷三第43頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

一、99年6月1日，陳翠寬以自己名義與上訴人簽訂99年租約，向上訴人承租系爭房屋，約定租期自99年7月1日起至102年6月

30日止，租金每月45萬元（即附表編號1）。

二、102年6月27日，改由陳翠寬、劉○○以「蓓爾黛美學診所」名義與上訴人簽訂102年租約，約定租期自102年7月1日起至105年6月30日止，租金為每月47萬2500元（即附表編號2）。

三、105年6月28日，再由陳翠□以「蓓爾黛美學診所」名義簽訂105年租約，約定租期自105年7月1日起至107年5月31日止，租金為每月58萬6000元（即附表編號3）。

四、上開3份租約均有約定「乙方（承租人）得自行裝修本建物，但不得破壞本結構體。返還建物時，不得破壞內部裝修」；105年租約並特別約定「如有破壞結構體時應恢復原狀」。

五、上開3份租約均有約定保證金為90萬元，於租期屆滿，承租人遷讓房屋完畢時，無息歸還承租人。105年租約並特別註明：90萬元保證金「業已於前次簽約時給付，不另給付」。

六、陳翠寬於99年6月1日簽訂99年租約後，經徵得上訴人同意，於99年6月15日向臺中市政府申請系爭房屋變更使用執照及併案辦理室內裝修，經臺中市政府99年7月6日函覆准予按核准圖說內容施作，並於99年8月12日核發建築物室內裝修合格證明，裝修位置為系爭房屋1、2樓分間牆、天花板、牆面裝修。

七、「蓓爾黛美學診所」自99年8月27日起由張東舜擔任負責人；自100年1月21日起由梁凱擔任負責人；自100年4月18日起由沐○○擔任負責人；自100年6月3日起由張○○倚擔任負責人；自101年6月5日起由劉○○擔任負責人；自104年7月2日起由李成軒擔任負責人；自105年8月13日起由林若松擔任負責人；自107年7月6日起由洪晃浩擔任負責人；自110年7月1日起由黃○○擔任負責人。迄107年5月29日前，營業地址均登記為臺中市○○區○○路0段00000號1樓、000-0號2樓之2。

八、105年租約租期屆滿後，蓓爾黛美學診所曾於107年5月31日

下午3時30分，邀同上訴人點交房屋，雙方於107年6月1日會勘後，上訴人主張因認蓓爾黛美學診所未回復原狀而於當天拒絕受領。

九、上訴人於107年12月6日將系爭房屋另出租予第三人。

伍、得心證之理由：

一、先位之訴部分：

㈠陳翠寬為蓓爾黛美學診所之實際負責人，其為供自己經營蓓爾黛美學診所之意思，向上訴人承租系爭房屋，系爭3份租約之承租人應為陳翠寬：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，應以該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院111年度台上字第668號判決意旨參照）。

2.陳翠寬自承：伊與醫師合作，醫師負責專業，伊提供營業空間；伊與蓓爾黛美學診所負責人是合作關係，伊負責出資，登記負責人負責診所營運，簽訂99年租約時，蓓爾黛美學診所尚未設立，故以伊名義簽訂租約等情（原審卷一第171頁、本院卷一第140頁）；佐以蓓爾黛美學診所於99年8月27日設立登記迄至107年5月29日前，營業地址均登記為系爭房屋即臺中市○○區○○路0段00000號1樓、000-0號2樓之2（見不爭執事項七），可見陳翠寬與上訴人簽訂99年租約，係為承租系爭房屋供其經營蓓爾黛美學診所使用。

3.102年租約雖列載承租人為「蓓爾黛美學診所」，但承租人簽名欄除蓋用「蓓爾黛美學診所」大章及當時之負責人劉映君小章外，另蓋用有陳翠寬印章並有陳翠寬之簽名（原審卷二第187-191頁）；105年租約固仍列名承租人為「蓓爾黛美學診所」，但除蓋用「蓓爾黛美學診所」大章，法定代理人欄位則由陳翠寬簽名及用印，而未有蓓爾黛美學診所當時之

登記負責人林若松之簽名或用印（原審卷二第197-206頁）。審諸陳翠寬與上訴人簽訂之99年租約特別以手寫方式註記「租賃期間到期，雙方同意續租三年，第一年租金不得漲超過5%，第二、三年不得漲超過10%，屆時租金由雙方另行協議」等語（原審卷二第175頁），嗣99年、102年租約相繼屆期，仍由陳翠寬出面與上訴人簽訂租約，且系爭3份租約之保證金90萬元，自99年租約簽訂後，即由陳翠寬交付予上訴人，其後102、105年租約均沿用該90萬元保證金，並未有另行交付保證金情形（見本院卷一第65頁），且系爭3份租約除租期不同，及租金逐年調漲外，其他約定條款大致相同，堪認系爭3份租約具有延續性。

4.系爭3份租約具有延續性，雖102、105年租約列名蓓爾黛美學診所為承租人，陳翠寬仍均於租約上簽署其個人姓名並用印，而未有任何表彰代理之意旨，且系爭3份租約保證金為陳翠寬所繳交，租金亦均由陳翠寬交付其弟陳明傑名義簽發之支票予上訴人，以為租金之支付（原審卷二第181-185頁、第207-209頁），參以陳翠寬自承：蓓爾黛美學診所是由伊出資，伊也是負責人之一，伊不知道蓓爾黛美學診所獨資商號沒有法定代理人的概念，所以自認為蓓爾黛美學診所法定代理人，以法定代理人立場代表蓓爾黛美學診所簽約等語（本院卷一第202-203頁），且上訴人亦陳稱：伊本來就認為陳翠寬是蓓爾黛美學診所負責人，蓓爾黛美學診所大章也是由陳翠寬於簽約當場蓋用，所以伊認為陳翠寬就是負責人、上訴人與陳翠寬簽訂系爭3份租約時，陳翠寬要伊配合她，因診所由陳翠寬出資，但陳翠寬沒有醫生執照，所以跟伊談如果需要辦理負責人變更，要伊配合蓋章等語（本院卷一第140-141頁）。依此足徵雙方簽訂系爭3份租約之真意，應為陳翠寬即為蓓爾黛美學診所之實際負責人，陳翠寬係為供自己經營蓓爾黛美學診所之意思，而向上訴人承租系爭房屋，並由陳翠寬負擔租賃契約之權利義務關係。

5.再按獨資經營之商號係由商號主人獨資經營，與其主人人格

應屬一體。雖依醫師法、醫療法及醫療機構設置標準之規定，診所負責人必須具備醫師資格，而陳翠寬不具醫師資格，無法登記為蓓爾黛美學診所負責人。而查：

①蓓爾黛美學診所自99年8月27日起由張東舜擔任負責人；自100年1月21日起由梁凱擔任負責人；自100年4月18日起由沐○○擔任負責人；自100年6月3日起由張○○倚擔任負責人；自101年6月5日起由劉○○擔任負責人；自104年7月2日起由李成軒擔任負責人；自105年8月13日起由林若松擔任負責人；自107年7月6日起由洪晃浩擔任負責人；自110年7月1日起由黃○○擔任負責人。迄107年5月29日前，營業地址均登記為臺中市○○區○○路0段00000號1樓、000-0號2樓之2，此為兩造所不爭執之事實（見不爭執事項七）。

②證人沐○○於本院證述：診所需要有負責人，陳翠寬找伊擔任負責人，伊於100年4月與陳翠寬簽約，擔任2個月負責人即解約，伊本身是外科醫生，在蓓爾黛美學診所任職期間，每月領薪資10幾萬元，包含執照費6萬元及其他雷射、打玻尿酸等的提成，伊負責超音波、雷射、玻尿酸、肉毒注射等工作，其他事務伊都沒有經手，也不清楚等語（本院卷一第315-頁）。

③證人張○○倚於本院結證：伊於100年至101年間，擔任蓓爾黛美學診所1年的負責人，蓓爾黛美學診所透過人力銀行徵求醫師，伊看到後前往應徵，當時是由陳翠寬面試。伊受聘為負責醫師，在蓓爾黛美學診所主要工作是操作雷射，伊每個月領固定薪資26萬元，只負責醫療，沒有出資。伊只知道陳翠寬是老闆，大家都稱呼其為「陳總」，伊不清楚陳翠寬負責哪些事務，診所大小事都向其報告，有問題都找陳翠寬。伊擔任蓓爾黛美學診所期間的診所稅捐，是由診所、陳翠寬申報並支付，國稅局曾要求伊補稅，後來由陳翠寬補繳等語（本院卷一第322-326頁）。

④證人劉○○於本院證稱：伊從101年至104年間擔任蓓爾黛美學診所負責人，負責醫療業務，沒有出資，也不用負責其他

業務。伊每月支領薪水，薪水在業績好時會稍微多一點，蓓爾黛美學診所是「陳總」陳翠寬出資，診所資金、財務都是陳翠寬負責，實際老闆是陳翠寬，伊只是因為診所負責人一定要是醫師，所以掛名擔任負責人。102年租約應該不是伊出面簽訂，伊有1份小章在陳翠寬那裡，伊知道陳翠寬在租約蓋章。伊目前仍為蓓爾黛美學診所醫師等語（本院卷一第326-333頁）。

⑤證人黃○○於本院證述：伊從110年7月1日開始任職於蓓爾黛美學診所負責人，負責醫療業務，執行醫療操作等，伊沒有負責財務、人事管理等事務，也沒有出資，蓓爾黛美學診所資金應該是陳翠寬出資，伊都稱呼陳翠寬為老闆。伊每月除底薪外，會有一筆操作費用，另外還有執照費8萬元，伊沒有分配診所利潤等語（本院卷一第334-337頁）

⑥綜據前開證人之證述，可知蓓爾黛美學診所係由陳翠寬出資經營，並聘用具有醫師執照之歷任負責人掛名擔任蓓爾黛美學診所之負責人，關於蓓爾黛美學診所經營所涉相關事務（包含承租系爭房屋），除醫師診療業務外，實均由陳翠寬主導負責，質言之，陳翠寬方為蓓爾黛美學診所之實際負責人，而獨資商號既非法人或非法人團體，與其商號主人應屬一體，則陳翠寬出面所簽訂之系爭3份租約之權利義務關係，當然歸屬於蓓爾黛美學診所實際負責人陳翠寬。

6.綜上所述，陳翠寬既為蓓爾黛美學診所之實際負責人，其為供自己經營蓓爾黛美學診所之意思，向上訴人承租系爭房屋，系爭3份租約之承租人應為陳翠寬，堪予認定。上訴人主張系爭3份租約之當事人（即承租人）為陳翠寬，自足採信。被上訴人抗辯陳翠寬僅係代理蓓爾黛美學診所簽訂102年及105年租約，不負承租人責任云云，尚無可採。

㈡關於上訴人請求陳翠寬負回復原狀損害賠償責任部分：

1.上訴人主張陳翠於107年5月31日租期屆滿，返還系爭房屋時，有破壞系爭房屋結構體及內部裝修之情事，請求陳翠寬賠償回復原狀所需費用382萬7077元，陳翠寬則否認有破壞

結構體之情事，並抗辯縱伊應負回復原狀義務，亦應係回復99年6月經上訴人同意而合法變更後之使用狀態等語。

2. 查系爭3份租約具有延續性，承租人均為陳翠寬，已如前述；而系爭3份租約第6 條第4 款均明定：「乙方（即承租人）得自行裝修本建物，但不得破壞本結構體，返還建物時，不得破壞內部裝修」，105年租約另於同款後段特別約定：「如有破壞結構體，須恢復原狀」等語（原審卷二第173、189、199頁），可見雙方約定承租人雖得自行裝修系爭房屋，但應受前開約定拘束，且107年5月31日租期屆滿返還系爭房屋時，不得破壞內部裝修，如有破壞結構體者，並應負回復原狀之義務。

3. 系爭房屋領有臺中市政府都市發展局84年1212號使用執照，陳翠寬於99年6月1日簽訂99年租約後，經徵得上訴人同意，於99年6月15日向臺中市政府申請系爭房屋變更使用執照及併案辦理室內裝修，經臺中市政府99年7月6日函覆准予按核准圖說內容施作，並於99年8月12日核發建築物室內裝修合格證明，裝修位置為系爭房屋1、2 樓分間牆、天花板、牆面裝修，復領有臺中市都市發展局99年8月12日府都管字第0990231667號函變更使用執照併案室內裝修許可證等情，有臺中市政府函、建築物室內裝修合格證明、變更使用執照申請書及臺中市都市發展局113年8月9日中市都管字第1130178246號函在卷可證（原審卷一第61-66頁、本院卷三第335頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項六、原審卷一第56頁、第205頁反面、本院卷三第357-358頁）。而陳翠寬於99年間承租系爭房屋前，系爭房屋原為遭斷水斷電之廢棄酒店，無法作為醫美診所使用等情，已據陳翠寬陳明在卷（原審卷一第171頁），且為上訴人所不爭執，衡情倘非出租人同意變更使用執照及室內裝修，以使之符合陳翠寬租賃使用之目的，陳翠寬當無同意承租之理。本件上訴人既於簽訂99年租約後，同意陳翠寬於99年7月1日租期開始前進行變更使用執照併案室內裝修，以供陳翠寬作為醫美診所使用，嗣99

年租約期滿，再與陳翠寬先後簽訂102年、105年租約，由陳翠寬依原屋況繼續經營蓓爾黛美學診所，則陳翠寬於107年5月31日租期屆滿返還系爭房屋時，所須回復之原狀，自應為99年7月1日經上訴人同意變更使用後之狀態，而非系爭房屋於84年間取得使用執照之狀態。

4.上訴人雖以系爭3份租約後面均附有系爭房屋1 、2 樓之原始設計平面圖及隔間圖（下合稱原始附圖）為由，主張陳翠寬於租期屆滿時，應將系爭房屋回復如原始圖面所示狀態云云。而查，系爭3份租約固均附有原始附圖（見原審卷二第171-205頁），然觀之系爭3份租約第1條約定：「租賃物標示：建物門牌：⑴臺中市○○區○○路0 段000 號建物。⑵⑶⑷⑸⑹…。建物的一部分其承租的範圍如附件一和附件二所標示的A 區」，而租約後面即均附有標示A區、B區、C區位置之原始附圖，由此可見該等原始附圖應係用以特定陳翠寬之承租範圍所在位置，而非關於回復原狀之約定。尤以，系爭房屋於84年即已取得使用執照，迄至陳翠寬於99年間承租系爭房屋時，已相隔約15年，期間歷經作為酒店使用、閒置廢棄等狀況，本即難期99年間之房屋現況與84年間取得使用執照時完全相同，衡情殊難想像承租人會有同意於返還房屋時將之回復至84年間原始取得使用執照狀態之可能；況且系爭3份租約亦均未明定返還系爭房屋時應將之回復至84年間取得使用執照時原始狀態，自不應以上開原始附圖作為承租人所負回復原狀義務之認定。上訴人此部分主張，自難採信。

5.上訴人雖以中華民國全國建築師公會112年2月13日全建師會（112）字第0123號鑑定報告書鑑定結果（下稱甲鑑定報告），主張陳翠寬有破壞結構體及室內裝修情事，應賠償回復原狀所需費用351萬6000元云云。惟系爭房屋於99年間變更使用執照及室內裝修時，拆除牆、門、窗位置如甲鑑定報告附件七所示，固有臺中市政府都市發展局113年8月9日中市都管字第1130178246號函及甲鑑定報告可憑（本院卷三第

335-338頁、甲鑑定報告附件七）。然甲鑑定報告略謂隔間牆不負責承載建築重量，不視為結構體的一部分，外牆為RC構造牆體與樑柱同時灌注，故將外牆為RC構造牆體歸類為結構體破壞之一部分，並以105年租約屆期時所留系爭房屋現況，與系爭3份租約所附原始附圖並參考84年臺中市都市發展局核發之建造執照圖說為鑑定基準，鑑定結果認系爭房屋之結構體及室內裝修破壞情形如該報告附件九所示，將系爭房屋99年間變更使用執照及室內裝修時所拆除之牆、門、窗位置回復原狀所需費用為382萬7077元等語，有甲鑑定報告在卷足憑（見甲鑑定報告第5頁、附件九、附件十）。而陳翠寬於107年5月31日返還系爭房屋時所應回復之原狀，應為99年間經上訴人同意變更使用執照及室內裝修後之狀態，業如前述，則甲鑑定報告以系爭3份租約後附原始附圖及84年間之建造執照圖說與現況比對所為鑑定結果，即無足採。

6.經原審將卷附社團法人臺中市土木技師公會（下稱臺中市土木技師公會）107年7月12日會勘時之現場照片，與系爭房屋99年間經准予變更使用之圖說資料，送請臺中市建築師公會鑑定兩者有何相異之處；該相異之處如需回復原狀，所需費用為何等節。臺中市建築師公會鑑定結果略謂：經本會鑑定人詳細比對臺中市土木技師公會鑑定報告書（下稱鑑定報告書）附件四現場照片與99年間變更使用之圖說資料，鑑定報告書附件四現場照片之內部主要分間牆與核准圖說構造位置相符（並無差異），僅部分房間內自行增設有隔屏裝潢，但並不影響建築物主要構造之安全及使用。...本案於99年6月間向市府辦理變更使用之申請項目僅為變更建築物使用類組為診所及室內裝修分間牆之變更，並無變更主要結構之申請，亦無破壞主要構造體之情形。雙方租賃契約書並未明定有應回復原狀到原建造當時之狀況，即不應與建築物新建當時之構造圖說做比對，且上訴人既已於99年間同意承租人辦理變更使用並取得核可，鑑定報告書附件四現場照片之內部主要分間牆與核定圖說之構造位置亦相符，應無破壞結構體

需回復原狀之情。惟承租人自承租約到期後，確實有拆除房間木皮門片9扇、馬桶2組、洗手檯（含臉盆及龍頭）1組及玻璃門片（含把手五金）3組之事實，依105年租約第6條第4款規定，既有拆除破壞內部裝修之事實，應負損害賠償之責。裝修部分回復原狀之損害賠償費用計算如次：房間木皮門片9扇，每扇5,000元、馬桶2組，每組7,000元、洗手台（含臉盆及龍頭）1 組，每組7,500元及玻璃門片（含把手五金）3組，每組13,500元，合計為10萬2500元。惟本案於107 年5 月31日雙方終止契約後即於107 年12月另租於他人變更裝修使用，原有裝修已廢棄不用，因此建議損害賠償金額以殘餘價值賠償之。自99年6月間向市府辦理之變更使用併案辦理室內裝修許可至107年5月31日雙方終止契約止已經歷8年之租期，如以依附主建物之耐用年數核算，折舊率1%，其殘值率為1-0.01*8＝0.92。因此回復原狀之損害賠償金額應為9萬4300元等語，此有臺中市建築師公會鑑定報告（下稱乙鑑定報告）可稽（見乙鑑定報告第6-10頁）。本院審酌臺中市建築師公會係建築方面之專業機構，所屬鑑定人員為領有建築師證照之專業人士，與兩造間復無何親誼故舊或嫌隙積怨等利害關係，乙鑑定報告為鑑定人員會同兩造進行初、會勘，並依據系爭3份租約約定內容、99年間准予變更使用圖說資料、現場照片等相關資料，並參酌建築法、建築物室內裝修管理辦法等相關規定，綜合評估分析後，本諸其專業所為之鑑定意見，且核其鑑定過程、說明與結論並無邏輯推論上之謬誤或悖於科學論理法則之情事，應認乙鑑定結果為可採。依此，依乙鑑定報告結果，堪認陳翠寬於107年5月31日租期屆滿時，並無破壞系爭房屋自99年准予變更使用後之結構體情事，但確有拆除房間木皮門片9扇、馬桶2組、洗手檯（含臉盆及龍頭）1組及玻璃門片（含把手五金）3組之破壞室內裝修乙情。

7. 至蓓爾黛美學診所即林若松訴請上訴人返還保證金事件，雖經本院以108年度上易字第669號判決（下稱前案判決），認

105年租約為陳翠寬代表蓓爾黛美學診所與上訴人所簽訂，依臺中市土木技師公會鑑定報告書鑑定結果，系爭房屋於裝修時已破壞結構體，且蓓爾黛美學診所即林若松自承搬遷時曾破壞前述內部裝修，而據以為蓓爾黛美學診所即林若松不得返還保證金90萬元之認定，有前案判決附卷可考（本院卷一第61-67頁）。惟前案當事人為上訴人與蓓爾黛美學診所即林若松，與本件先位之訴當事人為上訴人與陳翠寬，並非同一，且依蓓爾黛美學診所部分登記負責人於本院之證述及甲、乙鑑定報告等新證據資料，已足以推翻前案確定判決前開認定，故陳翠寬抗辯前案判決於本件並無爭點效之適用，自為可採。

8. 按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人如違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。民法第432條第1項、第2項本文定有明文。又依系爭3份租約第6條第4款約定，陳翠寬於107年5月31日租期屆滿返還系爭房屋時，不得破壞內部裝修，如有破壞結構體者，並應負回復原狀之義務，已如前述，則陳翠寬於107年5月31日租期屆滿時，既有拆除房間木皮門片9扇、馬桶2組、洗手檯（含臉盆及龍頭）1組及玻璃門片（含把手五金）3組等內部裝修之情事，自已違反前開租約約定及民法第432條之租賃物保持義務，而此部分回復原狀所需費用為9萬4300元，有乙鑑定報告足憑，是上訴人依系爭3份租約第6條第4款規定及民法第432條第2項規定，請求陳翠寬賠償回復原狀所需費用9萬4300元，自屬有據，應予准許。

9. 上訴人另主張陳翠寬除前開室內裝修外，尚破壞如原證6照片所示物品云云（本院卷一第35-37頁、原審卷一第136-167頁），惟為陳翠寬所否認，參諸證人即玖柞設計工程公司建築師朱伯晟於原審證述：伊公司有受蓓爾黛美學診所委託拆除系爭房屋之門片、馬桶等，拆除範圍如原審卷一第67頁蓓爾黛美學診所室內裝修工程《原拆除回復估價單》所載，伊

公司拆除一樓部分玻璃門3個、馬桶2個、洗手台1個，水管、管線、地磚破壞不是伊公司做的，天花板破洞也不清楚，二樓部分壁櫃、房間門、洗手台都是伊公司拆除，天花板破洞不清楚，馬桶、洗手台是伊公司協助水電拆除，伊等沒有上天台拆除等語（原審卷一第169頁反面至170頁反面），復審酌雙方於107年6月1日雖因回復原狀爭議而未能順利完成點交，但上訴人自承系爭房屋為密碼鎖，沒有鑰匙，107年6月22日臺中市土木技師公會第一次鑑定時，對方沒有來，伊就進去，要走時也沒有鎖等語（本院卷一第202頁），可見系爭房屋點交爭議後，即未有控管房屋出入之情形，且陳翠寬所經營之蓓爾黛美學診所於租期屆滿後亦搬離系爭房屋，並未繼續占有使用系爭房屋，上訴人復無法提出其他證據舉證證明其所指物品確為陳翠寬或所經營之蓓爾黛美學診所人員破壞，上訴人此部分主張即難採信。則上訴人主張陳翠寬就其所指其他物品亦應負回復原狀之損害賠償責任，即屬無據。

10. 綜據前述，上訴人主張陳翠於107年5月31日租期屆滿，返還系爭房屋時，有破壞系爭房屋內部裝修之情事，請求陳翠寬賠償回復原狀所需費用9萬4300元，核屬有據，應予准許；其餘逾此範圍之主張，即屬無據，不應准許。

㈢關於上訴人請求陳翠寬賠償其租金收益損害部分：

1. 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條規定甚明。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害。固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院48年台上字第1934號判決先例、95年度台上字第2895號判決意旨參照）。

2.上訴人主張陳翠寬未將系爭房屋回復原狀，致伊未能取得自107年6月1日至同年12月間計6個月期間，無法出租之每月租金58萬6000元，共計351萬6000元之租金利益損失等語，則上訴人就上開每月租金58萬6000元，係依通常情形或依已定之計劃、設備或其他特別情事可得預期之利益，而因陳翠寬未將系爭房屋回復原狀故未能取得等情，應負舉證之責。惟查，上訴人於107年12月6日另出租系爭房屋時，系爭房屋尚未回復原狀，而係依現狀出租（本院卷一第204頁、不爭執事項九），足見系爭房屋遭陳翠寬破壞之室內裝修部分是否回復原狀，非必然導致無法出租之結果。上訴人又未舉證證明系爭房屋確係因部分室內裝修遭破壞而無法出租，則其主張因陳翠寬未將系爭房屋回復原狀，導致其受有此部分之租金利益損害云云，已非無疑。再者，上訴人若有出租系爭房屋獲取利益之計劃，於105年租約期滿後，縱陳翠寬拒絕將系爭房屋回復原狀，為免損害日益擴大，在依已定之計畫可預期取得租金利益之前提下，其自可依先行回復原狀，再自保證金扣除處理費用，不足部分再依約向陳翠寬請求。惟上訴人並未如此為之，放任遭陳翠寬破壞之室內裝修狀態繼續存在，實與一般有出租計劃之客觀狀態不符；且上訴人並未舉出其他事證證明其於105年租約期滿後後，確有另行出租系爭房屋之計劃，而因陳翠寬未能回復原狀致未能獲取預期利益。從而，上訴人以陳翠寬未將系爭房屋回復原狀為由，請求陳翠寬賠償按每月租金58萬6000元計算之6個月租金利益損害共計351萬6000元，即屬無據，不應准許。

㈣綜上所述，上訴人依系爭3份租約第6條第4款規定及民法第432條第2項規定，請求陳翠寬賠償系爭房屋遭破壞之室內裝修回復原狀所需費用9萬4300元，為有理由，應予准許；其餘超過此部分之請求，則屬無據，不應准許。

㈤上訴人雖另援引民法第184條第1項前段、民法第227條第1項依民法第226條第1項規定，請求陳翠寬負損害賠償責任。惟按債務不履行，為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵

權行為，但法律另有關於債務不履行之規定。故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之。依前所述，陳翠寬於107年5月31日租期屆滿時，雖有拆除房間木皮門片9扇、馬桶2組、洗手檯（含臉盆及龍頭）1組及玻璃門片（含把手五金）3組等內部裝修之情事，而已違反前開租約約定及民法第432條之租賃物保持義務，然此僅係債務不履行，尚難因此即認係故意不法侵害上訴人之債權，或以背於善良風俗之方法加損害於上訴人，上訴人援引民法第184條第1項前段規定，請求陳翠寬負侵權行為損害賠償責任，已屬無據。又陳翠寬於返還房屋時未將系爭房屋回復原狀，固構成不完全給付，但系爭房屋遭破壞之室內裝修部分，既可修繕以回復原狀，即非無法補正，則上訴人依民法第227條第1項規定依同法第226條第1項給付不能之規定，請求陳翠寬負損害賠償責任，亦於法不合。故上訴人另依民法第184條第1項前段、民法第227條第1項依民法第226條第1項規定，請求陳翠寬負損害賠償責任，核屬無據。

㈥復按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第213條第1、2項、第229條第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，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利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項及第203條亦有明文。本件上訴人對陳翠寬之損害賠償請求權，核屬無確定期限之給付債權，既經上訴人於112年4月24日以民事訴之變更暨調查證據聲請暨準備㈡狀追加先位之訴對陳翠寬請求賠償（本院卷二第410-411頁），陳翠寬迄未給付，當應負遲延責任，故上訴人併請求自上開書狀繕本送達陳翠寬翌日即112年4月26日（本院卷

三第176、181頁）起至清償日止按年息百分之5計算之法定遲延利息，核屬有據。

二、就上訴人已移列備位之訴部分：

按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分，主觀預備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為預備之合併）與被告多數（同一原告對於共同被告為預備之合併）之類型，其在學說及實務上，固因具體個案之不同，各按其性質而持肯定說與否定說互見。其中，被告有二人以上，於同一訴訟程序被訴，原告慮其於先位被告之訴為無理由時，始請求對備位被告之訴為裁判，此即為複數被告之主觀預備訴之合併。本件上訴人於本院追加先位之訴，並將第一審對蓓爾黛美學診所即林若松之請求改為備位之訴，而上訴人先、備位之訴，所主張系爭房屋於租期期屆滿返還時，有結構體及室內裝修遭破壞應回復原狀之基礎事實相同，所為請求之損害項目、金額亦均相同，惟先位之訴係以陳翠寬為系爭3份租約之承租人，據以對陳翠寬為請求；備位之訴則主張對陳翠寬請求無理由，即對105年租約所載蓓爾黛美學診所即林若松為請求，可見本件先、備位之訴為對象不同之主觀預備合併。本院就先位之訴雖判准上訴人得對陳翠寬請求損害賠償，但上訴人僅部分勝訴，即應就上訴人對其餘金額備位向蓓爾黛美學診所即林若松所為之請求予以審酌（最高法院110年度台上字第1852號判決意旨參照），然系爭3份租約之承租當事人應為陳翠寬，業經本院認定如前，則上訴人以蓓爾黛美學診所即林若松為105年租約之承租人，於返還房屋時拆除室內裝修及破壞內部結構體為由，依105年租約第6條第4款、民法第227條第1項依第226條第1項給付不能規定，並追加依民法第432條第2項規定，請求蓓爾黛美學診所即林若松賠償724萬8777元本息，即屬無據，不應准許。

陸、綜上所述，上訴人於第二審追加先位之訴，依系爭3份租約第6條第4款規定及民法第432條第2項規定，請求陳翠寬給付9萬4300元，及自112年4月26日起至清償日止，按年息百分

之5計算之利息，為有理由，應予准許；其餘逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又本判決所命給付金額未逾150萬元，此部分不得上訴第三審，上訴人就此部分聲請假執行，於法不合，應予駁回；至上訴人其餘敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

柒、末按原告於第二審始追加先位之訴，並將第一審之訴改為備位之訴，第二審法院如認先位之訴為有理由，自應將第一審判決（備位之訴部分）廢棄，否則將造成原告先位之勝訴及預備之敗、勝訴併存之情形，與預備之訴之性質相違背（最高法院106年度台上字第1898號判決意旨參照）。上訴人於本院追加先位之訴對陳翠寬所為請求既部分有理由(即陳翠寬應給付9萬4300元本息），其原起訴對蓓爾黛美學診所即林若松請求移列為備位之訴，且經本院審理結果認上訴人不得請求蓓爾黛美學診所即林若松負損害賠償責任，是原審依上訴人備位請求，判命蓓爾黛美學診所即林若松給付9萬4300元本息，即無可維持，為避免造成上訴人先位之勝訴及預備之勝訴併存之情形，自應廢棄此部分判決，並無庸在主文另為准駁之諭知；至於原審駁回上訴人對蓓爾黛美學診所即林若松其餘請求部分，理由雖有不同，結論則無二致，備位上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之備位上訴。另上訴人追加依民法第432條第2項規定，請求蓓爾黛美學診所即林若松再給付724萬8777元本息部分，亦無理由，併予駁回。

捌、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

玖、據上論結，本件上訴人追加先位之訴一部為有理由，一部為無理由；備位上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　25　日

民事第八庭　　審判長法　官　黃裕仁

法　官　蔡建興

法　官　劉惠娟

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　陳文明

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　25　　日

附表：

編號	□租賃物標示	□契約所載 承租人	□每月租金	□租賃期間	□訂約日期
1	⑴臺中市○○區○○路0段000號建物 ⑵臺中市○○區○○街000巷○0號建物 ⑶臺中市○○區○○街000巷○0號建物 ⑷臺中市○○區○○街000巷○0號建物 ⑸臺中市○○區○○街000巷○0號建物 ⑹臺中市○○區○○街000巷○0號建物 建物的一部分其承租範圍如租賃契約書附件一、二所標示A區	陳翠寬	450,000元	自99年7月1日至102年6月30日	99年6月1日
2		蓓爾黛美學診所	472,500元	自102年7月1日至105年6月30日	102年6月27日
3		蓓爾黛美學診所	586,000元	自105年7月1日至107年5月31日	105年6月28日