

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第967號

原告 李蔡文嬌（即李明德之承受訴訟人）

李彥弘（即李明德之承受訴訟人）

李彥芬（即李明德之承受訴訟人）

李彥賢（即李明德之承受訴訟人）

兼上列4人共同

訴訟代理人 李彥欣（即李明德之承受訴訟人）

被告 美合國際實業股份有限公司

法定代理人 詹宏志

訴訟代理人 熊家興律師

李國禎律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國111年5月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

01 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第
02 1項前段定有明文。本件被告營業所所在地雖非在本院轄區
03 內，惟兩造所簽立之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第9
04 條有約定「若因本合約之履行而發生爭訟時，同意以臺灣臺
05 南地方法院為第一審管轄法院」，有原告所提出之房屋租賃
06 契約書在卷可憑，是本院對於本件訴訟有管轄權。

07 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
08 之基礎事實同一者及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
09 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。
10 本件原告起訴時原起訴時原聲明：1. 被告應將嘉義市○區○
11 ○路000號房屋（下稱系爭房屋）二樓回復原狀或給付修復
12 費用新臺幣（下同）203,000元。2. 應給付系爭房屋冷氣拆
13 除和裝潢拆除造成電線裸露之修繕費用（嗣於民國110年8月
14 19日具狀陳報修復費用為9,000元）。嗣於110年9月30日再
15 具狀追加請求被告給付系爭房屋二樓室內兩側木板及塑膠地
16 板拆除費用64,000元，並於本院110年10月6日言詞辯論期日
17 變更聲明為被告應給付原告276,000元，及自起訴狀繕本送
18 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，再於111
19 年2月18日言詞辯論期日變更利息起算日自110年10月6日起
20 算。被告雖不同意原告上開追加之訴，惟原告上開追加內容
21 亦係基於兩造間租賃系爭房屋所產生之爭執，與原起訴請求
22 損害賠償之訴基礎事實相同，亦合於前開規定，應予准許。

23 三、又按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
24 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。當事人
25 喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程
26 序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當
27 然停止。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於
28 得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承
29 受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送
30 達於他造。民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1、2
31 項及第176條分別定有明文。原告李明德於訴訟程序進行中

01 之110年12月26日死亡，其繼承人李蔡文嬌、李彥欣、李彥
02 弘、李彥芬、李彥賢於111年4月7日提出陳報狀聲明為承受
03 訴訟人續行訴訟，有陳報狀、戶籍謄本謄本在卷可稽，是李
04 明德部分之訴訟，由原告李蔡文嬌、李彥欣、李彥弘、李彥
05 芬、李彥賢承受訴訟。

06 四、本件原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民
07 事訴訟法第386 條各款所列情事，爰依被告之聲請，由其一
08 造辯論而為判決。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張：兩造於104年11月11日簽立系爭租約，由被告向
11 原告承租系爭房屋一、二樓使用，約定租賃期間自104年1
12 2月1日起至109年11月30日止，每月租金85,000元，押金10
13 萬元。嗣因被告請求提前終止系爭租約，由被告以押金10萬
14 元扣抵及另給付違約金7萬元後，兩造間系爭租約已於108年
15 3月31日提前終止，依系爭租約第4條第3項、第5條約定及民
16 法第456條之規定，被告於系爭租約終止後，應將系爭房屋
17 恢復原狀交還原告及賠償原告相關損害，惟被告將系爭房屋
18 交還原告時未將系爭房屋恢復原狀且有如下之損害，原告得
19 依系爭租約及民法第456條之規定請求被告恢復原狀或給付
20 修復費用及賠償損害：(一)被告承租系爭房屋後有將系爭房屋
21 二樓之廁所拆除，裝潢當時被告有承諾租約終止時會將廁所
22 恢復原狀，但被告交還系爭房屋時卻未將二樓廁所恢復原
23 狀，經原告請成合土木包工業估價，二樓廁所恢復原狀之施
24 工費用為203,000元，有原告所提出之成合土木建築包工業
25 估價單（調字卷第37頁）可憑。(二)被告將其在系爭房屋所設
26 置之冷氣和裝潢拆除後造成電線裸露，有電線裸露照片可
27 憑，上開情形顯不符合系爭租約第4條第1項承租人應將房屋
28 整理清潔交還原告之標準，且上開裸露狀況會造成失火及觸
29 電之危險，依系爭租約第5條第1項約定應由被告負責修繕，
30 經原告請富祥水電工程行估價修費用為9,000元，有原告提
31 出之富祥水電工程行110年8月17日估價單可憑（本院卷第83

頁），原告得請求被告賠償上開金額。(三)系爭房屋之外掛牆及二樓室內兩側木板及塑膠地板均未拆除，上開移除恢復原狀之費用需費64,000元，有原告所提出之110年9月22日估價單乙紙可憑（本院卷第121頁），原告得請求被告給付上開恢復原狀之費用。以上費用金額合計276,000元等語。並聲明：被告應給付原告276,000元，及自110年10月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則答辯：

(一)系爭租約第4條第3項、第7條第2項均係約定被告應將租賃標的物依現況點交返還原告，是被告應負之返還責任，係「騰空現況，依租賃標的物現況交還」，而非「恢復原狀後返還」，系爭租約經兩造合意於108年3月31日提前終止後，已經由原告確認系爭房屋現況無誤，無異議完成點交及返還原告，原告除收取被告提前終止租約所交付之違約金外，已返還被告預先開立之各期租金支票，若原告認為當時之房屋現況不符合系爭租約所定應返還之態樣或被告有違反系爭租約之約定情事，何可能只同意僅收受相當於2個月租金之違約金後即將支票全數返還被告？且原告於系爭租約終止後已將系爭房屋另出租他人，原告亦自承已與後承租人在嘉義地方法院成立調解，且亦曾另將系爭房屋出租他人置放夾娃娃機營利，系爭房屋於被告返還原告後已發生大幅變動，原告於系爭租約終止1年半後，方提起本件訴訟，請求被告給付恢復原狀之費用，顯屬無據。

(二)對原告各項請求說明如下：

- 1.二樓廁所興建部分：被告事先取得原告同意後才拆除二樓廁所，並依系爭契約第4條第3項、第7條第2項之規定，依租約終止時之房屋現況，點交返還原告，已履行承租人義務，原告固主張被告曾口頭承諾將廁所回復原狀，並提出LINE對話紀錄為證，惟觀之該對話紀錄係被告清楚表明婉拒原告希望將廁所復原之請求，原告不得向被告請求重建廁所費用。
- 2.冷氣電線裸露復原部分：被告於系爭租約終止後有將被告在

01 二樓所設置之冷氣設備遷走，遷走時就所遺留之電線末端，
02 已做妥善之絕緣包覆，並將配電箱之電源關閉，不至於造成
03 觸電或電線走火等用電危險，而上開遺留之電線，原告或後
04 續使用者可直接連接冷氣或其他用電設備，若被告將前揭電
05 線移除，原告或後續使用者尚須花錢僱請專業技術人員重新
06 佈線反而不利，且原告將系爭房屋出租給被告時所交付之系
07 爭房屋電線狀況本來即均成裸露狀態，顯見被告遷走冷氣後
08 所遺留之電線狀況並未造成系爭房屋之損害，原告請求被告
09 賠償修復費用，並無理由。

10 3.外掛牆及二樓室內兩側木板及塑膠地板拆除部分：依系爭租
11 賃契約第4條第3項、第7條第2項之規定，租賃契約終止時，
12 被告所負返還義務係依當時租賃標的物之現況，原告請求外
13 掛牆及二樓室內兩側木板及塑膠地板拆除費用，係將外掛牆
14 及二樓室內兩側木板及塑膠地板拆除所衍生之費用，與上開
15 租賃契約規定租賃契約終止時租賃標的物之現況不符，且外
16 掛牆及裝潢於觀念上、或社會生活經驗上均非系爭租約第6
17 條第3項規定之「傢俱雜物」，原告請求被告支付拆除費用
18 無理由。再者，上開部分原告已有在臺灣嘉義地方法院（下
19 稱嘉義地院）訴請後承租人愛茉莉太平洋股份有限公司（下
20 稱愛茉莉公司）賠償，並與愛茉莉公司和解成立獲得賠償，
21 原告重複請求被告賠償，顯無理由。

22 (三)並聲明：請求駁回原告之訴。

23 三、本件經調查兩造對下列事實不爭執，並有原告提出之原告訴
24 訟代理人與被告方人員之LINE對話、系爭租約、系爭房屋10
25 00年4月24日現況照片、系爭房屋二樓照片、估價單及嘉義
26 地院108年度嘉簡字第832號侵權行為損害賠償事件全卷可
27 憑，堪信為事實：

28 (一)兩造於104年11月11日簽立系爭租約，由被告向原告承租系
29 爭房屋一、二樓，約定租賃期限104年12月1日起至109年11
30 月30日止，租金每月85,000元、押金10萬元。被告於108年1
31 月間向原告告知欲提前於108年3月31日終止系爭租約，並依

01 系爭租約第6條約定賠償原告二個月租金，經以押金10萬元
02 扣抵後，被告已給付原告違約金7萬元，系爭租約已於108年
03 3月31日終止，被告已將系爭房屋返還原告。原告並有將系
04 爭房屋一樓部分另出租他人使用，出租狀況如本院卷第73頁
05 照片。

06 (二)系爭房屋出租時二樓原有設置廁所一間如本院卷第61頁之照
07 片，被告承租後拆除該廁所並重新裝潢成如本院卷第183
08 頁、185頁之原證8、9之狀況設置營業櫃位。

09 (三)原告於系爭租約終止後已有將系爭房屋一樓出租他人經營娃
10 娃機營業使用。

11 (四)原告所提出之本院卷第53頁、55頁、57頁照片確為被告交還
12 系爭房屋時系爭房屋之電線管路狀況照片。

13 (五)被告向原告表示要提前終止系爭租約後，曾告知原告有其他
14 公司想要承租系爭房屋，並於108年2月20日將對方之聯絡電
15 話告知原告，其後原告與代表訴外人愛茉莉公司之承辦人員
16 有為多次聯絡，嗣因愛茉莉公司未與原告簽訂系爭房屋租賃
17 契約，原告有對承辦人員提起侵權行為損害賠償訴訟，嗣並
18 追加愛茉莉公司為被告，經嘉義地院以108年度嘉簡字第832
19 號案件（下稱另案）審理後，原告與愛茉莉公司於109年6月
20 9日成立和解，和解內容為愛茉莉公司願於109年8月31日前
21 給付原告14萬元；原告其餘請求拋棄。

22 四、本院得心證之理由：

23 (一)原告主張被告於租約終止交還系爭房屋時未將二樓原設置之
24 廁所恢復，被告應對原告負回復原狀之損害賠償責任，並無
25 理由：

26 1.查系爭租約第4條第3項係約定：「房屋有裝潢或修繕之必要
27 時，乙方（即被告）應取得甲方同意後始得為之，但不得損
28 害原有建築結構安全，並不得違反建築相關法令，租期屆滿
29 或終止時，乙方依現況點交返還於甲方（即原告）。」，足
30 見兩造就系爭房屋之裝潢及修繕已有明文約定裝修需經原告
31 同意，裝潢或修繕有經原告同意，且未損害原有建築結構安

全情形下，於系爭租約終止時，被告所負之義務是依現況點交即可，並無原告所主張之應按房屋出租時之狀態負回復原狀之義務。而被告固不爭執承租系爭房屋後有將二樓原設置之廁所拆除，然依前開約定可知該裝修應有得原告之同意，且被告承租系爭房屋係要做店面空間本即會進行部分裝修改建，此為原告所明知，原告既有同意被告就二樓廁所部分為拆除整修成店面空間，依前開約定即是同意於租賃關係消滅時依該房屋裝修後之狀態點交返還，原告主張被告應依系爭房屋出租時之原有設置廁所之狀態返還，顯與系爭契約第4條第3項之約定有違，要無可採。況租約消滅請求返還租賃物時，原出租人不論是自行使用或繼續出租他人使用，恆少有不必要重新裝潢或整修者，如係出租他人營業之店面，一般情況下更均是由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修，此由原告所提出與後承租人愛茉莉公司之承辦人員間之line通訊軟體108年3月間之對話內容（本院卷第49頁）亦可知，且原告已於系爭租約終止時之108年3月31日將系爭房屋鑰匙交付原告收受，且原告已退回被告相關押租金及預付租金之支票，此亦為原告所不爭執，可見原告斯時已有同意房屋依現況點交返還改由原告占有，原告於與後承租人未順利簽約後再以被告未回復系爭房屋二樓出租時之原有設置廁所之狀態為由，再向被告請求回復廁所所需之費用，亦顯有違誠信原則。

2.原告固主張被告於拆除廁所時有承諾要回復原狀，然此為被告所否認，且原告上開主張與系爭契約第4條第3項條文約定內容亦不相符，自應由原告舉證證明，原告固以原告與被告業務人員之line對話中，被告業務人員有向原告要求降低復原費用，可證明被告確有支付復原費用之義務云云，惟依原告所提出之對話內容觀之，被告業務人員陳述全文為「另外之前討論到要恢復廁所及牆面，公司有在討論合約是說現況，這樣如果要復原要多支付費用，希望你這邊要幫忙」等語，依上開對話全部內容觀之，被告業務人員係先陳述被告

就合約之約定有其他不同主張，並無原告所述已有承認拆除時有承諾要回復原狀之陳述，至業務人員固有談及復原要支付之費用部分，然被告業務人員是陳述「如果」，顯見被告業務人員亦仍是要以公司意思為先，自無從證明原告所主張之被告於拆除前有承諾租約終止後要恢復原狀之事實，就此原告亦未提出其他舉證，其上開主張自難憑採。至原告主張得依系爭租約第5條第1項及民法第456條規定請求被告賠償系爭房屋二樓廁所拆除之修復費用部分，亦應由原告舉證證明系爭房屋有因被告之故意過失而致房屋受有損害，被告始有系爭租約第5條第1項所約定之修繕或損害賠償之責，而系爭房屋二樓原有之廁所雖有經被告拆除，然上開裝修係有經原告同意，已如前述，自難認系爭房屋二樓廁所之拆除係被告故意或過失所造成系爭房屋之損害，況裝修部分既於系爭租約第4條第3項已有約定，被告亦係依第4條第3項辦理，原告於同意被告裝修後主張被告上開拆除係屬故意或過失致系爭房屋受損害，實難憑採，是原告主張得依系爭租約第5條約定請求被告賠償系爭房屋二樓廁所裝修費用，亦顯無可採。

3. 綜上，原告依系爭租約第4條第3項、第5條第1項及民法第456條規定，請求被告賠償原告系爭房屋二樓廁所恢復原狀費用203,000元，為無理由，應予駁回。

(二) 原告主張被告將其在系爭房屋所設置之冷氣和裝潢拆除後造成電線裸露，應依系爭租約第4條第1項、第3項及5條第1項約定賠償原告電線修復費用9,000元，為無理由：

1. 被告返還原告系爭房屋時有將其自行設置之冷氣空調設備拆除，拆除後之電線管路狀況如不爭執事項(四)所示，自屬事實，惟上開遺留電線管路狀況與系爭租約第4條第1項約定無涉，且第4條第1項主要係約定承租人不得向出租人請求遷移費或其他點交房屋所需費用，原告主張得依系爭租約第4條第1項為原告上開請求之依據，應有誤會。又原告固主張被告所遺留之上開電線管路狀況有系爭租約第4條第3項之違反

01 建築相關法令情形，惟並未提出其他舉證，依所提出之照片
02 資料亦無從逕認已有違反建築相關法令，是原告主張得依系
03 爭租約第4條第3項為請求，亦屬無據。

04 2.至原告主張得依系爭租約第5條第1項請求被告負責修繕及賠
05 償修繕費用部分，依該條文要件係房屋有損害，承租人始負
06 有損害賠償責任，被告既否認上開電線管路遺留狀況有造成
07 房屋損害，即應由原告就被告所遺留之電線管路狀況有造成
08 房屋損害之積極事實先負舉證之責，被告始有修繕及賠償損
09 害之義務，而被告抗辯原告當初交付予被告使用之系爭房屋
10 電線本即為裸露狀態，已提出被證一照片（本院卷第103
11 頁）為證，原告亦不爭執該照片確為系爭房屋交付被告使用
12 時之狀態，自堪信為真實，可見電線裸露未必即會造成房屋
13 損害，再者，原告所交付予被告之系爭房屋並無冷氣空調設
14 備，相關冷氣空調設備係被告所自行設置，則被告自得將其
15 所設置之冷氣空調設備拆除，而拆除後自會有因設置冷氣設
16 備時所配置之電線管路留存於系爭房屋，惟該遺留狀態是否
17 即會造成系爭房屋受有損害，仍應由原告舉證證明，原告並
18 未提出其他舉證，徒以電線管路照片狀況即主張系爭房屋受
19 有損害，尚無可採。原告既未能證明上開電線管路狀況有造
20 成系爭房屋之損害，則原告依上開租約內容請求被告應賠償
21 電線修復費用9,000元，即屬無據，自無從准許。

22 (三)原告請求被告給付系爭房屋之外掛牆及二樓室內兩側木板及
23 塑膠地板移除恢復原狀之費用64,000元，為無理由：

24 1.原告主張系爭房屋之外掛牆及二樓室內兩側木板及塑膠地板
25 均為被告承租後所裝潢，於租約終止後被告有將上開裝潢移
26 除回復原狀之義務等情，已為被告否認，且被告抗辯系爭租
27 約終止時，被告所負之義務係按租賃標的現況點交返還乙
28 節，確與系爭租約第4條第3項所約定「租期屆滿或終止時，
29 乙方依現況點交」及第7條第2項所約定「乙方於本租賃契約
30 終止或期限屆滿之日起，應將租賃標的物現況交還甲方。」
31 條文內容相符，原告主張被告於系爭租約終止後應將系爭房

01 屋回復原狀返還原告，並未提出請求權依據，已難憑採。況
02 系爭房屋原告本即供出租他人作營業店面使用，一般情況下
03 均是由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修，亦已
04 說明如前，是以系爭租約所約定之按現況點交實亦符合常
05 情，原告於被告已點交返還系爭房屋2年餘後之110年9月30
06 日又追加主張被告負有將系爭房屋之外掛牆及二樓室內兩側
07 木板及塑膠地板移除恢復原狀之義務，被告應賠償原告拆除
08 費用64,000元云云，自無可採。

09 2.再者，原告在另案訴請後承租人愛茉莉公司損害賠償案件
10 中，亦主張已依被告所交付之系爭房屋現況與愛茉莉公司成
11 立租賃之意思合致，且主張系爭房屋原有之相關裝潢應由愛
12 茉莉公司承接負責處理，愛茉莉公司嗣後未承租故應賠償系
13 爭房屋之外掛牆及二樓室內兩側木板及塑膠地板拆除費用等
14 語，此業經本院調閱另案核閱無誤，且核對原告於另案就該
15 部分所提出之主張及證據資料（詳另案卷第141頁至147頁）
16 與本案所主張之系爭房屋之外掛牆及二樓室內照片均屬相
17 同，亦可認就上開裝潢部分原告已同意由被告依現況點交返
18 還原告，始有原告於另案所主張之應由愛茉莉公司負責相關
19 裝潢保留或移除之義務之情，原告既已於另案為上開主張，
20 並與愛茉莉公司就包含上開主張範圍部分達成和解獲得賠
21 償，於本案又改主張被告就上開裝潢有移除義務應賠償拆除
22 費用云云，前後主張亦明顯不一，更足見原告上開主張，為
23 無可採，是其依上開主張請求被告賠償拆除費用，自無理
24 由。

25 五、綜上所述，原告依系爭租約第4條第3項、第5條第1項及民法
26 第456條規定，請求被告賠償原告系爭房屋二樓廁所恢復原
27 狀費用203,000元、冷氣設備移除電線管路恢復費用9,000元
28 及拆除裝潢費64,000元，均無理由，應予駁回。

29 六、又本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦
30 方法及舉證，核與前開論斷結果無影響，爰不一一論述，附
31 此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 111 年 6 月 10 日
03 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
04 法 官 童來好
05 上列為正本，係照原本作成。
06 如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（臺南市○○路0段000
07 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。
08 中 華 民 國 111 年 6 月 11 日
09 書記官 郭健妮