

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第102號

上訴人 韓鎮宇

成佳樺

共同

訴訟代理人 吳語蓁律師

陳守煌律師

被上訴人 健康食彩股份有限公司

法定代理人 楊香芸

訴訟代理人 吳巧玲律師

韓世祺律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於民國109年12月15日本院臺北簡易庭108年度北簡字第18650號第一審判決提起上訴，經本院於民國111年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造間於民國107年5月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被上訴人向上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓建物（下稱系爭房屋），租賃期間自107年5月1日起至108年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）15萬7,793元，並經公證人公證。被上訴人未依租約於到期前1個月以書面通知上訴人不再續租，且任意拆除上訴人所設之招牌架，因逢梅雨季節，雨水滲入系爭房屋，致屋內設施多處毀損鏽蝕；又因被上訴人於108年5月10日逕將前述已毀損之招牌架裝回，增加上訴人回復工程之負擔，直至108年5月13日兩造簽立租賃到期返還房屋協議書（下稱系爭協議書）。於前開協議書第7條雙方約定，上訴人得以押租金扣抵被上訴人未將租賃物回復原狀及積欠之

01 水、電費、管理費等相關費用後返還，而上訴人於扣除回復
02 原狀、管理費及違約金後，已無剩餘之押租金可供返還。詎
03 被上訴人嗣竟執107年度北院民公仁字第30390號公證書（下
04 稱系爭公證書）為執行名義，聲請就押租金之返還強制執
05 行，執行金額為39萬元及自108年5月1日起至清償日止按週
06 年利率5%計算之利息、執行費，經本院民事執行處以108年
07 度司執字第126021號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受
08 理後，於108年11月21日就上訴人對第三人之債權核發扣押
09 命令。然因被上訴人前積欠上訴人下列款項：1.違約金20萬
10 5,140元：系爭租約已於108年4月30日終止，被上訴人迄至
11 108年5月13日簽立系爭協議書及返還鑰匙，應負擔遲延返還
12 系爭房屋13天之3倍違約金20萬5,140元。2.相當於1個月租
13 金之損害15萬7,793元：被上訴人未依系爭租約第7條之約
14 定，於系爭租約屆滿前1個月以書面通知上訴人，致上訴人
15 受有相當於1個月租金損害15萬7,793元。3.回復原狀費用17
16 萬8,650元：(1)因被上訴人誤將招牌架拆除，致上訴人須負
17 擔6萬2,500元修復費用（更新修復安裝費用計5萬9,800元；
18 三角窗鐵捲門修復費1萬4,000元，因防滲漏水面板可再利用
19 故扣除1萬1,000元材料費，但最後僅給付6萬2,500元）；(2)
20 不鏽鋼板封角修復及招牌防水工程計2萬4,500元；(3)一樓整
21 修地面工程計1萬5,000元（含塑膠地磚、瓷磚修復、水泥填
22 補、工料及雜費）；(4)補強鋼筋、廁所修繕及人工草皮更新
23 修護費用計7萬6,650元，以上回復原狀費用合計17萬8,650
24 元，故迄今被上訴人積欠計54萬1,583元（計算式：20萬
25 5,140元+15萬7,793元+17萬8,650元=54萬1,583元），經
26 扣抵被上訴人押租金39萬元後，押租金已無餘額，爰依強制
27 執行法第14條第2項之規定提起本件訴訟，請求撤銷系爭執
28 行事件之強制執行程序等語。並聲明：系爭執行事件之強制
29 執行程序應予撤銷。

30 二、被上訴人則以：

31 (一)、被上訴人早於108年3月間即開始與許彩珠商議調降租金續租

01 事宜，因許彩珠對於是否調降租金態度反覆、遲遲無法決
02 定，被上訴人已於108年4月15日、17日、22日迭次告知許彩
03 珠確認不續租，而許彩珠在兩造商談期間亦有偕同有意願承
04 租之第三人至系爭房屋視察狀況，並要求被上訴人在月底清
05 空租賃物，顯見雙方就終止租約一事已達成共識，並有羅得
06 源與許彩珠之LINE對話紀錄可稽，被上訴人無違約情事，上
07 訴人亦未受有任何遲延出租之損害，是上訴人主張依民法第
08 227條第2項請求被上訴人賠償相當於一個月之租金損害
09 157,793元部分，自無理由。

10 (二)、被上訴人於108年4月底已清空系爭房屋，被上訴人保留一副
11 鑰匙及後續招牌拆除作業，係獲許彩珠同意及依其指示而
12 為，業經證人羅得源證述明確。倘有被上訴人有未清空房屋
13 且遲未返還鑰匙之情，上訴人必會催促被上訴人清空返還房
14 屋，豈有可能於108年4月30日租期屆至，未向被上訴人請求
15 清空返還房屋，反而僅與被上訴人討論招牌架誤拆之回覆安
16 裝事宜？可徵被上訴人確實將房屋清空返還。被上訴人既已
17 於108年4月底清空返還房屋，上訴人請求被上訴人遲延交還
18 房屋之違約金20萬5,140元，亦無理由。

19 (三)、上訴人請求回復原狀費用部分，關於1.賠償招牌架遭誤拆
20 後，再次更新修復安裝費用部分，未舉證各該費用之支出與
21 被上訴人誤拆招牌架及回復安裝有何關連性及必要性；2.賠
22 償鐵捲門毀損修復費用，未舉證該鐵捲門馬達之故障係因被
23 上訴人故意或過失行為所致；3.賠償招牌架旁不鏽鋼封角損
24 壞修復費部分，依上訴人所提出估價單品名記載，係「防水
25 工程」而非不鏽鋼角損壞修復工程，上訴人亦自承該防水工
26 程係因新裝設後之招牌需更新防水工程，即與不鏽鋼封角之
27 損害修復無關；4.賠償房屋整修地面費用部分，該房屋磁
28 磚、地磚受損係因地震所造成，其餘相關修復，係因房屋老
29 舊所生之正常折舊、自然耗損所致；5.賠償補強鋼筋、廁所
30 修繕及人工草皮更新修復費用部分，上訴人並未舉證鋼筋、
31 廁所及人工草坪之損壞係因被上訴人之故意、過失或管理不

01 當所致，況上訴人請求之更新修復費用尚包含與招牌架拆除
02 或雨水滲入完全無關之「防盜工程」，且人工草皮修復部分
03 亦未見任何受損情況或因果關係之說明，前揭請求均屬無
04 據，自不應准許等語置辯。

05 三、原審判決系爭執行事件所為之強制執行程序，於超過36萬
06 9,600元部分應予撤銷，並駁回上訴人於原審其餘之訴，被
07 上訴人對其敗訴部分未聲明不服，該部分業已確定（就此部
08 分之請求，以下不贅述），不在本院審理範圍。上訴人對於
09 其敗訴部分提起上訴，聲明：原判決不利於上訴人之部分廢
10 棄；前開廢棄部分，求為撤銷本院108年度司執字第126021
11 號兩造間返還押租金強制執行事件於36萬9600元及自108年5
12 月1日起至清償日止，按週利率5%計算之利息之強制執行程
13 序。

14 四、查兩造前於107年5月1日簽訂系爭租約，約定由被上訴人向
15 上訴人承租系爭房屋，租賃期間自107年5月1日起至108年4
16 月30日止，每月租金15萬7,793元，該租約並經本院所屬民
17 間公證人以系爭公證書公證在案。又被上訴人前執系爭租
18 約、公證書為執行名義，聲請對上訴人強制執行，執行金額
19 為39萬元及自108年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計
20 算之利息及執行費3,120元，合計39萬3,120元（計算式：39
21 萬元+3,120元=39萬3,120元），經本院民事執行處以系爭
22 執行事件受理後，於108年11月21日就上訴人韓鎮宇對於第
23 三人華南銀行商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）之存
24 款債權核發扣押命令，上訴人亦於108年12月27日執本院108
25 年度北簡聲字第264號裁定供擔保停止強制執行等情，有系
26 爭租約在卷可稽（見原審卷第17至19頁），且經本院核閱系
27 爭執行事件卷宗無誤，堪信屬實。

28 五、得心證之理由：

29 (一)、按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發
30 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人
31 提起異議之訴；如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事

實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第1項、第2項定有明文，從而，提起債務人異議之訴者，自應於強制執行程序終結前為之。查系爭執行事件，經本院民事執行處扣押上訴人韓鎮宇對於第三人華南銀行之存款債權而尚未終結，業如前述，而本件執行名義乃與確定判決無同一效力之公證書，上訴人自得就執行名義成立前，本件押租金債權有無抵銷等消滅事由，提起本件債務人異議之訴。

(二)、按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，於抵充後，倘有餘額，始生返還押租金之問題。再二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；然債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，即無抵銷之可言。本件上訴人主張以相當於租金之利益、違約金、不履行之損害抵充被上訴人所得請求之押租金，是否有理由，以下爰逐一審究之：

1.上訴人主張被上訴人違反系爭租約第7條約定，應賠償上訴人相當於1個月租金損害15萬7,793元部分。

(1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用辭句，民法第98條定有明文。查系爭契約第7條係「續約權」之約定：「租約期滿乙方無論是否續租應於租賃屆滿前1個月以書面通知甲方（即上訴人）」。而系爭契約之租賃期間係自107年5月1日起至108年4月30日止，屬定期租賃契約；且因定期租賃契約期滿後，得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件。若出租人無即表示反對之意思，縱未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，而變為不定期租

01 賃（最高法院109年度台上字第1162號判決意旨參照），復
02 觀之系爭租約第8條特約事項第4項、第5項中另明載：「本
03 契約租賃期限未滿，乙方擬終止契約時，須於一個月前以書
04 面通知甲方，並賠償甲方壹個月之月租金作為補償」、「本
05 契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃合約，視
06 為不再續約」等語。由是可知，兩造所為前述第7條之約
07 定，乃針對系爭租約期限屆滿後「續約」事項所為通知義務
08 之約定，其目的在使承租方之被上訴人提前為是否續租之表
09 示，而得以排除民法第451條視為不定期限繼續契約之效
10 力。是本件被上訴人縱未以書面於1個月前通知上訴人續
11 租，系爭租約於租賃期滿日之108年4月30日，亦當然終止，
12 並不因被上訴人未以書面通知不再續約，而礙系爭租約屆期
13 即為終了之效力。

14 (2)查證人即被上訴人公司擔任副總經理之羅得源於原審證稱：
15 大約從108年3月初開始談租約的續約，我開車載公司吳總經
16 理到房東家，當時只有許彩珠小姐在，主要談是否續約、租
17 金是否調漲，後來陸陸續續談，公司的目標是要降租金，主
18 要是租金從15萬降到9萬，過程中許彩珠小姐一直無法決
19 定，這樣我就沒有辦法送簽呈，一直談到108年4月中，因為
20 許彩珠一直反反覆覆，我跟董事長、吳總經理報告後，公司
21 就決定不承租等語明確（見原審卷244頁）。而互核證人羅
22 得源與許彩珠於108年4月15日之LINE對話亦顯示：「阿姨，
23 租約3年，租金9萬部份，您的決定還是不同意嗎？」，對
24 此，許彩珠回覆以：租金是貴公司再三要我們租方考慮折價
25 後又再折…租方念在多年雙方情誼，答應共體時艱折讓…今
26 承租方再次失信…經考慮後覺得我們還是好來好去等語；羅
27 得源乃繼續發函表示：「阿姨，公司還是維持原案，我們就
28 承租到4/30止。晚一點，我再跟您討論拆除的進度」等語。
29 嗣於108年4月22日，羅得源再向許彩珠表示：「阿姨，拍
30 謝，公司還是依與您在4/15的說明，維持原案，我們就承租
31 到4/30止。很抱歉。我們預定在本週會淨空商品，下週拆除

01 返還」等語，有卷附LINE對話紀錄可稽（見原審卷第21至23
02 頁），堪認兩造於租約屆期前，即依租約第7條約定，互相
03 指派羅得源、許彩珠洽談續約事宜，惟因雙方對於續約租金
04 之洽談未能合致，羅得源已代理被上訴人於108年4月22日向
05 許彩珠通知，明確表示系爭租期屆滿後，被上訴人不再續租
06 之意旨，系爭租約自係於108年4月30日屆期終了。是縱被上
07 訴人因未與上訴人就續約事達成合致，而未依前述租約第7
08 條所定方式、時間通知上訴人不再續租，自不影響兩造間之
09 租約關係已於108年4月30日終止之效力。何況，有損害始有
10 賠償，如無損害自無賠償責任，本件上訴人雖請求被上訴人
11 賠償相當一個月租金損害，惟未依法舉證，上訴人此部分請
12 求，難認有據。

13 2.上訴人請求違約金20萬5,140元部分：

14 上訴人主張被上訴人於108年4月30日租賃期限屆滿時，並未
15 與上訴人點交系爭房屋及返還鑰匙，被上訴人迄至108年5月
16 13日始將系爭房屋之鑰匙歸還，自應負擔遲延返還系爭房屋
17 13天之3倍違約金20萬5,140元，並提出系爭協議書及兩造間
18 通訊軟體紀錄等件（見原審卷第25、45頁）以實其說，惟為
19 被上訴人所否認，並以：伊於108年4月29、30日即已將系爭
20 房屋清空，且於108年4月30日下午告知已完成該屋之清空作
21 業，上訴人此部分之違約金請求，應屬無據等語置辯，而提
22 出108年4月28日許彩珠與羅得源間之通訊軟體紀錄、108年4
23 月29日被上訴人之通訊紀錄及108年5月1日許彩珠之通訊紀
24 錄等件為憑（見原審卷第123至131頁）。經查：

- 25 (1)系爭租約第6條第2項約定：「乙方於終止租約或租賃期滿不
26 交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按
27 房屋租金三倍計算之違約金」。而「所謂返還租賃之建物，
28 當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃建物之占有而言，依
29 民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效
30 力。如果僅由債務人一方拋棄其占有，則惟有民法第241條
31 所定之情形，始得免其給付之義務」（最高法院73年度台上

字第4363號判決意旨參照)；又「有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人」，民法第241條前段定有明文。是負有交付義務之債務人，於債權人受領遲延時，應將拋棄占有之意思表示，通知債權人，始可免其給付之義務。

(2)證人羅得源到庭復證稱：許彩珠是上訴人的媽媽，都是許彩珠出面跟我們聯繫，因為許彩珠一直反反覆覆，公司就決定不承租，108年4月15日的LINE紀錄，就是我向許彩珠說不再續租，許彩珠就說月底我們要把東西清乾淨，我們就陸續安排工班做搬遷動作，一直到108年4月29日室內清完，但冷氣及招牌因為當天天晚且因泰順街晚上有市場，所以我就跟許彩珠說來不及拆，但我們隔天有拆完，原審卷第125至132頁所附照片就是當時清空完畢時之照片；在拆除過程中，許彩珠都有來看，因為之前我就有將鑰匙交給許彩珠，所以拆完之後，他應該有去看，清空時間在4月底，108年4月30日早上許彩珠有說我們拆錯招牌，有罵我一頓；我們總共有兩把鑰匙，一把是在108年4月29日、在許彩珠的家還給許彩珠等語明確（見原審卷第244至247頁）。而互稽羅得源與許彩珠間，於羅得源在108年4月22日函許彩珠表示，被上訴人公司承租到108年4月30日止，預定當週淨空商品，翌週拆除返還之前述訊息後，許彩珠於108年4月28日再發話予羅得源表示：「我們將提早於明天下午3點29分抵達泰順街家…就約你們當日下午4點於我家見面洽談…貴健康食彩的吳總政衛一定要來…，洽商還店屋所需事宜～」等語（見原審卷第123頁），可知許彩珠於108年4月22日獲悉被上訴人承租至108年4月30日後，曾要求羅得源轉告被上訴人之總經理（吳政衛），相約於108年4月29日下午4時在許彩珠住處洽談交屋事宜。復參之卷附被上訴人108年4月29日、許彩珠108年5月1日之通訊軟體上之照片，均顯示系爭房屋內部已清空之情形（見原審卷第125至129頁、第131頁），核與證人羅得源前開所述一致。由是可知，被上訴人先於108年4月22日通

01 知上訴人擬於108年4月底進行系爭房屋之清空作業，嗣於
02 108年4月29日開始進行清空，並於翌（30）日完成清空作
03 業，前情均為上訴人所知悉，則縱兩造間未辦理點交作業程
04 序，然被上訴人既已將系爭房屋騰空遷出，即已有拋棄占有
05 之意思，而上訴人亦知悉系爭租約將於108年4月30日屆期，
06 依前說明，可認被上訴人業於108年4月30日履行交還系爭房
07 屋之義務。

08 (3)至上訴人主張，被上訴人於108年5月13日始返還系爭房屋之
09 鑰匙乙節，固提出108年5月13日之系爭協議書為憑（見原審
10 卷第25頁）。惟參之證人羅得源於原審證述：我們總共有兩
11 把鑰匙，一把是在108年4月29日在許彩珠的家還給許彩珠，
12 當時有跟他說要留一把鑰匙，因為拆招牌要進入系爭房屋接
13 電源，所以經許彩珠同意後，才留一把鑰匙下來，是在108
14 年5月13日才還，因為招牌在5月9日才裝好，隔一個週六、
15 日，許彩珠約我把鑰匙還給他等語（見原審卷第247頁），
16 足認被上訴人租賃期限屆滿後仍保留1把系爭房屋之鑰匙，
17 係因為拆除屋外招牌需借用屋內電源所致。雖被上訴人係於
18 租約屆滿後之108年5月13日始返還系爭房屋之鑰匙，仍無礙
19 於本院就被上訴人交還房屋之認定。又被上訴人因拆除招牌
20 仍有使用屋內電源，且配合水電費抄表時間，乃於系爭協議
21 書同意將水電費結算至108年5月13日，與一般租賃常情亦無
22 相違之處，本件尚難僅以水電費之結算日作為被上訴人仍占
23 有系爭房屋之憑據。從而，則上訴人請求被上訴人給付違約
24 金20萬5,140元，自屬無據。

25 3.上訴人請求回復費用17萬8,650元部分。

26 (1)按請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因
27 之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，
28 必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責
29 任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年台上字第377
30 號、106年台上字第1273號判決意旨參照）。先予指明。

31 (2)上訴人請求招牌架遭誤拆後，再次更新修復安裝費用5萬

01 9,800元及鐵捲門毀損修復費用計1萬4,000元，扣除烤漆板1
02 萬1,000元後，被上訴人應給付6萬2,500元部分。

03 ①上訴人主張被上訴人誤拆招牌架，致上訴人於108年5月8日
04 雇用3名師傅進行被上訴人未完全拆除且裸露在外已鏽蝕部
05 分之框架拆除工作，共花費1.5日；其後於108年5月9日當日
06 進行焊接及安裝白鐵材質烤漆板以防滲漏水之板面工程，雇
07 用3名師傅，花費3日；又被上訴人於108年5月10日凌晨又將
08 誤拆之招牌架裝回，致108年5月14日臺北市政府建築管理處
09 來電告知上訴人因招牌架裝回部分與原貌不符，要求立即改
10 善，上訴人當日不得已再雇用3名師傅，將被上訴人裝回之
11 招牌架拆除，再花費4.5日。另於108年5月22日再雇用3名師
12 傅以吊車回裝更新修繕後之招牌架，並清除廢鐵，共花費3
13 日。以上工程總計12日（計算式：1.5日+3日+4.5日+3日
14 =12日），師傅費用每日2,500元，總計3萬元（計算式：
15 2,500元×12天=3萬元），再加計工資、材料、雜費（含五
16 金、餐費、停車費）後，以上總計5萬9,800元，並提出估價
17 單為證（見原審卷第289頁）。

18 ②證人羅得源於原審證稱：108年4月29日房屋室內清完，但冷
19 氣及招牌因天晚且泰順街晚上有市場，…我們隔天拆完，
20 108年4月30日早上許彩珠有說我們拆錯招牌，罵我一頓，當
21 天許彩珠說他怕有結構上的問題，希望跟先前幫他裝招牌的
22 人確認結構沒問題，再安裝，我等到快5點，他才跟我說先
23 放在屋簷下，等他確認完，再讓我們裝回去，隔一週後，許
24 彩珠說可以裝回去了，但當時我的工班沒有空，所以拖到
25 108年5月9日才安裝等語（見原審卷第246頁、247頁）。而
26 證人即為上訴人承作本件修繕工程之鐵工羅文章到庭證稱：
27 （問：5月8日當時看到現場狀況，是主招牌架已被拆除或已
28 被回裝？）已經被回裝等語明確（見本院卷第199至200
29 頁）。參諸被上訴人提出關於羅得源與許彩珠LINE通訊對話
30 內容，許彩珠於108年5月9日傳送照片顯示系爭房屋已裝有
31 招牌架，許彩珠並於該照片後指稱：「我們無法接受被健康

01 食彩店誤亂拆掉已成破廢鐵的空鐵架…請問吳總政衛及哈克
02 協理（即證人羅得源）…，你們如此復原還給房東…」；羅
03 得源再於同日傳送水電費已繳清及相關招牌架已裝回系爭房
04 屋之照片；許彩珠於收受羅德源前開照片後又回稱：「把那
05 已被破壞成為爛鐵的招牌拆下…」等語（見原審卷第165至
06 167頁），可知證人羅得源雖於原審證稱系爭房屋招牌架係於
07 108年5月9日才安裝，惟該招牌架應如證人羅文章所稱，係
08 早於108年5月8日，即經被上訴人回裝才是，否則許彩珠、
09 羅得源何有可能於108年5月9日互相傳送招牌架回裝之照
10 片？可徵上訴人主張被上訴人於同年5月10日凌晨始將誤拆
11 之招牌架裝回云云，顯有誤會。

12 ③至於上訴人請求因108年5月8日委請師傅將未完全拆除且裸
13 露在外已鏽蝕部分之框架行拆除之費用，並以證人羅文章到
14 庭所證，當時外露的框架有鏽蝕的問題資為憑據（見本院卷
15 第199頁）。惟框架之鏽蝕與被上訴人招牌架之拆除行為無
16 涉，且上訴人並未舉證說明上開剩餘鏽蝕部分之拆除，與招
17 牌架本身之裝設回復間，有何關連及必要，上訴人請求108
18 年5月8日之雇工拆除招牌費用，尚屬無據。

19 ④上訴人又請求108年5月9日焊接及安裝烤漆板及109年5月14
20 日拆除烤漆板之雇工費用部分，因上訴人對於烤漆板是否原
21 招牌架之一部且是否與招牌架本身之裝設回復有關等節，均
22 未舉證說明，而證人羅文章復證稱：是屋主成先生請我裝烤
23 漆板；（問：是否因未裝設烤漆板違反建管規定，所以建管
24 處要求拆除？）應該是、正確等語（見本院卷第201至202
25 頁），則烤漆板之安裝既係上訴人自己雇工為之，且係因違
26 反建管規定而須拆除，該烤漆板之安裝、拆除費用，自與被
27 上訴人無涉，則上訴人就此部分費用之請求，亦屬無據。

28 ⑤另上訴人請求109年5月14日雇工拆除被上訴人回復裝設之招
29 牌架及109年5月15日請吊車裝回招牌架及清除廢鐵費用部
30 分，其雖主張係因108年5月14日臺北市政府建築管理處來電
31 告知上訴人因招牌架裝回部分與原貌不符，要求立即改善云

01 云。惟上訴人除未舉證說明建管處如何認定招牌架之回復裝
02 設與原先裝設之樣貌有何不符而確可歸責於被上訴人之回裝
03 錯誤外，因109年5月14日前上訴人亦曾自行進行拆除鏽蝕及
04 安裝防滲漏水板面工程，是此部分費用難認與被上訴人招牌
05 之拆除或重裝有關，上訴人請求此部分之費用，亦屬無據。

06 (3)上訴人主張其於108年5月13日取回系爭房屋後發現，系爭房
07 屋之鐵捲門為損壞狀態，經師傅檢修後乃馬達問題所致，而
08 其更新費用為8,000元，再加計遙控器3組計6,000元，以上
09 合計1萬4,000元（計算式：8,000元+6,000元=1萬4,000
10 元）云云，並提出估價單為據（見原審卷第289頁）。惟租
11 賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負
12 擔，民法第429條第1項定有明文。是除契約另有訂定外，出
13 租人對於租賃物依法負有修繕義務。稽之卷附許彩珠與羅得
14 源於通訊軟體之對話均提及鐵捲門卡住、很久沒有用等語
15 （見原審卷第71頁），並參以上訴人提出之估價單上有馬達
16 及遙控器之修復項目，固堪認定上訴人主張系爭房屋之鐵捲
17 門有損壞乙節，應非子虛。然上訴人既自承鐵捲門之損壞，
18 係馬達故障所致，而證人羅文章於本院審理時已證稱：
19 （問：是否知道馬達壞掉的原因？）我不知道等語（見本院
20 卷第202頁）。則上訴人既未舉證該馬達故障係因被上訴人
21 之故意或過失行為所致，且鐵捲門為系爭房屋租賃物之一
22 部，依上開說明，本應由上訴人負修繕之責，茲上訴人請求
23 被上訴人給付鐵捲門毀損之修復費用1萬4,000元，依法即屬
24 無據。

25 (4)上訴人請求被上訴人誤拆招牌架所致招牌架邊角不銹鋼封角
26 損壞、所進行之修復工程及重新裝設之招牌更新防水工程費
27 用計2萬4,500元部分：

28 上訴人固主張招牌架旁之不銹鋼板封角原為上訴人所裝設，
29 為上訴人之財產，然因被上訴人誤拆招牌架導致招牌架旁之
30 不銹鋼板封角呈現凹洞、外翹、凹凸不平等損壞，被上訴人
31 自應就修復該不銹鋼封角工程加上新裝設後之招牌需更新防

水工程所支出之2萬4,500元負賠償之責云云，並提出祥興工程行估價單為據（見原審卷第293頁、第391頁）。被上訴人雖不爭執前述估價單之形式真正（見原審卷第323頁），惟辯稱上訴人未舉證證明不銹鋼板封角之損壞係被上訴人拆除招牌架所導致，且上訴人提出之前述估價單品名係記載「二樓前不銹鋼封角招牌上防水」（見原審卷第293頁），無法證明與不銹鋼板封角有關等語。經查，比對上訴人所提108年4月30日被上訴人未拆除招牌前之照片與被上訴人拆除招牌後之照片（見原審卷第149頁、第131頁、第161頁、第291頁），可見招牌架拆除後其旁邊之不銹鋼封角，確出現外翻及凹損之情形，然由估價單上品名記載「二樓前不銹鋼封角招牌『上』防水一式24500」、「二樓前不銹鋼封角招牌防水一式24500…以上修繕費用工程已付清」（見原審卷第293頁、第391頁），僅可推認祥興工程行所施作之工程為防水工程，而上訴人並未提出其他證據證明上開費用係包含招牌架旁不銹鋼封角外翻及凹損之修復費用，且參以上訴人自陳防水工程係因新裝設後之招牌需更新防水工程（見原審卷第378頁），尚難認定該防水工程與不銹鋼封角之回復原狀有關。從而，上訴人請求被上訴人賠償不銹鋼封角之損壞修復費用2萬4,500元，即屬無據。

(5)上訴人請求系爭房屋整修地面費用計1萬5,000元部分：

①上訴人主張系爭房屋地面塑膠地磚及磁磚破損或凹洞，係因被上訴人本身長期放置大型冷凍櫃及許多重物於地面所導致，上訴人前委請宏大土木包工業進行修復，計支出1萬5,000元（包含塑膠地磚及磁磚之修復、水泥填補、工料及雜費等），並提出兩造間之108年5月9日通訊軟體內容、宏大土木包工業估價單及照片等件為證（見原審卷第167至169頁、第295至299頁）。惟為被上訴人所否認，辯稱系爭房屋之塑膠磁磚及地磚破損乃地震所導致，且上訴人所提出之修復項目均屬建築物正常折舊及自然耗損，本應由上訴人負修繕之責，且提出被上訴人之工作人員於108年1月9日之通訊

內容及108年1月份地震測報分析等件為據（見原審卷第175至179頁）。

②查系爭租約第1條「房屋所在地及使用範圍」約定：「…店面三角窗空地及靠巷子由乙方（即被上訴人）管理使用」等語（見原審卷第17頁），可知被上訴人承租系爭房屋係作為店面使用乙事，為上訴人簽立系爭租約時所已知悉，上訴人對於被上訴人將於系爭房屋地面放置大型冰箱或重物應所有認識，是縱被上訴人於系爭房屋時，地面長期放置大型重物，亦無違反租賃物約定之使用方式。況稽諸上訴人提出之塑膠地磚及磁磚破損或凹洞之照片，其損壞之面積屬零星且非大範圍面積，依肉眼觀察已難推認係大型重物長期放置所致。另參照系爭租約第8條第3款亦明載：「本租賃標的物因屬老舊建物…」等語（見原審卷第19頁），業可佐證系爭房屋確屬老舊建物，足見被上訴人辯稱系爭房屋地面之塑膠地磚及磁磚破損係因地震或自然耗損所導致，尚非子虛。準此，上訴人既未舉證證明被上訴人就系爭房屋地面有何故意或過失或使用管理不當所致之情形，其請求被上訴人賠償系爭房屋地面修復費用，即難憑採。

(6)上訴人請求被上訴人窗戶未關緊致雨水滲漏，需補強鋼筋、廁所修繕及租賃物人工草皮更新之費用計7萬6,650元部分：

①上訴人主張因被上訴人誤拆招牌架致門戶大開，雨水滲入系爭房屋廁所及室內，因而需補強鋼筋、進行廁所修繕，且人工草皮亦有損壞情形，上訴人共計支出修復費用7萬6,650元云云，並提出祥興工程行估價單為據（見原審卷第301頁）惟為被上訴人所否認，辯稱該估價單無法證明廁所及鋼筋係遭被上訴人破壞等語。

②細繹上訴人提出之祥興工程行估價單所載修繕品名包含一樓廁所修繕工程、二樓廁所C型鋼骨架補強、二樓廁所補強工程、廁所窗戶底座及土蓋工程、鋁穿梭管防盜窗工程、穿梭管防盜窗材料及人工草皮等（見原審卷第301頁），然上訴人既稱被上訴人於108年4月30日誤拆招牌架後，上訴人曾於

01 108年5月8日進行被上訴人拆除招牌後零碎部件及裸露鏽蝕
02 部分框架之拆除工作、108年5月9日進行焊接及安裝防滲漏
03 水板面工程、108年5月14日將上訴人於108年5月10日自行裝
04 回之招牌架拆除、108年5月22日再次請吊車將更新之招牌架
05 裝回，則自108年4月30日被上訴人拆除招牌架迄至108年5月
06 9日上訴人進行焊接及防滲漏水板面工程，僅約略10日期
07 間，縱上開10日期間有持續下雨之情形，實難認廁所C型鋼
08 筋骨架、廁所窗戶底座及上蓋之補強等係因被上訴人單純拆
09 除招牌架所致。又鋁穿梭管防盜窗工程及穿梭管防盜窗材料
10 等工程，其施作目的係為防盜，自與滲漏水無關。另上訴人
11 並未舉證說明人工草皮受損情形及該人工草皮受損係因被上
12 訴人故意或過失或使用不當所導致，則上訴人請求被上訴人
13 賠償上開修復費用計7萬6,650元，即屬無據。

14 六、綜上所述，本件上訴意旨主張事由均不足採。原審判決上訴
15 人於超過36萬9,600元（計算式：39萬元－2萬0,400元＝36
16 萬9,600元）及自108年5月1日起至清償日止，按週年利率
17 5%計算之利息之強制執行程序之部分敗訴，於法並無不
18 合。上訴意旨猶執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，
19 為無理由，應予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
21 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘
22 明。

23 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日
25 民事第二庭 審判長 法官 林鈺琅
26 法官 林修平
27 法官 蔡英雌

28 以上正本係照原本作成。

29 本判決不得上訴。

30 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日
31 書記官 霍薇帆