

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1254號

原告 威納科技股份有限公司

法定代理人 莊澤群

訴訟代理人 林銘龍律師

被告 法如專利商標事務所

法定代理人 楊長峯

訴訟代理人 陳秋汝律師

江品德

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年8月10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

一、原告起訴主張：其於民國111年4月向訴外人素化成股份有限公司（下稱素化成公司）購入門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓暨所屬汽機車位號碼：B2-315汽車位、B1-209、210機車位（下稱系爭房屋），並承受被告與素化成公司就系爭房屋所簽訂、期間為109年12月1日至111年11月30日之租賃契約（即原證1契約，下稱系爭租約）。依系爭租約第9條第3項約定，被告就系爭房屋之返還程度，應恢復天花板、地板、隔間牆及防火大門，詎被告交還之系爭房屋之地板、牆面、天花板、大門等均有多處遭毀損、遺失之情事，而未回復原狀，經扣除被告先前已繳付之押租金新臺幣（下同）134,242元後，被告仍須支出回復原狀費用1,681,061元。為此，爰依系爭租約第9條之約定、民法第432條、第184條第1

01 項前段、第213條第3項、第214條之規定，提起本件訴訟等
02 語。並聲明：被告應給付原告1,681,061元，及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供
04 擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：系爭租約第9條第3項僅約定回復隔間牆即可，被
06 告已依約返還系爭房屋且回復隔間牆，並同意額外協助原告
07 打通系爭房屋聯外通道（即開一個門給原告）、移除系爭房
08 屋內之大型會議桌及檔案櫃，天花板垂下之電線係為使原告
09 知悉接線點、地面些微突起則為移除大型會議桌及檔案櫃之
10 痕跡、至於天花板污漬及角落因大樓滲漏水所生之污痕污漬
11 則為通常使用痕跡及出租人應行維護事項，被告並無違約或
12 蓄意破壞等情事，原告實未受有損害，又原告未實際受有所
13 提出之估價單所列損失，原告請求損害賠償、回復原狀之費
14 用，並無理由。如認被告應負損害賠償之責，則被告主張以
15 原告迄未返還之押租金134,242元為抵銷抗辯等語，資為抗
16 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
17 宣告免予假執行。

18 三、得心證之理由

19 (一)、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
20 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
21 者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院112年度台上
22 字第880號判決參照)。查，系爭租約第9條第3項約定：「關
23 於原物返還之返還程度，甲方（即承接系爭租約之原告）同
24 意乙方（即被告）只需恢復隔間牆即可。（天花板、地板
25 、隔間牆、防火大門）」等語（見本院卷第15頁）。可見該
26 項契約文字於句點前已明確表示被告「只需恢復隔間牆即
27 可」，至句點後面雖有（天花板、地板、隔間牆、防火大
28 門）等符號、文字，然語意不明，無從與句號前面之文字相
29 連結，自難認該項約定之意為被告應恢復天花板、地板、隔
30 間牆與防火大門。又上開約定之「隔間牆」係指區分中正路
31 930、932號間之牆面，業據證人即被告法定代理人楊長峯、

01 代表素化成公司與被告議約之謝文義證述明確在卷（見本院
02 卷第306頁、第310頁）。從而，依據系爭租約第9條第3項之
03 約定，被告於返還系爭房屋時，只須回復930、932號間之隔
04 間牆即可。則原告主張被告回復原狀之範圍包括天花板、地
05 板與防火大門；且隔間牆是指將整個承租範圍區分成各空間
06 之牆面云云，均無足採。據此，原告請求被告應支付將整個
07 承租範圍區分成各空間之牆面、天花板、地板、防火大門之
08 回復原狀費用云云，即失所本，為無理由。

09 (二)、按依民法第438條第1項、第432條第1項前段、第2項之規
10 定，承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，而承租人訂
11 立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍
12 承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物之義務。
13 再出租人既以租賃物提供使用而收取租金利益，即應有保持
14 租賃物合於約定使用、收益之狀態之義務，若租賃物於正常
15 使用下，發生不合於使用收益之狀態，原則上應由出租人負
16 擔修繕費用，不能要求承租人負責修繕，此觀民法第423
17 條、第429條即明，因此在租約終止時，承租人所應回復原
18 狀之範圍，即不包含本應由出租人負責修繕之範圍。況且，
19 房屋及附屬設備、裝潢、傢俱隨著時間之經過及日常生活之
20 使用，本即有折舊及自然耗損之問題。原告依系爭租約、民
21 法第432條及侵權行為之規定，請求被告給付天花板毀損、
22 地板毀損、隔間牆(930、932號之隔間牆除外)毀損之回復原
23 狀費用云云。然如前所述，被告於返還系爭房屋時，只須回
24 復930、932號間之隔間牆即可，足認系爭房屋其餘部分僅需
25 依現況返還，況依原告所提照片觀之，原告所稱之天花板、
26 地板、隔間牆，隨著時間經過及日常之使用，本有自然耗損
27 之問題，是依前揭說明，應由原告負擔修繕費用，且原告未
28 舉證證明上開毀損情形係被告非正常使用下所造成，則原告
29 依系爭租約、侵權行為、民法第432條之規定，請求被告賠
30 償此部分回復原狀之費用，即屬無據。至原告主張防火大門
31 門框毀損、防火大門遺失一事，依被告法定代理人楊長峯於

01 本院審理時證稱：簽訂系爭租約時，防火大門是封起來的，
02 該原本門的位置被裝潢封起來，因為930、932號隔間牆做起
03 來以後，932號會沒有大門（按即無直接對外聯道），我們
04 返還時有跟原告法定代理人確認過大門開啟的位置，就是原
05 防火大門的位置，但當時並未談到安裝防火大門的問題等語
06 （見本院卷第307至308頁）。可知被告係順應原告之要求，
07 而在原本以裝潢封起來之防火大門處開一個大門位置，且該
08 處本無防火大門，故被告才會使用「安裝」而非「保留」防
09 火大門之文字敘述。是被告於簽訂系爭租約時，既無防火大
10 門，可推知亦無防火大門門框，自無防火大門遺失、防火大
11 門門框毀損之可能，且亦未見原告所提原證8、9之估價單有
12 針對門框毀損進行修補之項目，則原告依系爭租約、侵權行
13 為、民法第432條之規定，請求被告賠償防火大門遺失、防
14 火大門門框毀損之費用，同屬無據。

15 (三)、又應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為
16 回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害，民法第214條定
17 有明文。被告於返還系爭房屋時，須回復930、932號之隔間
18 牆，而依被告所提之被證2照片，面向930號5樓之隔間牆，
19 牆面光滑、平整（見本院卷第159頁），面向932號5樓（即
20 系爭房屋）之隔間牆，牆面則有長度不等之細溝（見本院卷
21 第161頁），並非光滑、平整，則原告主張930、932號之隔
22 間牆尚未回復原狀，核屬有據。又原告主張修補回復前述隔
23 間牆之費用包含批土、上漆、油漆之費用共34,065元，
24 而批土係修飾（補）牆面，上漆、油漆則增加牆面之細緻
25 感、美觀，此亦與被告所提先前僱工恢復隔間牆報價單所列
26 「明架單面修補」、「油漆」之項目、加總價格大致相符
27 （見本院卷第163頁），應為可採，則原告依系爭租約、民
28 法第214條之規定，主張被告應賠償上訴人930、932號之隔
29 間牆回復原狀費用34,065元，與上揭規定相符，應予准許。

30 (四)、復按，二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期
31 者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334

條第1項前段定有明文。查，原告得向被告請求給付費用34,065元，已如前述，兩造均不爭執原告尚未返還系爭租約之押租金134,242元予被告(見本院卷第11頁、第342頁)，被告以上開押租金134,242元之債權主張抵銷，故經抵銷後，原告對被告已無債權存在【被告對原告尚有100,177元之債權(計算式：134,242元-34,065元=100,177元)】，被告無庸再給付原告任何費用。

四、綜上所述，原告依系爭租約之約定，請求被告給付恢復930、932號隔間牆原狀之費用34,065元，為有所本，原告逾此範圍之請求，則屬無據，惟被告主張以其對原告之押租金債權134,242元抵銷之，同有所憑，經抵銷後，原告對被告已無債權存在，原告本件之請求即無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予回。

五、本件事證已臻明確，原告雖聲請傳喚證人即原告法定代理人莊澤群，證明(一)、原告購入系爭房屋時，曾告知被告法定代理人屆時要返還之範圍包含系爭房屋內之各該隔間牆、天花板、地板、裝回防火大門。(二)、莊澤群與楊長峯至系爭房屋現場洽談時，已談及要回復系爭房屋內之各該隔間牆、天花板、地板至無損狀態、防火大門裝回正確位置。(三)、莊澤群與謝文義及被告指派人員至系爭房屋現場確認返還範圍為系爭房屋內之各該隔間牆、天花板、地板至無損狀態、防火大門裝回正確位置等情。惟查，原告購入系爭房屋時，素化成公司與被告早已簽訂系爭租約，原告僅係承受素化成公司之出租人地位，是即令原告購入系爭房屋時，曾告知被告法定代理人屆時要返還之範圍包含系爭房屋內之各該隔間牆、天花板、地板、裝回防火大門，然此不具契約效力，被告本不受拘束。又兩造法定代理人莊澤群與楊長峯至系爭房屋現場洽談時，縱已談及返還範圍，惟原告未能證明被告已同意，被告當不受拘束，是即令(一)、(二)之待證事實為真，仍無從憑為有利於原告之認定。又就待證事實(三)部分，依兩造111年10月至11月之往來電子郵件(見本院卷第168至180頁)，可

01 知原告雖一再主張返還範圍包括系爭房屋內之各該隔間牆、
02 天花板、地板至無損狀態、防火大門裝回，惟被告始終堅持
03 依系爭租約僅須返還隔間牆，殊難想像莊澤群、謝文義及被
04 告指派人員至系爭房屋現場時會達成返還範圍包括系爭房屋
05 內之各該隔間牆、天花板、地板至無損狀態、防火大門裝回
06 之合意，遑論被告指派人員有無獲得變更系爭租約約定之授
07 權，亦有疑義。是本件無傳喚證人莊澤群之必要，此部分調
08 查證據之聲請，應予駁回。至兩造其餘主張陳述及所提之證
09 據，與判決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日

12 民事第四庭 法 官 蕭涵勻

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日

17 書記官 林立原