臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2853號

原　　告　林守仁
　　林書毅
　　林書賢
上　三　人
訴訟代理人　陳建佑律師
原　　告　林源發
訴訟代理人　宋怡明
　　陳建佑律師
被　　告　全家便利商店股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　葉榮廷
訴訟代理人　王綉評

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國96年9月14日簽立房屋租賃契約，被告承租原告林源發、林守仁、林書毅共有之門牌號碼新北市○○區○○路0段000號1、2樓（下稱系爭甲屋）及原告林源發、林守仁、林書賢共有之門牌號碼新北市○○區○○路0段000號1樓（下稱系爭乙屋）等房屋（下合稱系爭房屋），經多次換約，最後一次於109年7月31日簽約，約定租約到期日為115年10月31日（下稱系爭租約）；嗣兩造於111年9月30日提前終止租約。系爭甲、乙屋間本有分戶牆，被告基於營業需求，經原告同意拆除分戶牆，但允諾拆除前先委由專業結構技師評估，並為相當之結構補強工程，即應用H型鋼包覆

樑，但被告僅以簡易之工字型鐵架支撐，未達到合乎標準的工法，致系爭房屋結構耐震力減少及垂直承重增加，而存在結構安全損害，其已違反民法第432條第1項規定及系爭租約第4條第2項約定，爰依民法第432條第2項、第213條第3項規定，請求被告賠償修補費用新臺幣（下同）861,349元、鑑定費用50,000元、鑑定中鑽心取樣之試驗費用9,135元，共計920,484元，以代回復原狀，並請求計付法定遲延利息。至原告主張以未退還之押金70,000元為抵銷，但因被告未做補強工程，因而未退還押金等語。並聲明：1.被告應給付原告920,484元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。2.如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依租約約定及96年10月11日之現說確認表，原告同意拆除分戶牆，並以H型鋼補強結構（同工字型），被告已按上開工法及補強方式施作。又兩造終止租約時，依閉店工程現說確認表，已明載1樓分戶牆、原內梯不復原，經原告林書賢簽名，何來損害賠償之問題，故原告所支出之920,484元係原告就租賃物自行補強之行為，與被告無涉，亦與原告另行主張應行相當程度之結構補強工程無涉，原告請求賠償，為無理由。縱認被告應賠償損害，惟被告於96年9月21日給付原告押金160,000元，扣除一個月租金，原告尚應退還剩餘押金70,000元，原告迄未退還，被告得依系爭租約第3條第2項約定請求返還，並與原告本件請求為抵銷等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，請准被告供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於96年9月14日簽立房屋租賃契約，被告向原告承租系爭房屋，經多次換約，最後一次於109年7月31日簽約，約定租約到期日為115年10月31日；嗣兩造於111年9月30日提前終止租約等情，有兩造於96年9月14日、103年9月23日、109年7月31日所簽署之各份房屋租賃契約書、台北雙連存證號

碼001099號存證信函等件為證（見本院卷第31-51、55-56頁）。

㈡系爭甲、乙屋間本有分戶牆，被告基於營業需求，經原告同意拆除分戶牆，並有現場照片為證（見本院卷第15、145頁）。

㈢96年10月11日「06現說確認表」及現說日為111年7月14日「閉店工程現說確認表」，均係由原告林書賢代表全體出租人所簽署（見本院卷第208頁），有各該確認表在卷可稽（見本院卷第143、191頁）。

㈣原告尚未退還剩餘押金70,000元（見本院卷第209頁）。

四、本院判斷：

原告主張被告允諾拆除分戶牆前須先委由專業結構技師評估，並為相當之結構補強工程，即應用H型鋼包覆樑，但被告僅以簡易之工字型鐵架支撐，未達到合乎標準的工法，造成房屋結構耐震力減少及垂直承重增加，致系爭房屋現況存在結構安全損害，違反民法第432條第1項規定及系爭租約第4條第2項約定，被告應依民法第432條第2項、第213條第3項規定賠償920,484元本息，以代回復原狀等語，為被告否認，並執上詞置辯。經查：

㈠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。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」民法第432條定有明文；又系爭租約第4條第2項約定：「乙方（即被告）對本房屋如有裝修之必要，由乙方自行裝設，但不得損害本房屋之結構安全。...」。

㈡經查：

1.依兩造於96年10月11日簽署之「06現說確認表」第12點「磚造牆」勾選「1/2&1B」；第13點備註（其他特殊事項）以手寫加註「1.隔戶牆拆除後，以H型鋼補強結構」，足認兩造確已合意拆除分戶牆，並於拆除後以「H型鋼補強結構」。

至「H型鋼補強結構」究應如何施作，現說確認表內並未具體記載，更無「應用H型鋼包覆樑」或與其相類文義之內容，是原告主張兩造約定應用H型鋼包覆樑之方式補強等語，即乏所據。

2.被告於拆除系爭房屋之分戶牆後，在分戶牆處之原有3支立柱中間，於樑下增設2支「H型鋼」立柱支撐；每支「H型鋼」尺寸為250㎜×125㎜等節，有被告提出之現場照片及H型鋼量測照片（見本院卷第145-149頁），及台北市結構工程工業技師公會於本件繫屬前受原告林源發委託鑑定，附於鑑定報告內之現勘照片（見外放鑑定報告書之附件二編號3-6照片）可參，並據鑑定證人即該案鑑定技師洪瑞堅於本院作證在卷（見本院卷第205、206頁）。是被告抗辯其已依約定施作H型鋼補強等語，堪認有據。

3.原告雖另主張被告以上述工法補強，不合乎標準，致系爭房屋結構耐震力減少及垂直承重增加，而存在結構安全損害等語，並提出前揭鑑定報告為證。查該項鑑定報告並非本件繫屬後由法院囑託鑑定所得之證據，但被告不爭執其證據能力（見本院卷第167頁），自得資為本案之證據。又前揭鑑定報告關於系爭房屋耐震能力初步評估結果雖為：系爭房屋1樓分戶牆遭拆除前（及拆除後），評估結果60<R，建築物耐震力確有疑慮，建議優先進行詳評或逕自進行補強（見外放鑑定報告書第6頁）。惟上開鑑定結論，依據鑑定證人洪瑞堅於本院證述：當時我有看到兩個構件，但不在委託範圍內，所以沒有針對那兩個構件做鑑定。（這份鑑定報告的結論與建議，所論述耐震能力比對部分，是不是並沒有將現場隔戶牆所作的上開兩個構件的因素列入評估？）沒有，這不在評估的範圍內。因為他不在鑑定範圍，所以我沒有評估這兩個構件的情況，不列入考量等語（見本院卷第205-206頁），足認上揭鑑定結論並未將被告施作之2支H型鋼補強立柱列入耐震能力評估範圍內，與系爭房屋之現場狀態顯不相符，則該鑑定結論已然無足資為認定被告施作之2支H型鋼補

強立柱不合乎標準，並致系爭房屋結構耐震力減少及垂直承重增加，而存在結構安全損害等事實。而原告復未提出其他證據證明此事實，則其前揭主張，即乏所據，難認可取。

4.再者，相鄰建築物之分戶牆如予以拆除，如不進行任何補強，會影響建築物之耐震能力，此從上揭鑑定報告即足以證之。原告出租當時同意被告拆除，並要求被告要以H型鋼加以補強，足認其對於系爭甲、乙屋間之分戶牆若予以拆除，系爭房屋之結構安全性將受到不利影響一事，已然知悉。原告既知此情，仍同意被告拆除，則被告所為拆除行為，自屬依約定之方法而使用，難認被告有何違反善良管理人之注意義務，致系爭房屋受有毀損，或違反民法系爭租約第4條第2項約定之情形。復依「閉店工程現說確認表」（見本院卷第191頁），其中裝潢工事項目，已於備註（特殊事項）欄內以手寫載明「1F分戶牆，原內梯不復原」，原告之代表人林書賢並於該確認表之「房東」欄內簽署，應認其已同意前揭手寫內容。原告在兩造終止契約關係時，依據系爭租約本可要求被告復原該遭拆除之分戶牆，以維系爭房屋之結構安全，但其等既同意被告無庸復原分戶牆，故即令因未回復分戶牆而僅以被告所增設之前揭2支H型鋼支補強結構，致系爭房屋之耐震能力有所不足，亦係經原告同意。原告自不能事後不認，主張被告違反善良管理人之注意義務，致系爭房屋受有毀損，或違反民法系爭租約第4條第2項約定，而請求損害賠償。

五、綜合上述，原告依民法第432條第2項、第213條第3項規定，請求被告賠償修補費用861,349元、鑑定費用50,000元、鑑定中鑽心取樣之試驗費用9,135元，合計920,484元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之法定遲延利息，以代回復原狀，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　25　　日

民事第一庭　法　官　李桂英

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　　112　　年　　9　　月　　25　　日

書記官　劉士筠