

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5600號

原告 劉宇泰

訴訟代理人 趙相文律師
沈慧慧律師

被告 向原室內裝修設計有限公司

法定代理人 李芊卉

被告 程正仁

程孟曜

吳采盈

共同

訴訟代理人 林輝豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年11月17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、原告起訴主張略以：被告向原室內裝修設計有限公司（下稱向原公司）於民國103年8月6日向原告承租門牌號碼臺北市○○路0段00號2樓之3房屋（下稱系爭房屋），其後又於106年9月12日、110年7月28日續租；雙方於110年7月28日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自110年8月1日起至113年7月31日止，保證金為新臺幣（下同）142,000元。被告向原公司於系爭房屋裝潢完成後，所有新裝修之物品均因附合而成為系爭房屋之一部分，為原告所有，然原告未依

01 約返還改裝完成後之系爭房屋，逕自拆除所有內門、隔間拉
02 門、燈具等改裝設施，侵害原告之所有權；且將鋼筋水泥柱
03 改裝為金屬梁柱，另拆除陽台L型玻璃鋁門及輕隔間牆壁，
04 將陽台外推，致系爭房屋不堪使用。經原告委由訴外人德克
05 公司及育宇公司評估將系爭房屋回復至裝修前之狀態及改裝
06 後之返還時現況所需費用，分別為512,924元、763,768元，
07 平均為638,346元，加計修繕至可使用狀態所需時間之一個
08 月租金損失73,600元，再與被告向原公司繳納之保證金
09 142,000元抵銷，被告向原公司尚應賠償原告572,646元。為
10 此，爰依系爭租約第4條第5項、民法第432條第2項、第227
11 條第1項、第184條第1項前段規定，請求被告向原公司賠償
12 原告上開損害。又被告程正仁為被告向原公司之總經理、被
13 告程孟曜於租約期間擔任負責人並代表被告向原公司簽訂系
14 爭租約、被告吳采盈代理被告向原公司於110年訂定租約，
15 且實質控制被告向原公司之業務、人事，為實質負責人，依
16 民法第23條第2項、第185條第1項規定，應與被告向原公司
17 負連帶賠償責任等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告
18 572,646元，及自113年8月1日起至清償日止，按年息5%計算
19 之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：被告向原公司於承租之初即花費巨資維修系爭房
21 屋，使系爭房屋達堪用狀況，租賃期間亦照護有加，並無原
22 告所指改裝毀損房屋之行為。又系爭租約第4條第5款已約定
23 租賃期滿後以返還時現況交屋即可，被告向原公司無回復原
24 狀之義務，故原告請求被告賠償損害，顯無理由等語，資為
25 抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
26 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 (一)按民事訴訟法第277條本文規定，各當事人就其所主張有利
29 於己之事實，均應負舉證責任。依舉證責任分配法則所確定
30 之應負舉證責任一造當事人，其對待證事實所應提出之證
31 據，乃係本證，倘本證已使法院對待證事實獲得確實之心

01 證，而盡其舉證責任，他造當事人對該主張如抗辯為不實並
02 提出反對之主張，即不得不提出相當之反證，此為民事舉證
03 責任分配之原則（最高法院114年度台上字第199號判決參
04 照）。第按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能
05 拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須
06 別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院
07 112年度台上字第2559號判決意旨參照）。次按承租人應依
08 約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方法者，應以依
09 租賃物之性質而定之方法為之；承租人應以善良管理人之注
10 意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。
11 承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償
12 責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收
13 益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第438條第1項、第
14 432條亦有明定。

15 (二)經查，原告與被告向原公司於110年7月28日就系爭房屋簽訂
16 系爭租約，約定租期自110年8月1日起至113年7月31日止，
17 被告已繳納142,000元保證金等情，有公證書、系爭租約在
18 卷可參（見本院114年度北簡字第6970號卷第35頁至第38
19 頁），被告就此並無異詞，此部分事實，首堪認定。原告主
20 張被告向原公司未依約定改裝部分，應回復裝修前之狀態，
21 且須以改裝後之系爭房屋現狀交還等語，並提出估價單、現
22 場照片為據（見本院114年度北簡字第6970號卷第47頁至第
23 68頁）。茲查：

24 1.系爭租約第4條第1項約定：「本房屋限於使用於：辦公
25 室」、第5項約定：「房屋有改裝設施之必要，乙方(即被告
26 向原公司)經甲方(即原告)書面同意得自行裝設，但不得損
27 害原有建築，於交還房屋時並按返還時現況完整交屋，不需
28 復原裝修前原狀。」；第5條：「危險負擔：乙方應以善良
29 管理人之注意使用房屋，除因天災地變不可抗力之情形外，
30 因乙方普通過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自
31 然之損壞有修繕之必要時，由甲方負責修繕。」，綜觀該等

01 條款，可知被告向原公司向原告承租系爭房屋之目的係為供
02 作辦公室使用，雙方於系爭租約已以文字明示被告向原公司
03 得在不損害系爭房屋原有結構之範圍內裝修房屋，且對於依
04 約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益造成自然
05 之損壞並不負擔修繕之責任，於租期屆滿後後，僅須依交還
06 時系爭房屋之現有狀況返還即可，被告向原公司並無將系爭
07 房屋回復至最初承租時原有狀態之義務。又隔間牆、廚具設
08 備、廁所衛浴設備、五金設備、門框等等，核屬系爭房屋之
09 原有格局、裝潢之一部分並非主結構體；且原告執以主張出
10 租前之現場照片上並未有拍攝之日期，無從據此認定該照片
11 所示之情形是否為系爭房屋出租前之原況，原告亦未就被告
12 向原公司改裝設施、裝潢之舉是否確有毀損系爭房屋之原有
13 建築結構安全乙節，另提出相關事證為佐，則原告主張被告
14 向原公司應將系爭房屋回復至改裝前之狀態，委無足採。

15 2.原告另主張其於103年出租系爭房屋予被告向原公司，期間
16 未終止租約，依雙方於103年8月6日簽訂之房屋租賃契約第7
17 條第3項約定，原告無須賠償裝潢費用，裝修設施已因附合
18 於系爭房屋而成為原告所有云云，然觀諸該條項約定：「一
19 方如於租期屆滿前終止租約，應提前壹個月書面通知他方，
20 並賠償他方一個月租金額違約金，……。甲方(即原告)終止
21 租約，應賠償乙方裝潢費用；以乙方完成裝潢後提出之單據
22 影本附於契約為準，按租賃期間三年攤提，剩餘未到期之裝
23 潢費用。」（見本院114年度北簡字第6970號卷第30頁），
24 係規範若因可歸責於出租人之原因即任意提前終止租約，導
25 致承租人無法於原定租賃期間內使用房屋，出租人應賠償承
26 租人裝潢費用，以保障承租人於契約終止後不至受有過多成
27 本投入之損失，非謂出租人未提前終止租約即可取得承租人
28 裝修設備之所有權。又按動產與他人之不動產相結合，須已
29 成為不動產之重要成分，即非經毀損或變更其物之性質，不
30 能分離，且以非暫時性為必要，始可因附合而由不動產所有
31 人取得動產所有權（最高法院88年度台上字第1526號要旨參

01 照)。而原告所指稱之開關插座、拉門、馬桶、燈具、門窗
02 等物件雖已安裝，惟非甚難分離，未附合成為系爭房屋之重
03 要成分，原告不因此取得該等動產所有權；並衡以被告向原
04 公司租用系爭房屋作為辦公室使用，本應會針對其營業性
05 質、使用目的或多或少為室內部分裝修，則系爭租約第4條
06 第5項約定以「返還時現況」交還，應指承租人將其所有動
07 產、未附合於系爭房屋之設施設備拆遷後而不須回復原狀之
08 狀況，要非原告所稱改裝完成後、改裝設備未經拆卸之情
09 狀。是原告主張被告向原公司不得拆除改裝設施，應回復至
10 改裝後之系爭房屋現況，礙難憑採。

11 3.承前所述，依系爭租約之約定，被告向原公司得於不損害系
12 爭房屋結構範圍內裝修房屋，且租期屆滿時僅有依現狀返還
13 系爭房屋之義務，無須回復裝修前之原狀，原告復未舉證被
14 告向原公司之裝修已造成系爭房屋之主要結構損害，則被告
15 向原公司拆除非屬原告所有之門窗、開關線路、馬桶、燈具
16 等改裝設備後返還系爭房屋予原告，難認有何違反系爭租約
17 約定之情事。是原告依系爭租約第4條第5款、民法第432條
18 第2項、第227條第1項規定，請求被告向原公司應賠償回復
19 系爭房屋至裝修前之原狀、改裝完成後之現狀等修復費用，
20 洵屬無據。

21 (三)復按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。數
23 人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能
24 知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為
25 人，民法第184條第1項、第185條分別定有明文。再按所謂
26 共同侵權行為，須共同行為人皆已具備侵權行為之要件始能
27 成立。又侵權行為損害賠償責任，須行為人因故意過失不法
28 侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不
29 法行為與損害間有相當因果關係，始能成立，且主張侵權行為
30 損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責
31 任（最高法院98年台上字第1452號、111年度台上字第1930

01 號判決意旨參照)。另侵權行為以故意或過失侵害他人之權
02 利為成立要件，倘無侵害權利之行為，自不生侵權行為之責
03 任(最高法院106年度台上字第1826號判決意旨可參)。

04 1.查，原告於簽訂系爭租約時，已預見被告向原公司承租系爭
05 房屋非供個人居住使用，乃係作為商業營運用途之目的，且
06 同意被告向原公司於不損壞房屋結構情況下得對系爭房屋進
07 行裝潢工程。而被告向原公司承租後基於其使用目的對系爭
08 房屋進行裝潢，原告復未舉證被告向原公司所為裝修已損壞
09 系爭房屋之原有建築結構，被告向原公司裝修系爭房屋難認
10 有何不法性，自無不法侵害原告之權利。另被告向原公司先
11 前安裝之燈具、馬桶、門窗、開關等設施既得不經毀損與系
12 爭房屋分離，又不至於因分離後喪失其獨立性，自無從因附
13 合成為系爭房屋之重要成分，故縱被告向原公司將上開物品
14 拆卸，亦僅係對於自己僱工裝設之自有動產為處分，並無侵
15 害原告財產權之行為可言。準此，原告請求被告向原公司負
16 侵權行為損害賠償責任，已無所據，其復主張依民法第185
17 條規定，請求被告程正仁、程孟曜、吳采盈負連帶賠償責
18 任，亦屬無據。

19 2.原告雖另主張被告程正仁、程孟曜、吳采盈為被告向原公司
20 之負責人，依公司法第23條第2項規定，應予以連帶賠償云
21 云。惟按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致
22 他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法
23 第23條第2項定有明文。前開規定，係以公司負責人執行公
24 司業務違反法令及該他人因此受有損害為要件。所謂公司業
25 務之執行，自係指公司負責人處理有關公司之事務，且必以
26 公司負有賠償之責，始有公司負責人與公司負連帶賠償責任
27 之可言(最高法院89年度台上字第2749號判決意旨參照)。
28 查，原告依系爭租約第4條第5款、民法第432條第2項、第
29 227條第1項、第184條第1項規定，請求被告向原公司負損害
30 賠償責任，要屬無據，業經認定如前，則揆諸前開說明，原
31 告更無從依公司法第23條第2項規定請求被告程正仁、程孟

01 曜、吳采盈與被告向原公司連帶負損害賠償責任。
02 四、綜上所述，原告依系爭租約第4條第5項、民法第432條第2
03 項、第227條第1項、第184條第1項前段、第185條第1項及公
04 司法第23條第2項規定，請求被告連帶給付572,646元，及自
05 113年8月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
06 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請
07 亦失所附麗，一併駁回之。
08 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
09 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
10 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
11 併此敘明。
12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日
14 民事第五庭 法官 宣玉華

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日
19 書記官 林怡秀