

臺灣臺北地方法院民事判決

115年度簡上字第72號

上訴人 范立金

被上訴人 統一超商股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 張峻賓

上列當事人間請求依租約賠償事件，上訴人對於中華民國114年1月30日本院臺北簡易庭114年度北簡字第8663號第一審判決提起上訴，本院於115年5月13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、本件上訴人起訴主張：門牌號碼：新竹縣○○鎮○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）為上訴人所有房屋，上訴人於民國108年3月28日與被上訴人簽署「租賃條件」書（下稱系爭租約），由上訴人將其所有系爭房屋出租予被上訴人，約定租賃期間為110年3月15日至120年3月14日，於110年3月15日至113年3月14日期間之租金為每月新臺幣（下同）4萬8,000元，於113年3月15日至116年3月14日期間之租金為每月5萬元，於116年3月15日至120年3月14日期間之租金為每月5萬2,000元；被上訴人後於114年5月22日寄發臺北西松郵局第002316號存證信函予上訴人，表示因租賃物遭新竹縣政府認定違反區域計畫法關於土地使用分區管制規定，依系爭租約第11條第5項之約定，於函到1個月後終止租約；惟查，被上訴人於租用期間，任意拆除系爭房屋主結構牆改為整面玻璃櫥窗，且違反承租人善良管理人注意義務，造成正廳天花板暨牆面、房間內牆暨天花板、浴室、房間門、配電箱受有損害（各該受損情形詳如附表所示，下稱系爭房屋損害），上訴人委請誠信工作室朱永先評估修復費用，預估修復費用

01 為181萬0,950元，被上訴人應依系爭租約第7條（特約事
02 項）第4項之約定、民法184條第1項前段、第2項及民法第43
03 2條第1項、第2項之規定，賠償修復費用181萬0,950元；另
04 被上訴人提前終止系爭租約，應依系爭租約第11條（乙方得
05 終止或解除租約之事由特約事項）第5項之約定，賠償1個月
06 租金5萬元作為損害賠償總額，另應清償114年6月期間未付
07 房租2萬3,437元；綜上，被上訴人共應給付上訴人188萬4,3
08 87元（計算公式：181萬0,950元+5萬+2萬3,437元=188萬
09 4,387元），求為判命被上訴人應給付上訴人188萬4,387
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
11 算之利息，並願供擔保請准為假執行之宣告。

12 二、被上訴人則抗辯略以：被上訴人前依系爭租約第11條第5項
13 之約定，寄發存證信函予上訴人，通知提前於114年6月30日
14 終止，被上訴人於租約終止前，被告已依系爭租約第4條第1
15 項之約定，清理家俱雜物並搬空生財工具，按清理及搬空後
16 之實際狀況返還予上訴人，兩造後於114年5月24日至系爭
17 門市現場商定恢復條件並簽定「上員門市關店恢復工程明細
18 表」（下稱系爭恢復工程明細表），被上訴人並無上訴人所
19 稱任意拆除系爭房屋主結構牆改為整面玻璃櫥窗並造成正廳
20 天花板暨牆面、房間內牆暨天花板、浴室、房間門、配電箱
21 受有損害之行為，上訴人不得請求賠償修復費用181萬0,950
22 元，又被上訴人提前終止系爭租約，本應依系爭租約第11條
23 （乙方得終止或解除租約之事由特約事項）第5項之約定，
24 給付1個月租金5萬元予上訴人作為賠償，另應清償114年6月
25 期間未付房租2萬3,437元，惟被上訴人於簽約當時曾給付保
26 證金8萬元予上訴人，上訴人尚未依系爭租約第5條第3項之
27 約定返還保證金8萬元，被上訴人後於114年9月11日寄發臺
28 北西松郵局第004414號存證信函予上訴人主張抵銷，經抵銷
29 後上訴人尚積欠6,563元（計算公式：8萬元-5萬元-2萬3,
30 437元=6,563元），上訴人所為請求，要屬無據，應予駁回
31 等語。

01 三、原審為上訴人全部敗訴判決，即判決駁回上訴人於原審之訴
02 及假執行之聲請；上訴人聲明不服，提起上訴，並上訴聲
03 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人188萬4,387
04 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
05 算之利息(三)願供擔保請准宣告假執行；被上訴人則答辯聲
06 明：上訴駁回。

07 四、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第134、135頁）

08 (一)門牌號碼：新竹縣○○鎮○○路000巷00號房屋（即系爭房
09 屋）為上訴人所有房屋（見本院卷第123頁）。

10 (二)上訴人於108年3月28日與被上訴人簽署「租賃條件」書（即
11 系爭租約），由上訴人將其所有系爭房屋出租予被上訴人，
12 約定租賃期間為110年3月15日至120年3月14日，於110年3月
13 15日至113年3月14日期間之租金為每月4萬8,000元，於113
14 年3月15日至116年3月14日期間之租金為每月5萬元，於116
15 年3月15日至120年3月14日期間之租金為每月5萬2,000元。

16 (三)被上訴人於114年5月22日寄發臺北西松郵局第002316號存證
17 信函予上訴人（見原審卷第23至26頁），上揭存證信函業經
18 上訴人收受。

19 (四)被上訴人於114年7月4日寄發臺北西松郵局第003175號存證
20 信函予上訴人（見原審卷第29至33頁），上揭存證信函業經
21 上訴人收受。

22 (五)上訴人因違反區域計畫法第15條第1項，遭新竹縣政府以111
23 年6月16日府地用字第1114212021號裁處違反區域計畫法案
24 件處分書（見原審卷第257頁）裁罰6萬元。

25 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

26 (一)上訴人不得請求被上訴人賠償修復費用181萬0,950元。

27 1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
28 任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「民事訴
29 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原
30 告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
31 其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦

01 應駁回原告之請求」，有最高法院72年度台上字第4225號
02 裁判可資參照。本件上訴人主張被上訴人於租用期間故意
03 造成系爭房屋損害，應依系爭租約第7條（特約事項）第4
04 項之約定、民法184條第1項前段、第2項及民法第432條第
05 1項、第2項之規定，賠償修復費用181萬0,950元云云，然
06 遭被上訴人否認，並以前詞抗辯，是本件首應由上訴人就
07 被上訴人故意造成系爭房屋損害之利己事實，負舉證責
08 任，先予敘明。

09 2.按「當事人提出之私文書，必先證其真正而無瑕疵者，始
10 有訴訟法上之形式證據力，更須其內容與待證事實有關，
11 且屬可信者，始有實質證據力之可言」，有最高法院91年
12 度台上字第1233號裁判可資參照。上訴人固提出原證8之
13 上員門市關店恢復工程明細表（見原審卷第45頁）及原證
14 建物原貌圖暨相關照片（見原審卷第49至77頁）主張被上
15 訴人故意造成系爭房屋損害，然遭被上訴人否認上揭資料
16 之形式上真正，上訴人復無法證明上揭資料其內容真正且
17 無瑕疵，依上揭說明，上揭資料顯然欠缺訴訟法上之形式
18 證據力，自不得採為有利上訴人之認定。

19 3.再查，系爭租約第4條第1項係約定「於租期屆滿或提前終
20 止本契約時，乙方（即被上訴人，下同）應清理傢俱雜物
21 及搬空生財器具，並按清理及搬空後之實際現況（即不
22 就租賃標的物做任何恢復），將租賃標的物返還甲方（即
23 上訴人，下同）」等語，有兩造不爭執其真正之系爭租約
24 附卷足憑（見原審卷第17頁），足認兩造已約定被上訴人
25 於租約屆期或提前終止時，僅需按清理及搬空後之實際現
26 況進行返還，無庸回復房屋原狀；又查，被上訴人發函提
27 前終止系爭租約後，即已先行清理傢俱雜物及搬空生財器
28 具，並於114年5月24日在系爭房屋現場就清理及搬空後屋
29 況與上訴人簽訂系爭恢復工程明細表進行確認，有系爭恢
30 復工程明細表暨相關現場照片附卷足憑（見原審卷第187
31 至200頁），上訴人並自承其確有於系爭恢復工程明細表

01 簽名確認（見本院卷第133頁），另觀諸卷附系爭恢復工
02 程明細表就「騎樓天花板、燈座燈具、騎樓地磚、玻璃櫥
03 窗、自動門、水電管限、室內天花板、燈座燈具、室內壁
04 板、地磚」何者應予保留、何者應予拆除等細項均詳加記
05 載，被上訴人並依上訴人意見將部分加裝物品或改裝現狀
06 予以保留，上訴人復未就系爭房屋有何損害部分加註任何
07 保留意見，衡情應認上訴人已就被上訴人依系爭租約第4
08 條第1項之約定，按系爭房屋實際現況予以返還一節進行
09 確認，上訴人復無法提出其他證據證明系爭房屋有所指
10 如附表所示損害，則其請求被上訴人賠償修復費用181萬
11 0,950元，要難採認。

12 (二)上訴人不得請求被上訴人給付提前終止租約賠償金5萬元及1
13 14年6月未付房租2萬3,437元。

14 1.經查，兩造於系爭租約第5條第3項約定「本租賃契約終止
15 或屆期時甲方（即上訴人，下同）應立即返還保證金，不
16 得以任何理由藉詞拖延。如拖延返還，甲方應自乙方（即
17 被上訴人，下同）拋棄租賃標的物之占有日起，每日賠償
18 乙方按保證金總額百分之一計算之違約金」、第11條第5
19 項約定「倘乙方擬提前終止本契約時，得於終止日前壹個
20 月以書面通知甲方或其代理人，前開通知期限屆滿本租約
21 即為終止，雙方並同意由乙方支付甲方當期壹個月之租金
22 作為損害賠償總額；如甲乙雙方就本契約租賃標的物已提
23 前完成續約者，該續約亦無條件隨同本契約提前終止」等
24 語明確，有兩造不爭執系爭租約附卷足憑（見原審卷第1
25 5、17頁）。

26 2.承上，被上訴人已依系爭租約第11條第5項之約定，寄發
27 存證信函予上訴人，通知系爭租約提前於114年6月30日終
28 止，被上訴人就其應給付提前終止租約賠償金5萬元及114
29 年6月未付房租2萬3,437元一節，亦無爭執，惟查，系爭
30 租約簽訂當時被上訴人確有交付保證金8萬元予上訴人，
31 上訴人亦坦承迄今尚未將上揭保證金8萬元返還予被上訴

人（見本院卷第134頁），又被上訴人後於114年9月11日寄發臺北西松郵局第004414號存證信函予上訴人（見原審卷第29至33頁），表示就上揭應付提前終止租約賠償金5萬元及房租2萬3,437元予上訴人應返還保證金8萬元進行抵銷，此有上訴人於原審所提出被上訴人後於114年9月11日寄發臺北西松郵局第004414號存證信函附卷足憑（見原審卷第43頁），則經被上訴人主張抵銷後，上訴人已不得再向被上訴人請求任何款項【計算公式：（5萬元+2萬3,437元）－8萬元＝-6,563元】，是上訴人請求被上訴人給付提前終止租約賠償金5萬元及114年6月未付房租2萬3,437元，亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約第7條第4項、第11條第5項之約定、民法184條第1項前段、第2項及民法第432條第1項、第2項之規定，請求被上訴人給付188萬4,387元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，已如前述，上訴人固聲請本院至現場履勘並指定修繕師傅進行估價，然上訴人已就被上訴人依約按房屋現況返還予以確認，復無法提出證據證明系爭房屋損害，已如前述，其所為上揭聲請自無調查之必要，至兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 10 日
民事第一庭 審判長法官 方祥鴻

法 官 鄧晴馨

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

書記官 鍾雯芳

附表：

上訴人主張系爭房屋損害之內容

- 一、拆除結構牆之損害：被上訴人未經上訴人同意，任意將系爭房屋之主結構牆敲除改為整面玻璃櫥窗，其上大樑無法僅憑幾根柱子支撐，致系爭房屋之建物結構安全受損及交易價值減損，應予賠償。
- 二、被上訴人違反承租人之善良管理人義務，造成系爭房屋下列損害，應予賠償：
 - (一)正廳天花板損害：系爭房屋正廳天花板遭被上訴人裝設其燈具、裝潢等，後因拆除其生財設備、燈具、裝潢時致正廳天花板之牆漆脫落、損壞並留置電線等。
 - (二)正廳牆面損害：系爭房屋正廳內面牆磁磚遭被上訴人裝設其生財器具等（桌子或其他設施），後因拆除其生財設備、桌子、裝潢時致系爭房屋正廳牆面之磁磚存有多數孔洞、磁磚剝落損壞，被上訴人甚至於牆上打一大洞，應予賠償。

- (三)房間內牆面損害：系爭房屋房間內牆面為被上訴人裝設其設施等（電線或其他設施），後因拆除其裝潢時致原本房間內牆面之磁磚裂縫、破裂，被上訴人甚至於牆上小窗戶拆除後僅一綠色紙板遮擋，應予賠償。
- (四)房間內天花板損害：系爭房屋房間內天花板為被上訴人為裝設其設施等（電線或其他設施），後因拆除其裝潢時致原本房間內牆面油漆剝落，應予賠償。
- (五)浴室損害：系爭房屋浴室門檻遭拆除且浴室內之牆面為被上訴人為裝設其設施等（電線或其他設施），後因拆除其裝潢或設施時致原本浴室內牆面損壞，應予賠償。
- (六)房間門損害：系爭房屋原正廳與房間有一不銹鋼鐵門遭被上訴人無故拆除後，嗣後未返還予上訴人或裝設回原位置。
- (七)配電箱損害：系爭房屋配電箱上牆面遭被上訴人為裝設其設施等（電線或其他設施），後因拆除其裝潢或設施時致配電箱上牆面遭損壞，應予賠償。