

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度北簡字第9732號

原告 劉吉連

訴訟代理人 蘇錦霞律師

趙偉傑律師

被告 大葡園洋酒股份有限公司

法定代理人 謝秀偉

訴訟代理人 施宣旭律師

沈宥彤

馮采慈

複代理人 林子堯律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年3月28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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴狀訴之聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）46萬7,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第11頁），嗣於民國111年3月16日具狀變更訴之聲明為：「被告應給付原告118萬7,650元，及其中46萬7,650元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及其中72萬元自變更訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第327頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：兩造於107年2月22日簽訂房屋租賃契約書
02 （下稱系爭租約），約定由原告將臺北市○○路○段000巷0
03 0號地下室1樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告使用，租賃
04 期間自107年2月20日起至110年2月19日止，並約定被告應於
05 租期屆滿後，將系爭房屋之3間浴室及熱水爐回復原狀再返
06 還予原告。詎料，原告於被告提前終止系爭租約，並於108
07 年3月間返還系爭房屋後，發現被告未將系爭房屋之3間浴室
08 及熱水爐回復原狀，經原告通知後被告卻置之不理，原告僅
09 得委請雅瑟室內裝修工程行進行修繕，估價金額為39萬7,65
10 0元，原告並於110年1月4日寄發律師函予被告，通知被告5
11 日內表示意見，否則原告將自行修繕並請求損害，惟被告仍
12 置之不理，故被告除應給付修繕費用39萬7,650元外，尚應
13 給付原告委請律師之費用7萬元，共計46萬7,650元（計算
14 式：39萬7,650元+7萬元=46萬7,650元）。又因被告未將
15 系爭房屋之3間浴室及熱水爐回復原狀，原告僅得將系爭房
16 屋以「倉儲或健身工作室」之用途張貼廣告吸引租客，致系
17 爭房屋雖於臺北市精華地段卻未能順利出租，原告顯因被告
18 未將系爭房屋回復原狀，導致系爭房屋無法正常使用出租，
19 而生相當於租金收入減少之損害，故以每月租金3萬元做為
20 計算基準，請求被告賠償自108年4月起至本件起訴時即110
21 年3月止之所失利益，計72萬元（計算式：3萬元×24月=72
22 萬元），爰依系爭租約第9條、第12條及附加條款與民法第4
23 55條、第432條規定請求被告賠償118萬7,650元（包含：修
24 繕費用39萬7,650元、律師費7萬元及72萬元）等語。並聲
25 明：（一）被告應給付原告118萬7,650元，及其中46萬7,65
26 0元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及其中72萬元自
27 變更訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
28 年利率5%計算之利息。（二）原告願供擔保，請准宣告假執
29 行。

30 二、被告則以：兩造係簽署被證1之房屋租賃契約書（下稱被證1
31 租約），而非原告提出之原證1房屋租賃契約書（下稱原證1

租約），且原告提出之原證1租約其上所列載之附加條款，
係原告自行增列，與被告無涉。又被告於108年3月搬離時已
將系爭房屋返還予原告，斯時原告並無任何意見，且原告之
子即訴外人甘俊文已於108年9月要求被告進行系爭房屋天花
板、牆面整修工程，被告係基於兩造和平提早終止系爭租
約，遂於友好善意下與甘俊文確認後，同意委託訴外人韋俞
工程公司（下稱韋俞公司）進行天花板全面拆除換新、牆面
補強、浴廁設備更新及糞管修漏等工程，而上開工程業於10
8年11月5日驗收完成，被告亦因此支出12萬1,000元，是如
兩造間確有約定應將系爭房屋之3間浴室及熱水爐回復原狀
之約定，則原告斷無可能係於近2年後始向被告請求回復原
狀，且因原告前曾委託甘俊文處理系爭房屋相關事宜，是倘
被告確實負有將系爭房屋3間浴室及熱水爐回復原狀之義
務，則被告至遲已於108年11月5日依甘俊文之要求將系爭房
屋之3間浴室及熱水爐回復原狀，是原告自不得再次請求被
告回復原狀。另被告先前委託韋俞公司承作之工程若非屬回
復原狀，則原告以此種方式重複要求被告修復翻新系爭房
屋，將使被告負擔過重之承租人義務，應有違誠信原則，其
未立即向被告表明所欲回復之範圍，致系爭房屋修繕延宕，
原告自應負與有過失責任。再者，倘鈞院認被告負有將系爭
房屋3間浴室及熱水爐回復原狀之義務，被告亦僅負有將系
爭房屋回復於「應有狀態」而非「原有狀態」之義務，而原
告並未舉證被告應回復原狀之範圍，且其提出之原證2、原
證7至10等相片之拍攝時間均距離被告將系爭房屋返還之時
間長達1年3月及2年8月，顯見上開相片之現況並非被告造
成，故原告應先就被告搬離系爭房屋及系爭房屋應有狀態等
狀態進行說明，且縱系爭房屋之3間浴室、熱水爐均涵蓋於
被告回復原狀之範圍內，然原告提出之原證3估價單有諸多
項目超出此範圍，此部分應由原告舉證說明其必要性。此
外，因被告前曾就系爭房屋進行牆面油漆等工程，顯係以全
新之物件裝載於系爭房屋，屬對系爭房屋之保存有所增益之

01 整修項目，被告自得以前曾支出之費用12萬1,000元主張抵
02 銷。另外，原告並未證明系爭房屋得作為住宅目的使用，亦
03 未舉證系爭房屋前有出租予他人使用之情形，且原證11亦僅
04 可見系爭房屋曾於96年間出租予他人使用1年，顯見系爭房
05 屋無法順利出租與被告無涉。況如鈞院認被告須賠償原告相
06 當於租金之所失利益，亦應以每年8萬元計算而非每月3萬元
07 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張兩造於系爭租約有加註附加條款：「※天花板及
10 3間浴室要全部復原及熱水爐。」，故系爭租約終止後，
11 被告應將3間浴室及熱水爐回復原狀，固據提出原證1租約
12 為憑（見本院卷第17至21頁）。然為被告所否認，辯稱兩
13 造並未於系爭租約加註上開附加條款，亦據提出被證1租
14 約為憑（見本院卷第121至135頁）。查稽諸兩造所提出之
15 租約，兩造並不否認原證1租約及被證1租約上均有記載雙
16 方合意加註之附加條款「PS. 乙方如欲提前解約，需二個
17 月前告知甲方，視同不違約，甲方應歸還押金陸萬元整與
18 其他尚未到期的預付租金。」等語（見本院卷第21頁、第
19 131頁），而該附加條款上同時蓋有原告印章及被告公司
20 之大小章。反觀原告提出之原證1租約，其上雖另有加註
21 附加條款：「※天花板及三間浴室要全部復原及熱水
22 爐。」等語（見本院卷第21頁），然其上並無同時蓋用被
23 告公司之大小章，且被告所提出之被證1租約其上亦無關
24 於「※天花板及三間浴室要全部復原及熱水爐。」等附加
25 條款之記載（見本院卷第131頁）；又參以證人馮采慈
26 到庭證稱：我在103年以前在被告業務部任職，從103年才
27 轉財務，負責財務會計迄今。我知道被告在107年有承租
28 系爭房屋之空間作為倉儲使用，且系爭房屋有上鎖，我有
29 看過本院卷第121至135頁的租約，是原告與被告公司簽訂
30 的，因為我們在107年以前就承租系爭房屋，我就援用之
31 前租約內容，在公司撰寫本件壹式兩份租約，寫好後順便

01 開立一整年之支票，並在公司就租約及支票用印後，交由
02 我同事轉給原告用印及簽收支票，而在簽約過程，被告公
03 司只有派沈宥彤小姐出面與原告簽約。本院卷第131頁租
04 約上註記「PS乙方欲提前解約...，視同不違約...」之記
05 載是我寫的，當時老闆有叫我特別把這條寫上去，因為我
06 們公司當時準備要購屋，所以有可能要搬離，但不確定何
07 時搬離，所以才寫這條，且此這條是在原告簽署之前我就
08 在壹式兩份的租約上分別寫上了。我在交給我同事壹式兩
09 份合約及我同事簽約回來後，並沒有本院卷第29至33頁
10 「天花板及三間浴室要全部復原及熱水爐」之記載，且這
11 也不是我的字跡，我同事簽約回來，也沒有講到有關上述
12 記載之事實，在簽約過程中，我同事都是找原告本人，且
13 我看租約上面的簽名，知道是原告簽的。本院卷第17至21
14 頁，只有簽約前針對剛剛我說的18條有劃掉及剛剛所述PS
15 加註部分，簽約後沒有修改，且修改是在原告簽名之前等
16 語（見本院卷第249至251頁、第254頁）及證人沈宥彤到
17 庭證稱：我是在被告擔任業務，主要職務是銷售進口的酒
18 類，從94年迄今，被告有向原告承租系爭房屋，我們從開
19 始就一直續約，續約幾次不記得，最初承租系爭房屋時就
20 是我帶著合約去跟原告作承租的動作，當時只有我跟原告
21 2人，而本件系爭租約是我拿去跟原告簽約的，本院卷第2
22 1頁「PS. 乙方如欲提前解約，需二個月前告知甲方，視同
23 不違約，甲方應歸還押金陸萬元整與其他尚未到期的預付
24 租金。」是我們馮小姐寫的，簽約時就已經寫好了，當初
25 因為我們有預計想買房子，才會對這條有印象，這部分看
26 起來原告有蓋章。「※天花板及三間浴室要全部復原及熱
27 水爐。」部分我沒有印象。107年2月22日續約時印象中應
28 該沒有特別提及天花板及衛浴的事情等語（見本院卷第31
29 7至319頁）。基上，難認兩造曾於系爭租約上加註「※天
30 花板及三間浴室要全部復原及熱水爐。」之附加條款。

31 （二）系爭租約雖無法認定有「※天花板及三間浴室要全部復原

及熱水爐。」附加條款之加註。惟按系爭租約第9條約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」（見本院卷第19頁），準此，若被告經原告同意後就系爭房屋進行改裝，則被告於交還房屋時即有將系爭房屋回復原狀之義務。查參諸原告提出原證1租約主張於簽立租約時，被告曾允諾於系爭房屋返還時會將3間浴室及熱水爐回復原狀，由此堪認原告有同意被告於租賃期間將系爭房屋之3間浴室及熱水爐拆除。原告雖主張被告於108年3月間提前終止系爭租約交還系爭房屋時，並未將系爭房屋之3間浴室及熱水爐回復原狀云云。然為被告所否認，辯稱：被告業已依據原告代理人甘俊文（即原告之子）指示，完成系爭房屋回復原狀之義務，業據提出甘俊文之名片及韋俞公司估價單為憑（見本院卷第181至183頁），並聲請本院傳喚證人馮采慈、林明瑋及沈宥彤到庭作證。原告雖否認曾授權其子甘俊文代為處理系爭房屋回復原狀之事宜云云。然查，參諸證人沈宥彤到庭證稱：原告曾打電話到公司通知伊說她請她兒子全權處理交屋的事情等語（見本院卷第320頁）；且參以證人馮采慈證稱：被告於108年3月搬離系爭房屋時，原告有請被告將鑰匙交給鄰居安泓書局，我們沒有留備份鑰匙等語（見本院卷第251頁）及證人林明瑋到庭證稱：施工期間，我們進出系爭房屋之鑰匙，是跟一樓的書局及一樓的管理室，是屋主的兒子跟我說可以在那邊拿等語（見本院卷第256頁），是由原告既已透過書局將系爭房屋之鑰匙收回，被告復能透過書局取得系爭房屋之鑰匙以觀。基上，堪認原告確有全權授權其子甘俊文代為處理系爭房屋回復原狀之事宜。又參諸證人馮采慈到庭證稱：被告應該是在108年3月搬離系爭房屋，當時是我通知原告的，原告就說好，我本人也有到台電把電費結清，而我通知原告時，原告並沒有要求要將3間廁所重建，且我們並沒有留備份鑰

01 匙，當時原告是請我們將鑰匙交給鄰居安泓書局。我不認
02 識甘俊文，他打來說他是原告的兒子，說要代表原告要求
03 我們整理系爭房屋，而我是到現場跟甘俊文討論要整理系
04 爭房屋之範圍，當時到現場討論時，現場有甘俊文、我、
05 我同事，且甘俊文有說他代表原告，他有說他說了算，之
06 後被告有委請韋俞公司協助系爭房屋之整理。我跟甘俊文
07 討論整理系爭房屋那天，我印象中韋俞公司有派人一起至
08 系爭房屋，當時是我負責與韋俞公司林明瑋聯繫，最後我
09 與甘俊文討論之修復範圍為系爭房屋所有天花板、整間牆
10 面油漆、更換新的電燈、插頭換新、電燈開關。本院卷第
11 183頁的估價單是韋俞公司所出具，該估價單內所載工
12 項，是與甘俊文討論確定的，我們是先跟甘俊文討論要如
13 何處理系爭房屋的細項後，韋俞公司事後就按照我們跟甘
14 俊文討論的內容出具估價單給被告，就是韋俞公司之施工
15 範圍，且均已施工完畢，韋俞公司在現場施工時，我沒有
16 監工，但施工完畢後，我有與甘先生去現場確認是否已經
17 OK，甘先生也說OK。而韋俞公司工程完工時，有我、我同
18 事、韋俞公司、甘俊文在場，被告也已支付韋俞公司上開
19 工程款項。而在處理過程中，因為甘俊文說他代表他媽
20 媽，且原告也沒有打電話過來。本院卷第137至143頁，是
21 當時韋俞公司施工照片。我在與甘俊文討論修復範圍時，
22 並沒有提到浴室的問題，我印象中甘俊文沒有討論到這個
23 恢復房間內的浴室廁所部分，但有強調要清乾淨及天花板
24 部分，韋俞公司在施工完畢後，我們沒有通知原告，我們
25 都是與甘俊文聯繫及驗收等語（見本院卷第251至255
26 頁）、證人林明瑋到庭證稱：韋俞公司是我父親所開設
27 的，我擔任技師。本院卷第183頁的估價單，是我開立
28 的，當時我是幫被告做修繕，我有先到現場估價，是被告
29 找我去的，當時有屋主的兒子、被告的人員，有兩位小
30 姐，但我不知道她們的名字，且當時是被告與屋主的兒子
31 進行接洽，我只是在旁邊估價，我是照被告說的範圍估

01 價，我在現場也只是跟被告的小姐接洽，後來我就先行離
02 開，之後我的估價單是開給被告，後來隔了一段時間才到
03 現場依估價單所示的施工，我在施工期間，進出系爭房屋
04 之鑰匙是跟一樓的書局及一樓的管理室拿，是屋主的兒子
05 跟我說可以在那邊拿，而上開工程完成後，是由被告及屋
06 主的兒子負責確認及驗收，驗收時，屋主的兒子都有確認
07 完成的項目都沒有問題，且我是依被證4所示的項目施工
08 且都已經施工完成，本院卷第137至143頁，是我當時施作的
09 的照片。我在驗收時，都有依照被證4與原告的兒子一一
10 做驗收等語（見本院卷第256至258頁）及證人沈宥彤到庭
11 證稱：原告後來有打電話到公司通知我說她請她兒子全權
12 處理交屋的事情，我沒有印象原告有特別說交屋要做什麼
13 事情。我跟馮小姐有跟原告的兒子在系爭房屋見面，他有
14 提到他知道地下室現在的法規現在不適合住人，所以把房
15 子處理乾淨，適合做倉儲或舞蹈教室，方便媽媽出租，因
16 為當時天花板上有很多污漬，所以我們就依他的想法，當
17 初原告的兒子是說牆壁、天花板要粉刷乾淨、對講機移
18 機，地板弄平整，印象只有這樣，本院卷第183頁估價單
19 上的項目有經過甘俊文同意，印象中有跟他說過，我們公
20 司就依照當天原告兒子所說的項目另外找韋俞公司到系爭
21 房屋到現場估價，估價完後，我們有跟原告說多少錢，他
22 說OK，但是估價單有無給他看，我不記得了。估價單之工
23 程完成後，甘俊文有來看過，他說沒有問題，就這樣，且
24 當天是我、馮小姐、原告兒子、韋俞防水工程的人都在，
25 原告係在我們收到原告存證信函不久之後打電話到我們公
26 司說希望我們回復他的廁所等語（見本院卷第320至321頁
27 頁）；併參以原告係於被告於108年11月間委請韋俞公司
28 進行系爭房屋修繕後，相隔迄1年多餘始寄發律師函向被告
29 請求回復系爭房屋之3間浴室及熱水爐等，有違常情。
30 綜合上開事證，堪認原告已透過其代理人甘俊文就系爭房
31 屋回復原狀之範圍另與被告達成合意，亦即原告已免除被

告將系爭房屋之3間浴室及熱水爐回復原狀之義務，又被
告業已依據兩造新合意之範圍完成系爭房屋回復原狀之義
務。是被告既已無將系爭房屋3間浴室及熱水爐回復原狀
之義務，則原告請求被告賠償回復原狀之費用39萬7,650
元、委請律師提起本件訴訟之費用7萬元及未回復原狀導
致系爭房屋無法出租之租金損失計72萬元，均屬無據。

五、綜上所述，原告請求被告給付118萬7,650元，及其中46萬7,650元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及其中72萬元自變更訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，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舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 111 年 4 月 28 日
臺北簡易庭 法 官 陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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 111 年 5 月 6 日
書記官 蘇炫綺