

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第4477號

原告 永好企業股份有限公司

法定代理人 方麥弗

訴訟代理人 程立全律師

王雅楨律師

被告 丁秀娟

訴訟代理人 沈宗英律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾壹萬伍仟捌佰元，及自民國一百一十三年五月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆萬貳仟陸佰柒拾玖元，由被告負擔百分之十，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾壹萬伍仟捌佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文；前揭規定於簡易程序適用之（民事訴訟法第436條第2項參照）。本件原告起訴聲明原為「被告

01 應給付原告新臺幣（下同）3,912,500元，及自起訴狀繕本
02 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，嗣
03 變更聲明為「被告應給付原告4,209,110元，及自起訴狀繕
04 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，
05 核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准
06 許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告起訴主張略以：被告於民國101年10月11日與原告簽訂
09 租賃契約，向原告承租門牌號碼為臺北市○○區○○路00
10 號地下一層及地上1至9樓房屋，租期為101年10月1日起至11
11 1年9月30日止，因被告未依限給付111年8月份租金，原告遂
12 終止租賃契約，而被告依約有維護租賃物、回復原狀之義
13 務，卻未依約為之，故請求如附表「原告主張」欄所示項目
14 之金額，爰依民法第184條第1項前段、租賃契約法律關係提
15 起本訴等語。並聲明：被告應給付原告4,209,110元，及自
16 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
17 利息。願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：租賃物前手係沈靜芳經營之「春寧診所」、「春
19 寧診所附設護理之家」，被告接手承租後繼續經營診所及護
20 理之家，故原先設備全數留下。就原告請求之抗辯內容如附
21 表「被告抗辯」欄所示等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
22 駁回。

23 三、得心證之理由：

24 二造就租賃物訂有上述租賃契約，現被告占有租賃物權源不
25 復存在，應將租賃物返還原告一事，為二造所不爭執，堪信
26 為真正。原告主張被告就附表「原告主張」欄所示項目應負
27 損害賠償之責，金額共計4,209,110元等語，則為被告否
28 認，並抗辯如附表「被告抗辯」欄所示。而原告主張之請求
29 權基礎為民法第184條第1項前段、租賃契約，被告抗辯內容
30 歸納後無非為「無毀損行為」、「爭執原告主張金額」，經
31 審理認定被告抗辯是否可採後，無論適用何請求權基礎就法

01 律效果並無二致，故以下不贅述請求權基礎要件，僅集中認
02 定二造關於事實之主張及抗辯，經查：

03 (一)就附表編號1部分：

04 (1)租賃契約第5條第9款約定「頂樓熱水鍋爐…，被告須於返還
05 租屋時除去，不得遺留」等語（見本院卷第119頁），由約
06 定內容可見被告於返還租賃物時，應將頂樓熱水鍋爐拆除，
07 此約定不因遺留熱水鍋爐者係何人受影響，故被告抗辯熱水
08 鍋爐係沈靜芳遺留，其無拆除義務等語，即非可採。

09 (2)租賃契約第5條第5款約定「被告於租期屆滿或提前終止時，
10 應將租賃房屋恢復原狀遷讓返還原告，不得藉詞推諉，或主
11 張任何權利，亦不得向原告請求遷移費或任何費用。但承租
12 後，由被告增建、增添、且附著於租賃房屋之設備或設施、
13 裝置等，如經原告同意，被告應保留現狀無償交付原告」

14 （見本院卷第117頁）。原告主張被告承租後在租賃物外牆
15 裝設分離式冷氣鐵架等語，為被告所不爭執，如此無論被告
16 裝設分離式冷氣是否出於大樓空調系統無法使用之原因，依
17 上述約定被告將租賃物返還原告前，即應將分離式冷氣鐵架
18 拆除，被告復未就原告同意保留分離式冷氣鐵架一事為任何
19 舉證，則被告依約應將分離式冷氣鐵架拆除甚明。至被告抗
20 辯原告知悉其裝設分離式冷氣未為反對表示，依民法第431
21 條第1項規定應償還費用，故不得請求被告支付拆除費用等
22 語，然民法第431條規定非強制規定，故契約當事人如有特
23 約，自應循特約處理，被告抗辯無理由。

24 (3)比對原告提出應拆除之鐵皮屋照片（見本院卷第199頁，拍
25 攝時間112年7月7日）及「租賃物出租與被告前外觀」照片
26 （見本院卷第247頁），可見租賃物出租與被告前，頂樓上
27 即有一大小、高度、位置、外觀與「應拆除鐵皮屋」相仿之
28 鐵皮屋存在（即本院卷第247頁照片中「收」、「中」2字上
29 之紅色物體），故被告抗辯鐵皮屋非其搭建、承租前已存在
30 等語應屬可信。另就水塔部分，原告僅提出現狀照片為證
31 （見本院卷第201頁），徒憑照片無從認水塔係被告設置，

01 如此自難令被告負拆除水塔之責。

02 (二)就附表編號2部分：

03 觀原告提出之照片（見本院卷第211至215頁），雜草、植物
04 均生長於設置在租賃物頂樓地板之大樓管線周邊，而因作業
05 困難之故，不可能於管線上方晾曬紡織物，此情徵諸原告提
06 出照片中（見本院卷第215頁上方照片），紡織物晾曬處正
07 下方並無管線即明。再者紡織物晾曬前必須脫水，否則難以
08 曬乾，縱使曬乾，於過程中亦恐產生異味，此為人盡皆知之
09 事，而被告在該處經營護理之家，為提供住民妥適服務，實
10 無可能採取不經濟、不衛生之方式，未將紡織物脫水即行曝
11 曬，故原告主張被告晾衣滴水導致頂樓雜草、植物叢生破壞
12 地板等語實乏依憑。

13 (三)就附表編號3部分：

14 原告提出大樓空調系統機械照片、三優工程有限公司估價單
15 （見本院卷第227至229頁、第239至245頁）為證，惟自此僅
16 能見到空調系統機械目前狀態、更新費用，然未能知悉空調
17 系統是否完全無法使用、無法使用之原因、必須更新空調系
18 統之必要性，故原告就被告疏於維護大樓空調系統導致毀損
19 無法使用一事未能舉證以實其說，自難准其請求。

20 (四)就附表編號4部分：

21 原告提出租賃物109年6月間照片1張（見本院卷第355頁），
22 主張照片中以紅圈圈出之租賃物外牆孔洞即為被告毀損造
23 成，而該孔洞位置在大樓自上往下數第3個陽臺旁，往右對
24 齊位置為大樓中間自上往下數第3個窗臺；比對被告提出之1
25 01年3月間租賃物外觀照片（見本院卷第335頁），自上往下
26 數第3個窗臺往左平移靠近陽臺處亦有1孔洞，據此租賃物同
27 一位置附近於101年3月間、109年6月間，既均有孔洞存在，
28 則被告抗辯該外牆孔洞非其毀損造成等語，即非無憑。原告
29 雖又提出97年間租賃物外牆照片（見本院卷第359至361
30 頁），主張外牆同一位置本有路燈螺絲底座存在等語，惟觀
31 原告提出97年間租賃物照片中之孔洞呈圓形，被告提出101

01 年3月間租賃物照片中之孔洞則呈不規則狀，比對後難認二
02 者為同一孔洞，是無從認定原告主張可採。

03 (五)就附表編號5至8部分：

04 自原告提出之照片（見本院卷第257至275頁），雖見電錶
05 箱、牆壁、地板、磁磚、廁所內馬桶及臉盆損壞、遭拆除之
06 現況，惟無從推認此等現況係被告所為，故認該部分主張尚
07 乏事證認定原告主張為實。

08 (六)就附表編號9部分：

09 被告就原告主張雜物應予拆除等語不爭執，故此部分主張應
10 予准許。

11 (七)被告應拆除之物計有熱水鍋爐、外牆分離式冷氣鐵架、雜
12 物，而拆除費用依原告提出之估價單依序為156,000元（見
13 本院卷第255頁估價單項次2.2）、110,000元（見本院卷第1
14 31頁估價單項次4）、130,000元（見本院卷第255頁估價單
15 項次4.1），加計營業稅總金額為415,800元，此即原告得請
16 求被告給付之金額。被告雖爭執原告主張之費用，然未就抗
17 辯內容舉證以實其說，自不得逕認原告提出之估價單無法作
18 為其主張之證明，附此敘明。

19 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、租賃契約法律關
20 係，請求被告給付415,800元，及自起訴狀繕本送達被告翌
21 日（即113年5月24日，見本院卷第99至101頁送達證書）起
22 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
23 准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

24 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
25 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
26 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣
27 告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假
28 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

29 六、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
30 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用

01 額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

03 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
06 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
07 上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

09 書記官 高秋芬

10 附表：

編 號	原告主張	被告抗辯
1	被告於承租期間擅自在頂樓搭建鐵皮屋、設置水塔、於外牆裝設分離式冷氣鐵架，均應拆除。另未依約拆除頂樓熱水鍋爐。依民法第184條第1項前段、第432條第2項前段、第433條、第455條、租賃契約第6條第1、2項、第5條第2項前段、第5項前段、第9項請求被告給付拆除費用525,000元。	1.鐵皮屋、熱水爐、水塔係沈靜芳留下之設備，非被告增設，被告將之原狀交還，不負拆除之責。縱應拆除，亦爭執拆除金額。 2.被告之所以自行裝設分離式冷氣係因原告提供之大樓空調系統不堪正常使用，亦無法依租賃契約第5條第8款規定修繕，為確保住民安全而裝設，屬改善租賃物之有益支出。原告於被告租賃期間多次進出租賃物，明知被告裝設分離式冷氣卻未為反對表示，依民法第431條規定，原告應償還有益費用，今卻反要求被告賠償，自不得准許。縱認被告應予拆除，亦爭執費用。
2	被告開設護理之家，於頂樓曬棉被、床單、衣服，此等紡織物於	雜草生長之處非被告晾曬紡織物地點，且紡織物晾曬前必經

	<p>晾曬時滴水流到地板，造成頂樓地板滋生雜草，雜草根部分向下生長造成地板水泥土產生空隙，雨水、曬衣水滴滲入頂樓地板內，造成樓下天花板漏水，依民法第184條第1項前段、第432條第2項前段、第433條、第455條、租賃契約第6條第1、2項、第5條第5項前段請求被告給付頂樓植物清除及漏水修復費用157,500元。</p>	<p>脫水，不會有水流至地板情事。又雜草生長與曬衣、天花板漏水間關係未見原告舉證。另原告請求漏水處理範圍是否與曬衣造成漏水範圍相當，亦有疑義，故原告提出之報價單所載金額不得作為此部分賠償金額。</p>
3	<p>被告於承租期間擅自裝設分離式冷氣，疏於維護大樓空調系統，導致空調系統生鏽毀損無法使用，且依約被告有維護大樓空調系統之責，依民法第184條第1項前段、第432條第2項前段、第433條、第455條、租賃契約第6條第1、2項、第5條第5項前段、第8項前段請求被告給付大樓空調系統重新建置費用3,215,726元。</p>	<p>被告否認毀損大樓空調系統，原告亦未提出證據，況且原告請求者係全新空調系統費用，應屬無據。</p>
4	<p>被告於承租期間在大樓外牆挖洞，造成外牆毀損，依民法第184條第1項前段、第432條第2項前段、第433條、第455條、租賃契約第6條第1、2項、第5條第2項前段、第5項前段請求被告給付修補費用51,450元。</p>	<p>外牆孔洞非被告造成，於101年3月間即已存在。</p>
5	<p>被告破壞大樓電箱設備，依民法第184條第1項前段、第432條第2項前段、第433條、第455條、租賃契約第6條第1、2項、第5條第2項前段、第5項前段請求被告給付修復費用8,400元。</p>	<p>被告未破壞大樓電箱設備。</p>
6	<p>被告為裝設分離式冷氣，擅自在樑柱開洞，依民法第184條第1項</p>	<p>原告所稱孔洞原已存在，非被告所挖，且後方即為陽台可供</p>

	前段、第432條第2項前段、第433條、第455條、租賃契約第6條第1、2項、第5條第2項前段、第5項前段請求被告給付修補費用50,400元。	拉設排水管線，被告無庸另行開洞以裝設分離式冷氣。被告縱應將之回復原狀，亦爭執金額。
7	被告毀損地板及牆壁磁磚，依民法第184條第1項前段、第432條第2項前段、第433條、第455條、租賃契約第6條第1、2項、第5條第5項前段請求被告給付修補費用37,800元。	被告無故意或過失破壞地板、牆壁磁磚之行為，此應係自然因素造成。
8	被告擅自拆除7樓、9樓廁所內馬桶、臉盆，依民法第184條第1項前段、第432條第2項前段、第433條、第455條、租賃契約第6條第1、2項、第5條第2項前段、第5項前段請求被告給付回復原狀費用26,334元。	被告未拆除廁所之馬桶、面盆。
9	被告自行在室內牆面、地板加裝雜物，如置物櫃、櫃臺、桌面，卻未依約回復原狀，依民法第184條第1項前段、第432條第2項前段、第433條、第455條、租賃契約第6條第1、2項、第5條第2項前段、第5項前段、第7條第6項請求被告給付回復原狀費用136,500元。	被告願拆除施作之雜物，然對原告主張金額爭執。