

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1795號

01
02
03 原 告 李長茂
04 訴訟代理人 蕭萬龍律師
05 複 代理人 李庚道律師
06 被 告 張壯楠
07 訴訟代理人 李麗君律師

08 上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國113年12月12日
09 言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序部分：

15 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
16 縮減應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，
17 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
18 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
19 文。查原告起訴時聲明為：「(一)被告應給付原告新臺幣（下
20 同）8萬7,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
21 按年息5%計算之利息。(二)被告應拆除坐落桃園市○○區○
22 ○段000地號土地（下稱系爭土地）之地上物並將占用土地
23 騰空返還予原告及全體共有人。(三)願供擔保，請准宣告假執
24 行。」（見本院卷第7頁）。嗣原告聲明迭經變更（見本院
25 卷第151頁）；另於現場履勘後，經桃園市中壢地政事務所
26 （下稱中壢地政）於民國113年6月3日以中地測字第1130009
27 444號函檢附系爭土地複丈成果圖（見本院卷第225-227頁，
28 下稱附圖），原告於113年8月15日具狀變更聲明為：「(一)被
29 告應給付原告36萬8,713元，及自113年2月27日起至清償日
30 止，按年息5%計算之利息。(二)被告應將系爭土地土如附圖
31 編號939（A）所示之建物（面積31平方公尺）、編號939

01 (B) 所示之樓梯（面積2平方公尺，下併稱系爭地上物）均
02 拆除，並將附圖編號939（A）、編號939（B）部分土地（面
03 積共33平方公尺）騰空返還原告及全體共有人。(三)願供擔
04 保，請准宣告假執行。」（見本院卷第257頁），經核原告
05 擴張請求被告應給付之回復原狀費用，屬擴張應受判決事項
06 之聲明；另原告依中壢地政附圖更正系爭土地遭占用之面積
07 及位置，係屬補正事實上之陳述，並非訴之變更或追加，揆
08 諸前揭法條規定，均應准許，合先敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 (一) 原告於96年4月10日起將原告所有坐落系爭土地上，門牌
12 號碼為桃園市○○區○○路000號房屋（即桃園市○○區
13 ○○○○段0000○號建物，下稱系爭房屋）出租予被告，
14 約定租期3年，並陸續於前次租賃期限到期後重新簽訂租
15 約，續兩造於110年4月9日再次簽訂房屋租賃契約（下稱
16 系爭租約），約定租賃期間自110年4月9日起至112年4月8
17 日止，租金部分自110年8月至同年12月止每月為8萬元，1
18 11年1月起變更為每月9萬元；被告並於系爭租約簽訂同時
19 交付10萬元押租保證金予原告。詎系爭租約屆期後，兩造
20 並無續租之合意，被告本應立即將系爭房屋回復原狀返還
21 原告，惟被告卻再三推託，原告念及過往情誼，遂同意被
22 告得展延至112年6月17日前將系爭房屋回復原狀返還原
23 告，惟被告仍未遵期返還系爭房屋，經原告於112年8月16
24 日寄發桃園東埔郵局存證號碼第395號存證信函（下稱系
25 爭催告函）催告被告應於函到7日內將系爭房屋鑰匙交還
26 原告，並會同原告完成系爭房屋屋況及附屬設備之點交等
27 情，被告於112年8月17日收受系爭催告函後仍未於催告期
28 限內會同原告進行系爭房屋之點交作業，原告乃以系爭催
29 告函所示催告期限屆至即112年8月25日視為被告點交系爭
30 房屋予原告。然系爭房屋視為點交返還原告時，原告發現
31 系爭房屋側邊鐵捲門遭拆除改為輕隔間，且系爭房屋天花

01 板、牆面、水電等有多處損壞，顯然被告於承租系爭房屋
02 期間，有故意破壞系爭房屋之行為；況依系爭租約第6條
03 約定，被告負有回復原狀義務，被告未將系爭房屋回復原
04 狀交還原告，致原告尚需自行僱工修繕如附表所示之工項
05 以回復原狀，共支出回復原狀費用為46萬8,713元，扣除
06 被告交付之押租金10萬元，被告應再給付原告36萬8,713
07 元，爰依民法第184條第1項前段、系爭租約第6條約定，
08 為選擇合併，請求被告賠償36萬8,713元及自113年2月27
09 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

10 (二) 又系爭租約第1條已特別約定公共共有走道、走廊不做為
11 私人專用地使用，原告為系爭土地之共有人，被告未經原
12 告及其他共有人之同意，擅自將系爭土地上原作為通道之
13 部分，興建如附圖編號939(A)、編號939(B)所示之系
14 爭地上物，並擅自出租予第三人經營美甲店使用，侵害系
15 爭土地全體共有人之利益，爰依民法第767條第1項前段、
16 同法第821條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將系爭
17 地上物占用系爭土地部分騰空返還原告及全體共有人等
18 語，並聲明：如變更後訴之聲明所示。

19 二、被告則以：

20 (一) 被告於90幾年間向原告承租系爭房屋時，系爭房屋之原狀
21 即為被告返還系爭房屋予原告之狀態，被告於承租期間並
22 無任何破壞系爭房屋之行為；況原告並未舉證證明於出租
23 並交付系爭房屋予被告時，系爭房屋之側邊鐵捲門、天花
24 板、水電等處之原狀究竟為何，空言指稱被告未為回復原
25 狀，顯難採信。另由附表所示修繕工項以觀，原告乃係將
26 系爭房屋重新翻修、裝潢，並非僅在回復原狀，更與原告
27 誣指被告破壞系爭房屋之項目毫不相關，則原告請求被告
28 給付修繕費用，實屬無據。

29 (二) 系爭地上物並非被告所興建，被告自無拆除之權能，況被
30 告並未將系爭地上物出租予他人，亦未以系爭地上物占用
31 系爭土地；原告提出之租約翻拍照片（見本院卷第283-28

01 9頁，下稱系爭照片），無從證明其真正性；退步言之，
02 依系爭照片所示，租賃期限自108年11月17日起至111年11
03 月16日止，於原告提起本件訴訟前，租期早已屆至，自不
04 能憑此認被告有何占用系爭土地之行為等語，資為抗辯。
05 並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保
06 請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執之事實：（見本院卷第376-377頁）

08 （一）原告為桃園市○○區○○○○段000地號（權利範圍：100
09 00分之74，即系爭土地）及其上同段7759建號（門牌號
10 碼：桃園市○○區○○路000號，權利範圍1分之1，即系
11 爭房屋）之所有權人。

12 （二）被告至少自96年4月10日起即向原告承租系爭房屋使用，
13 兩造並陸續簽訂定期房屋租賃契約，於110年4月9日再次
14 簽訂系爭租約，約定租賃標的約定為系爭房屋，且特別約
15 定公共、共有走道、走廊不做為私人專用地；租賃期限自
16 110年4月9日起至112年4月8日止；租金部分110年8月至同
17 年12月止為8萬元，111年1月起變更為9萬元；押租金為10
18 萬元。

19 （三）原告於112年8月16日寄發桃園東埔郵局存證號碼第395號
20 存證信函（即系爭催告函）予被告，通知被告於系爭租約
21 終止後，未將系爭房屋之側邊鐵門、天花板、水電等回復
22 原狀，亦未將系爭房屋騰空並將鑰匙交還原告，故催告被
23 告應於函到7日內將系爭房屋鑰匙交還原告，並會同原告
24 完成系爭房屋屋況及附屬設備之點交；另通知被告擅自於
25 系爭房屋旁建有系爭地上物並租賃予他人作為美甲店使用
26 之事實。被告於112年8月17日收受系爭催告函。

27 （四）原告依系爭租約向被告所收取之押租金10萬元，尚未歸還
28 被告。

29 （五）桃園市中壢地政事務所113年6月3日中地測字第113000944
30 4號函所附土地複丈成果圖所示（即附圖），本院於113
31 年4月12日至系爭土地施行勘驗測量，系爭土地上仍有如

01 附圖編號939 (A) 部分所示建物 (面積：31平方公尺)、
02 編號939 (B) 部分所示樓梯 (面積：2平方公尺) 所示之
03 地上物。

04 四、本件兩造爭執之點，應在於：(一) 原告主張被告未將系爭
05 房屋回復原狀，依系爭契約第6條約定，請求被告給付回復
06 原狀費用368,713元；或主張被告有破壞系爭房屋之行為，
07 依民法第184條第1項前段，請求被告賠償修復費用368,713
08 元，為選擇合併擇一為有利於原告之認定，有無理由？

09 (二) 原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求
10 被告拆除系爭地上物，並將所占用之系爭土地 (即如附圖編
11 號939 (A)、編號939 (B) 部分) 返還原告及全體共有人，
12 有無理由？茲敘述如下：

13 (一) 原告依系爭契約第6條及民法第184條第1項前段，請求被
14 告給付修復費用36萬8,713元，均為無理由：

15 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任，民法第184條第1項前段定有明文。查原告主張被告於
17 承租系爭房屋期間有破壞系爭房屋之行為，致原告須支出
18 如附表所示之修繕費用，請求被告賠償云云。然原告就其
19 主張「被告於承租系爭房屋期間有破壞系爭房屋之行為」
20 此一事實，並未提出任何證據以實其說，則原告依民法第
21 184條第1項前段規定，請求被告負侵權行為損害賠償責
22 任，賠償原告36萬8,713元，自屬無據。

23 2、另系爭租約第6條約定：「乙方 (即被告) 於租期屆滿
24 時，除經甲方 (即原告) 同意繼續出租外，應即日將租賃
25 房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任
26 何權利…」等語 (見本院卷第20頁)。原告主張被告於系
27 爭租約屆期後，依系爭租約第6條約定，應將系爭房屋回
28 復原狀後交還原告，惟被告並未將系爭房屋回復原狀，原
29 告因回復系爭房屋原狀而支出如附表所示費用，請求被告
30 賠償等語，則為被告所否認，並抗辯系爭房屋之原狀即為
31 被告返還系爭房屋予原告之狀態等語。經查：

01 (1)兩造均不爭執被告至少自96年4月10日起即向原告承租系
02 爭房屋，迄至系爭租約所定租期即112年4月8日止，被告
03 承租使用系爭房屋之期間長達16年，期間並未中斷，則原
04 告於96年4月10日出租並交付系爭房屋予被告時，系爭房
05 屋之原狀究竟為何，被告於租賃期限屆至後，依系爭租約
06 第6條應負之系爭房屋回復原狀義務內容究竟為何，自應
07 由原告先就其出租並交付系爭房屋予被告使用時之系爭房
08 屋狀態為何舉證證明之，始能判斷被告於交還系爭房屋予
09 原告時，是否已履行回復原狀義務甚明。惟原告表示並無
10 出租系爭房屋予被告前之系爭房屋狀態照片，僅能提出收
11 回系爭房屋當時之屋況照片（見本院卷第161-191頁、第3
12 39-353頁），及系爭房屋依附表所示工項修繕完成後之照
13 片（見本院卷第193-201頁）作為比對等語（見本院卷第1
14 52頁）。然參以附表編號4、5所示工項，原告係將系爭房
15 屋重新配管、配線，並拆除原有地磚、天花板重新鋪設及
16 粉刷油漆，輔以原告提出修繕後之照片以觀，顯然係重新
17 裝修系爭房屋，並非僅止於修繕，惟原告並未舉證證明其
18 於96年4月10日出租系爭房屋予被告時，系爭房屋同為重
19 新裝修後之全新狀態，則原告主張被告於租期屆至交還系
20 爭房屋時，應將系爭房屋回復至如本院卷第193-201頁照
21 片所示之狀態，尚非可採。

22 (2)原告主張系爭房屋側邊鐵捲門遭被告拆除改為輕隔間，被
23 告於交還系爭房屋時，未將拆除之鐵捲門復原等語，然原
24 告僅提出收回系爭房屋當時之屋況照片，由該等照片中無
25 從看出被告承租系爭房屋前，系爭房屋側邊原有鐵捲門之
26 設置一情，則原告請求被告賠償附表編號2電動捲門費用8
27 萬5,000元，自屬無據。

28 (3)原告另主張系爭房屋天花板、牆面、水電等有多處損壞，
29 被告未為回復原狀等情，雖原告未能舉證證明於96年4月1
30 0日出租並交付系爭房屋予被告時系爭房屋之狀態，惟由
31 原告提出收回系爭房屋當時之屋況照片所示，系爭房屋內

01 尚留有雜物未清除（見本院卷第163頁、第183頁），及系
02 爭房屋天花板、牆柱留有許多裝潢拆除後之鐵釘、殘留物
03 未清除乾淨（見本院卷第162頁、第171頁、第175頁、第1
04 77-179頁、第343頁、第345頁），且系爭房屋騎樓屋頂破
05 損（見本院卷第181頁、第339頁），及系爭房屋屋內電箱
06 不完整（見本院卷第187頁、第351頁）等情，衡諸常理系
07 爭房屋上開所示情形，顯然並非原告出租並交付系爭房屋
08 予被告時系爭房屋應有之狀態，亦即於通常情況下，承租
09 人所承租之房屋屋內應無雜物，且天花板、牆柱、電箱、
10 騎樓屋頂等範圍均應完好無缺損，是以，被告於返還系爭
11 房屋予原告時本應將系爭房屋內之雜物、天花板、牆柱所
12 遺留之裝潢拆除後之鐵釘、殘留物清除乾淨，並回復系爭
13 房屋電箱、騎樓屋頂之完整性，惟被告返還系爭房屋時，
14 並未盡其上開回復原狀義務，堪予認定。經對照原告提出
15 如附表所示之修繕發票及估價單所示工項，原告主張如附
16 表編號1、編號3及編號5中「騎樓訂木工天花板」等所示
17 工項，為回復系爭房屋上開原狀所須之必要費用，應屬可
18 採，準此，原告請求被告給付附表編號1「開關箱 電線 P
19 VC管等安裝及稅金」1萬710元、編號3「室內裝潢稀酸鈣
20 板拆除內外牆柱雜物清除」2萬9,000元、「廢棄物清運」
21 1萬元，及編號5「騎樓訂木工天花板」4萬8,000元，共9
22 萬7,710元（計算式：1萬710元+2萬9,000元+1萬元+4
23 萬8,000元=9萬7,710元）之回復原狀費用，要屬有據。
24 其餘如附表所示之其他工項，因原告未能舉證其於96年4
25 月10日出租系爭房屋予被告時系爭房屋之原有狀態，則原
26 告請求被告給付該等工項費用，自屬無據。

27 (4)從而，原告得請求被告給付9萬7,710元之回復原狀費用，
28 惟原告依系爭租約向被告收取之押金10萬元尚未歸還被告
29 （見不爭執事項第4項），則經以押金扣減被告應給付之
30 上開費用後，尚有押金2,290元（計算式：10萬元-9萬7,
31 710元=2,290元），未歸還被告，準此，原告依系爭契約

01 第6條規定，請求被告給付修復費用36萬8,713元，自屬無
02 據，應予駁回。

03 (二) 原告請求被告拆除系爭地上物，並將所占用之系爭土地
04 (即如附圖編號939(A)、編號939(B)部分) 返還原告
05 及全體共有人，為無理由：

06 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
07 任，民事訴訟法第277條前段定有明文；又私文書應提出
08 其原本；法院得命提出文書之原本；不從前項之命提出原
09 本或不能提出者，法院依其自由心證斷定該文書繕本或影
10 本之證據力，民事訴訟法第352條第2項、第353條第1項、
11 第2項亦有明文。前開規定，依同法第363條第1項，於文
12 書外之物件有與文書相同之效用者亦準用之。次按所有人
13 對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；各共有
14 人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，
15 民法第767條第1項前段及第821條前段分別定有明文。次
16 按對於物有事實上管領之力者為占有人；承租人基於租賃
17 關係對於租賃物為占有者，出租人為間接占有人，此觀民
18 法第940條、第941條之規定自明，出租人係經由承租人維
19 持其對物之事實上管領之力，仍係現在占有人，同法第76
20 7條規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，
21 所稱占有不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高
22 法院82年度台上字第1178號判決意旨參照）。

23 2、經查，原告主張被告將系爭地上物出租予第三人經營美甲
24 店使用，並以系爭地上物無權占用系爭土地如附圖編號93
25 9(A)、編號939(B)部分所示土地等語，雖據提出系爭
26 照片為證（見本院卷第283-289頁），然被告否認系爭照
27 片所示內容之真正，經本院命原告提出系爭照片所示租約
28 原本，原告僅稱系爭照片係翻拍自該美甲店老闆娘的手機
29 內照片，無從提出系爭照片所示租約原本等語（見本院卷
30 第333頁），則系爭照片所示租約內容是否真正，已屬有
31 疑。況細譯系爭照片所示租賃標的及使用範圍記載為「桃

園市○○區○○路000號（舞茶…）（不含前方兩個攤位）」（見本院卷第287頁），則系爭照片所示租約之出租人似僅係出租桃園市○○區○○路000號即系爭房屋旁之土地予承租人設置攤位，並非係出租系爭地上物，則系爭地上物是否屬系爭照片所示租約所載出租人即被告所有，或被告是否真有出租系爭地上物予第三人等情，均屬有疑；又原告對於系爭地上物所占用系爭土地之具體範圍，於本院審理中亦表示非屬兩造間系爭租約之承租範圍，被告係無權占用系爭土地等語（見本院卷第376頁），足認原告係主張被告以系爭地上物無權占用系爭土地等情。然被告已否認為系爭地上物之所有人或事實上處分權人，且兩造對於系爭地上物之現占有人並非被告一節，並不爭執；參以系爭照片所示租約所載租期業已於111年11月16日屆至，而系爭地上物現仍有被告以外之人占有使用，則縱認系爭照片所示租約內容為真正，系爭照片所示租約之出租人出租之標的物範圍亦僅為系爭土地（即系爭地上物所占用之土地範圍），而非出租系爭地上物，且租期亦已屆至，則單憑系爭照片所示之內容，尚無從逕認被告為系爭地上物之間接占有人，或對於系爭地上物有何權利存在，此外，原告復未能舉證證明系爭地上物為被告所有或被告為系爭地上物之事實上處分權人，則原告主張被告以系爭地上物無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告拆除系爭地上物並返還所占用如附圖編號939（A）、編號939（B）部分所示系爭土地範圍予原告及全體共有人，自屬無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告未能舉證被告於承租系爭房屋期間有何破壞行為，及除附表編號1、編號3及編號5中「騎樓訂木工天花板」等所示工項外，其餘附表所示工項亦為回復原狀之必要費用，則原告依民法第184條第1項及系爭租約第6條規定，請求被告應給付36萬8,713元，及自113年2月27日起至清償

01 日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回；又原
02 告未能舉證證明被告為系爭地上物之所有人或事實上處分權
03 人，及有以系爭地上物占用系爭土地，則原告依民法第767
04 條第1項、第821條規定，請求被告應拆除系爭地上物並將占
05 用如附圖編號939（A）、編號939（B）部分之土地騰空返還
06 予原告及全體共有人，亦為無理由，應予駁回。又原告之訴
07 既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
09 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
12 民事第二庭 法官 陳俐文

13 正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
17 書記官 藍予伶

18 附表：

19

編號	日期	工項	金額（新臺幣）	備註
1	113年8月8日 （估價單日期：1 12年7月10日）	開關箱 電線 PVC 管等安裝	1萬200元	原告提出之估價單影 本2紙及統一發票影 本3紙（見本院卷第3 5-37頁、第261頁）
		稅金	510元	
2	112年6月30日	電動捲門	8萬5,000元	
		閣樓烤漆風板	1萬5,000元	
3	112年6月22日	室內裝潢稀酸鈣板 拆除內外牆柱雜物 清除	2萬9,000元	
		廢棄物清運	1萬元	
4	113年8月8日	開關接座 電線配 管及水管安裝	2萬2,860元	原告提出之估價單影 本1紙及統一發票影 本2紙（見本院卷第3 9頁、第263頁）
		稅金	1,143元	
5	112年11月20日	室內舊牆面去皮水	7萬5,000元	

(續上頁)

01

	泥重新粉光含清運		
	室內打掉重貼60X60地磚含清運	12萬5,000元	
	騎樓訂木工天花板	4萬8,000元	
	室內訂輕鋼架	1萬9,000元	
	室內含騎樓油漆	2萬8,000元	
總計		46萬8,713元	