臺灣屏東地方法院民事判決

108年度訴字第6號

原　　告　興泰實業股份有限公司
法定代理人　吳星澄
訴訟代理人　葉文隆
被　　告　陳自成
訴訟代理人　陳水聰律師
　　王舜信律師

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國108年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔　。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170 條、第175 條分別定有明文。本件原告起訴時原告興泰實業股份有限公司法定代理人原為吳金泉，嗣原告於訴訟程序進行中變更法定代理人為吳星澄，並於民國107年12月6 日具狀聲明承受訴訟，有該民事聲明承受訴訟狀可憑（參見本院卷第99頁），是原告此部分聲明核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

被告於民國103 年4 月16日向伊承租坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號土地及其上地上物（即鴨寮，下稱系爭鴨寮），作為飼養蛋鴨用。兩造並簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約書），約定租賃期間自103 年4 月16日起至106 年4 月15日止，依系爭租賃契約書第4 條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿或當然終止租約時，應無條件保留堪用狀態之

土地，並將其上全部地上物與鴨場設備交予甲方（即原告），並不得向甲方請求前所有設備更新時所支出之費用，或主張任何權利，乙方如不立即遷讓交還土地，甲方每月得向乙方請求月租金五倍之違約金至搬遷完成之日止，乙方絕無異議。」，依上開約定，被告應無條件保留系爭鴨寮堪用狀態返還給。惟被告於租期屆滿時，卻未返還可堪使用狀態之鴨寮，伊已於106 年11月20日向被告寄發存證信函請求恢復原狀，被告迄今皆置之不理，有損伊公司權益，經估價後回復系爭鴨寮原狀須支出113 萬6,800 元。為此，爰依租賃契約關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告113 萬6,800元。

二、被告則以：

系爭契約書第4 條約定之「堪用狀態」僅適用於土地，而未適用於「全部地上物與鴨場設備」，且伊僅在土地上圈養鴨隻，未使用系爭鴨寮，況系爭鴨寮之毀損係因風災不可抗力事由所致，顯不可歸責於伊，應由原告負修繕之義務，況依民法第434 條之規定，尚保護承租人之利益，僅因承租人之重大過失致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。法明文就承租人有較高之保護程度，本件固與失火無關，然而倘若本件由承租人負不可抗力原因之最高程度責任，顯與民法租賃一節保護承租人之立法目的有所違悖。是原告主張伊依契約書應負賠償云云，應證明伊就系爭鴨寮之毀損有何過失，況伊僅在平地上圈養蛋鴨，系爭鴨寮之毀損，與伊毫無干係，反而係原告提供之系爭鴨寮老舊不堪，始遭颱風毀損。故原告向伊請求賠償，顯屬無據等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第230頁）

㈠、被告於103 年4 月16日向原告承租系爭土地及系爭鴨寮，作為飼養蛋鴨用。兩造並簽訂系爭租賃契約書，約定租賃期間自103 年4 月16日起至106 年4 月15日止。

㈡、系爭租賃契約書第4 條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿

或當然終止租約時，應無條件保留堪用狀態之土地，並將其上全部地上物與鴨場設備交予甲方（即原告），並不得向甲方請求前所有設備更新時所支出之費用，或主張任何權利，乙方如不立即遷讓交還土地，甲方每月得向乙方請求月租金五倍之違約金至搬遷完成之日止，乙方絕無異議。」

㈢、莫蘭蒂颱風發生於000年0月，系爭鴨寮因風災嚴重毀損原告未曾予以修繕，被告亦未將系爭鴨寮修復交予原告。

四、得心證之理由

原告主張被告租期屆滿依約應返還堪用狀態之系爭鴨寮，然被告則以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：㈠原告得否依系爭租賃契約第4條約定請求被告賠償系爭鴨寮回復原狀費用？㈡承上，若為肯定，則原告得請求賠償金額為若干？

㈠、原告依系爭租賃契約書約定請求被告賠償系爭鴨寮回復原狀之費用，無理由。

1.按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。民法第429條第1項、民法第430條及第434條分別定有明文。由上開條文可知，租賃期間租賃物之毀損，應由出租人負責修繕，且承租人僅就租賃物之毀損、滅失有故意或重大過失時，始負賠償責任。本件兩造間固有租期屆滿後，被告應無條件保留堪用狀態之土地，並將其上全部地上物與鴨場設備交予原告之約定，然此僅係被告負有返還系爭鴨寮設備之義務，惟未免除原告於租賃期間依法負有修繕系爭鴨寮之義務，亦不得據此變更被告賠償責任以具有重大過失之法定要件。

2.本件租賃期間為103年4月16日起至106年4月15日止，且莫蘭蒂颱風發生於000年0月，系爭鴨寮因風災嚴重毀損原

告未曾予以修繕，被告亦未將系爭鴨寮修復交予原告等情，已為兩造所不爭執。則系爭鴨寮既為租賃期間，因莫蘭蒂颱風遭受嚴重毀損，揆諸前開規定，自應由出租人即原告負責修繕。而本件原告對於系爭鴨寮因風災受損後，未曾予以修繕一節，亦不否認，並經證人即佳冬鄉公所獸醫師陳祈佑於本院審理時證述：我三個月會作一次農情調查，之前有去過金牌牧場（按即被告承租之系爭鴨寮），105 年8 月有一個莫蘭蒂颱風，在莫蘭蒂颱風前牧場有飼養鴨子，之後就沒有養了，因為莫蘭蒂颱風鴨舍有受損，鴨子出清後，又因為颱風過後鴨子不好養，之後就沒有再養。會知道沒有再續養是因為每三個月後會再去看一次。所以在105 年12月有再去巡視，牧場自105 年9 月沒有養鴨迄今，也沒有派人修復等語甚詳（見本院卷第180 至181 頁）。

3. 本件系爭鴨寮既因不可抗力之原因即莫蘭蒂風災而毀損，顯非可歸責於被告，且租賃期間之修繕義務本應由原告負責，業經論述如上。是以，原告既未將承租期期間因莫蘭蒂颱風損毀之系爭鴨寮修復，交予承租之被告使用，足認其顯未盡其出租人應於租賃期間修繕義務，而系爭租賃契約書第4 條之約定應係以原告已善盡修繕義務為前提，然原告既未於風災後修復系爭鴨寮供被告繼續使用，且系爭鴨寮亦非因被告之重大過失致毀損、滅失，則原告請求被告支付修繕費用，顯乏所據，不應准許。

㈡、原告依法不得向被告請求賠償回復系爭鴨寮之費用，業如前述，則本院自無庸就原告得請求賠償之金額予以調查、審酌，附此敘明。

五、綜上所述，原告依據兩造間系爭租賃契約書第4 條約定，請求被告應給付113 萬6,800 元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，

判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　陳怡先

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均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　　108　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　張孝妃