臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第3251號

原　　告　周建廷
訴訟代理人　宋重和律師
複代 理 人　鄭俊彥律師
　　王顥鈞律師
　　廖國欽律師
被　　告　慕迭爾股份有限公司
法定代理人　MICHELLE N. WILSON
訴訟代理人　潘昭仙律師
複代 理 人　余振國律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年5 月7 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、程序事項

被告之法定代理人原為MICHAEL RAY LARKINS ，嗣於訴訟繫屬中變更為MICHELLE N . WILSON ，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第166 頁），核與民事訴訟法第170 條、第175 條承受訴訟之規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：被告向其承租門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○ 號23樓之建物（下稱系爭房屋），雙方並於民國103 年3 月12日簽訂大都市國際中心租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租金為新臺幣（下同）404,427 元，租賃期間為103 年3 月16日至105 年3 月15日止。嗣於104 年6 月間，被告以口頭方式片面向原告為終止系爭租約之意思表示，原告即向被告表明須依約將系爭房屋回復原狀並予返還，如有違反系爭租約之約定，應依系爭租約處置。詎於104 年6 月底，原告前往系爭房屋勘查現況，發現系爭房屋內部構

造（包含系爭房屋窗台、樓層牆面、結構鋼樑等）有多處毀損，足見被告於租賃期間內有就系爭房屋進行改裝工程，惟於返還系爭房屋時，未依約定回復系爭房屋之原狀，致原告另行花費修繕工程費用411,810 元、油漆工程費用58,800元，以復原系爭房屋；且原告原訂於104 年7 月將系爭房屋另行以每月租金417,760 元出租他人使用，但因系爭房屋工程維修約進行2 個月，而於此期間內無法出租，故受有租金損失835,520 元（計算式：417,760 元x 2 個月＝835,520 元），以上共計1,306,130 元（詳如附表所示）。為此，爰依民法第184 條第1 項前段、第432 條第1 項、第2 項規定，請求被告負損害賠償責任等語。並聲明：㈠被告應給付原告1,306,130 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：系爭租約經其表明終止後，其即將系爭房屋回復原狀，然原告拒絕返還其於簽約時所交付之保證金，故其曾對原告起訴請求原告返還保證金及溢領之租金，而於該案件中，原告即以與本訴完全相同之請求項目、數額，提出抵銷抗辯，並經判決確定在案，則原告於該案之抵銷數額，為判決既判力範圍所及。再者，原告於該案提出之各項請求及原因事實除與本件完全相同外，亦經列為爭點，而於判決理由中為實質之判斷審理，則原告提出之本件請求應受爭點效之拘束，即兩造不得再為相反之主張，法院不得再做相反之認定。況原告已依該案判決結果，將1,463,884 元（含原告應返還之保證金、租金、遲延利息及訴訟費用等）如數給付被告，則兩造間另成立一和解契約法律關係，原告應受該契約之拘束，故原告之請求實無權利保護之必要等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

兩造於103 年3 月12日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭房屋，並約定租賃期間為103 年3 月16日至105 年3 月15

日，嗣被告提前終止系爭租約並向原告起訴請求返還保證金及溢領租金，經本院臺北簡易庭以104年度北簡字第11904號判決原告應給付被告1,218,938 元及利息，嗣原告就其敗訴部分不服提起上訴，被告亦就其敗訴部分提其附帶上訴，經本院以106 年度簡上字第522 號判決駁回上訴及附帶上訴確定（下稱系爭前案）等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約、前案判決暨確定證明書在卷可稽（見106 年度北補字第541 號卷，下稱北補卷，第15至17頁背面；本院卷第226 至236 、242 至250 頁），並經本院調取系爭前案全案卷證核閱無訛，自堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張被告毀損系爭房屋內之物件，且拒不回復原狀，應負損害賠償責任等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本院應審究者為：㈠本件是否受系爭前案判決既判力所及？㈡原告主張其得依民法184條第1 項前段、第432 條第1項、第2 項規定，請求被告給付1,306,130 元，有無理由？茲分述如下：

㈠本件是否受系爭前案判決既判力所及部分：

1.按除有規定外，確定之判決就裁判之訴訟標的，有既判力；主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷之額為限，有既判力，民事訴訟法第400 條定有明文。是終局判決一經確定，即生既判力，當事人不得就已判決之法律關係更行起訴，此為訴訟法上之「一事不再理原則」，意即同一事件，若經裁判確定者，即生既判力，當事人及法院即應受該判決之拘束。又所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，或就同一訴訟標的求為相反之判決，或求為與前訴可以代用之判決（最高法院19年上字第278 號判例、82年度台上字第1612號裁判意旨參照）。而所謂抵銷之對待請求經裁判者，係就對待請求調查有無是項權利及是否合於抵銷之要件，並對之加以裁判而言。調查之結果，如認被上訴人有此對待請求，並具備法定抵銷要件者，在其主張

抵銷額之限度內，以判決駁回上訴人之訴，自生確定之效力；又如認被上訴人無此對待請求，於判決理由中加以判斷，而為上訴人勝訴之判決，因係就被上訴人主張抵銷之對待請求不成立之裁判，應認亦有確定力；惟如係因不合於抵銷之要件，而為不許抵銷之判斷，則不生確定力（最高法院90年度台上字第1463號判決意旨參照）。又確定判決之既判力，僅於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生，若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除民事訴訟法第400 條第2 項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力（最高法院73年台上第3292號判例意旨參照）。

2.經查，本件與系爭前案確定判決雖均為兩造間之訴訟，惟被告於系爭前案乃基於系爭租約及不當得利等訴訟標的法律關係，向原告請求返還履約保證金及溢領之租金，與本件原告係以民法184 條第1 項前段、第432 條第1項、第2項規定向被告請求賠償其未將系爭房屋回復原狀致原告所受之損害，兩者並非基於同一法律關係而為同一之請求，顯非同一案件。又原告雖於系爭前案中，以被告違反回復原狀義務，致其受有支出修繕工程費用411,810 元、油漆工程費用58,800元及租金損失835,520 元等損害，並就此部分主張抵銷，然經該案審理後，認兩造間履約保證金具押租金之性質，於承租人即被告有債務不履行情事時，其所交付之履約保證金發生當然抵充之效力，故於理由中敘明原告之抵銷抗辯無庸再予審究（見本院卷第248 頁系爭前案之一審判決，而該案之二審判決除抵充之認定外，並無任何關於抵銷之論述），亦即原告主張之抵銷請求，既未經實體上裁判，依上述說明，自非屬既判力之範圍。從而，本件訴訟並非系爭前案之同一事件，亦無抵銷請求前經裁判之情形，與民事訴訟法第400 條規定相左，不受前案確定判決既判力之拘束。是被告抗辯本件受系爭前案判決既判力所及，原告起訴不符法定程式云云，難認可採。

3.至被告另辯以原告於系爭前案確定後，就其敗訴部分之金額及利息，業已如數給付予被告，雙方間成立一新和解契約之法律關係，故原告起訴欠缺權利保護必要云云。惟稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約，民法第736條著有明文。基此，和解契約係指當事人雙方基於終止爭執之目的，依彼此所提出之條件，本於自身立場或利益之考量，互為意思表示，就糾紛互為讓步，以終止爭執之契約。而原告於系爭前案判決確定後，業依該案判決結果給付金額及利息予被告乙節，固為兩造不爭之事實，然此應僅生消滅該給付判決之執行力，免於後續其財產再遭強制執行之效果，與成立和解契約之情形顯然有間，尚不得以原告依訴訟敗訴確定之結果為給付，即認兩造間成立和解之法律關係。是被告執此抗辯原告不得再行起訴主張本件請求，亦非可取，附此指明。

㈡原告得否依民法184條第1項前段、第432條第1項、第2項規定損害賠償部分：

1.被告有回復原狀及負擔損害租賃標的物費用之義務：

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第432條第1項、第2項前段分別定有明文。次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條亦有明定。又系爭租約第8條第2項約定：「甲方（即被告）所有室內固定裝修佈置，於租約期滿不另續約或終止租約時，甲方應無條件自行拆遷回復原狀完成（但正常損耗除外），交還租賃標的物予乙方（即原告）並不得損毀建築物及其原有之設備。若甲方屆時不騰清而留置於租賃標的物內之一切裝

潢設備及物品，應任由乙方視為廢棄物自行處理，回復原狀及其他各項費用由甲方負擔。在回復原狀處理期間內，甲方應妥善維護租賃標的物，如有損害租賃標的物，一切修繕、維護及更新費用均由甲方負擔」。可知被告於租約終止時，應自行拆遷室內固定裝修佈置，除正常耗損外，均應回復原狀，並負擔回復原狀之費用；且被告不得損毀建築物及其原有之設備，如有損害租賃標的物，亦由被告負擔修繕、維護及更新費用，倘違反前開義務，則應負損害賠償責任。

2.系爭前案判決理由於本件有爭點效理論之適用：

⑴按所謂「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號判決意旨參照）。是前訴訟判決理由中之判斷雖不生既判力，但如當事人在前訴以其為主要爭點而加以爭執，法院就該爭點亦加以審理而為判斷，則以該爭點為先決問題之不同後訴，即不許當事人任意為與該判斷相反之主張或舉證，此即學理上所謂爭點效，即訴訟中基於當事人公平之禁反言及誠實信用原則之適用，以期一次解決紛爭及防止前後裁判之分歧，當為程序法所容許。

⑵經查，兩造前因系爭租約之履約保證金及租金相關爭議涉訟，系爭前案並將系爭租約是否經被告合法終止、被告請求返還履約保證金及溢領租金有無理由、被告有無回復原狀義務暨其有無未回復原狀之債務不履行情事、原告主張之回復原狀費用及租金損失（即如附表「項目」、「原告請求金額」欄所示）應否由被告負擔等事項列為重要爭點，經審理後認定系爭租約確據被告依約提前3個月通知，於104年6月30日合法終止，而系爭租約終止後，被告有依點交單所載缺失事項就系爭房屋為回復原狀之義務，然被告並未履行該義務，應就如附表所示廢棄物搬運、清運、窗台烤漆鋁板、鋼樑鐵件切除、鋼樑防火披覆、全室地面除膠、油漆工程等項目支付費用，及應賠償原告1個月之租金損失即355,895元，並加計稅賦5％，其餘部分則應由原告負擔（各項目之認定詳如附表「前案判決認定結果」欄所示）等情，有前案判決暨確定證明書在卷可佐（見本院卷第226至236、242至250頁），復經本院調取該案卷宗確認無誤。足見兩造於系爭前案中，已就上開爭執事項互為攻擊防禦及充分舉證，由法院本於當事人辯論及調查證據之結果，在判決理由中就該等重要爭點逐一論述，並為實質上之審理判斷。而原告在本件起訴請求被告賠償損害，復以與系爭前案完全相同之回復原狀費用及租金利益主張為損害賠償範圍，然此既經前案法院審酌雙方所提事證，並予詰問證人，詳加調查後，對上開足以影響判決結果之重要爭點，作成實體判斷，且原告未於本件訴訟程序中提出足以推翻法院原判斷之新訴訟資料，及說明前案確定判決上揭認定有何顯然違背法令之處，揆諸前述說明，系爭前案確定判決針對上開重要爭點所為之判斷結果，於本案具有爭點效，本院自應受爭點效之拘束，兩造於本件訴訟即不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷，始符民事訴訟上之誠信原則。據此，被告所辯系爭前案判決理由於本件有爭點效理論之適用，堪可採信。

⑶原告固主張：其於本件之請求權基礎與系爭前案互異，且其

於本件聲請調查之證據，未經系爭前案調查，而認本件無爭點效之適用云云。惟依上述說明，爭點效理論著重於訴訟標的以外重要爭點之判斷，請求權基礎相同或相異，尚非認定有無爭點效適用之要件；況原告自承其於本件請求之原因事實與系爭前案抗辯內容一致，請求之項目及金額亦均與前案相同（見本院卷第145頁背面、第238頁背面），而其於本件中提出之證據資料，亦核與前案所提出者無異，益徵本件原告主張之事實業經系爭前案為完足之判斷，其既未再提出新訴訟資料以供本院審認，即難謂無爭點效之適用。另原告於系爭前案及本件均聲請調查：①向大都市國際中心喬信物業總管理處調取相關建物內部裝潢修繕、保證書、原始機電消防圖，並函詢被告何時結清管理費用，以證被告是否已回復原狀，以及原告受有2個月之租金損害；②檢附「工程報價單」（見本院卷第185頁）向麥格科技股份有限公司函詢其有無至系爭房屋現場進行估價，及各項目之報價原因、施用必要性，以證原告確實受有損害等節（見本院卷第181至183頁）。然證據有無調查之必要，本屬法院裁量權限之範疇，且系爭前案就上述①部分，已詳予斟酌卷內其他事證而就該爭點為判斷，並於判決中說明就上開證據無調查必要之理由；就②部分則業按原告所提出之上開報價單為其有利之認定（見系爭前案判決關於窗台烤漆、鋼樑鐵件切除、鋼樑防火批覆、全室地面除膠暨該等項目之搬棄物搬運、清運部分之論述），顯見亦無再予函詢之必要。因之，要難據以系爭前案判決未進行上開證據調查，即認其未為重要爭點之判斷或有何違背法令之處，故原告執此否認爭點效之適用，亦無可採。又原告上開聲請函查之證據，既無礙於前揭重要爭點之認定，則本件亦同認無進行此部分調查之必要，附此敘明。

⑷從而，原告依首揭規定主張被告應就系爭房屋負回復原狀義務，固屬有據，惟就被告應負擔回復原狀之項目、金額及應賠償原告之租金損失等節，業經系爭前案就此重要爭點為判

斷，本院應受爭點效之拘束，詳如前述。因認被告就回復系爭房屋所應負擔之費用為212,520 元【計算式：58,800元＋｛（3,600 ＋9,000 ＋75,000＋3,000 ＋15,000＋40,800）×1.05（加計稅賦）｝＝212,520 元】，並應賠償原告1 個月之租金損失即355,895 元，以上共計568,415 元。

㈢被告上開應給付之金額應由履約保證金抵充：

1.按押租金（即履約保證金）在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責；於租賃關係消滅後，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，承租人即得請求返還，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台上字第2108號判例、81年度台上字第1630號判決、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。又系爭租約第5 條約定：「為保證本契約各條款之確實遵守與履行，甲方（即被告）應於簽訂本契約時，向乙方（即原告）繳付保證金，計1,213,281 元整，（本租賃為續約，原擔保金1,199,949元轉歸屬於本次租賃合約，補差額13,332 元整）並同意排除土地法第98條及第99條之適用，於租約期滿或終止，甲方遷出並交還租賃標的物及對乙方履行本約一切義務且無任何關於本合約之債務牽涉時，憑原繳付之收據，無息退還」、第7 條第2 項約定：「租賃期限未滿，如甲方擬終止租約時，應於3 個月前通知乙方，則乙方應退還甲方保證金以及未使用租賃物天數之租金。如甲方未於3 個月前通知乙方者，甲方同意以保證金作為乙方之損失賠償金」。

⑵經查，被告交付共1,240,281 元之履約保證金（含房屋部分之1,213,281 元及車位部分之27,000元）予原告等情，為兩造不爭執之事實。又被告已提前3 個月通知而合法提前終止系爭租約，亦詳上述，是原告本應退還前揭履約保證金予被告，然因被告有前開應負回復原狀之費用及租金損失之賠償共568,415 元，依上揭說明，其所交付之履約保證金發生當

然抵充之效力，故該568,415元債務乃全數以履約保證金為抵充，而生清償債務之效果。且原告業按系爭前案判決認定之結果，就上開抵充後之餘額671,866元（計算式：1,240,281－568,415＝671,866元），加計應返還溢收租金之數額547,072元，共1,218,938元（計算式：671,866＋547,072＝1,218,938元），如數給付被告乙節，亦經被告陳述明確（見本院卷第238頁背面），原告復未爭執。顯見兩造間就此債權債務關係確因清償履行而歸於消滅，則原告再就上開回復原狀費用及賠償金額請求被告支付，自無理由。

五、綜上所述，原告請求被告給付原告1,306,130元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，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證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

民事第七庭　法　官　劉娟呈

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　5　　月　　31　　日

書記官　周慈怡

附表：

項次	項　　目		原告請求金額（新臺幣）	系爭前案判決認定結果
一		舊有牆面拆除	14,800元	應由本件原告負擔全額
		廢棄物搬運	7,200元	其中3,600元部分應由本件被告負擔

（續上頁）

	修繕工程費用			
		廢棄物清運	18,000元	其中9,000 元部分應由本件被告負擔
		輕隔間單面石膏板	124,800元	應由本件原告負擔全額
		窗台烤漆鋁板	75,000元	應由本件被告負擔全額
		鋼樑鐵件切除	3,000元	應由本件被告負擔全額
		鋼樑防火披覆	15,000元	應由本件被告負擔全額
		全室地面除膠	40,800元	應由本件被告負擔全額
		全室批土粉刷	93,600元	應由本件原告負擔全額
		稅金	19,610元	由兩造就各自應負擔部分加計稅賦5%
二	油漆工程費用		58,800元	應由本件被告負擔全額
三	2個月租金損失		835,520元	其中355,895 元部分應由本件被告負擔
總計			1,306,130元	應由本件被告負擔568,415 元