

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第523號

上訴人 山碩國際開發有限公司

法定代理人 蕭秋菊

訴訟代理人 林瑞珠律師

被上訴人 優仕股份有限公司

法定代理人 吳宇強

訴訟代理人 劉興國

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年6月29日本院臺北簡易庭106年度北簡字第2569號第一審判決提起一部上訴，本院於108年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

- (一)兩造於民國104年2月12日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定上訴人將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1至3樓房屋（下稱系爭房屋）出租於被上訴人，租賃期間自104年3月1日至105年12月31日，租金每月新臺幣（下同）45萬元，被上訴人並繳納保證金90萬元。依系爭租約第4條第5款約定，被上訴人於系爭租約終止後負有回復系爭房屋出租時原狀之義務。被上訴人於租賃期間有將系爭房屋之樓梯拆除新造樓梯、拆除樓板、牆面挖洞、隔間拆除等改裝行為，於系爭租約終止後，被上訴人竟未將系爭房屋回復為出租時之原狀，有民法第227條第1項規定不完全給付債務不履行之情形，上訴人得依據民法第231條第1項規定請求被上訴人負損害賠償責任，並得依據民法第213條第3項規定請求被上訴人支付回復原狀之必要費用167萬9,451元，以代回復原狀。
- (二)關於回復原狀之金額，兩造於106年1月17日第3次協商時已約定為136萬元，如施工工程超出136萬元，超額部分由上訴人自行負擔，該次協商係由兩造提出自行估價之報價單，被

01 上訴人亦邀請估價廠商一同前來參與討論，足見被上訴人對
02 於金額之認定甚為重視，非僅認定施工金額，亦有同時認定
03 賠償金額之意。

04 (三)被上訴人於系爭租約租期屆滿後遲未回復原狀，上訴人得依
05 據系爭租約第6條第2款請求被上訴人給付以租金2倍計算之
06 違約金，106年1月至2月底之違約金90萬元部分，上訴人爰
07 以起訴狀繕本之送達與被上訴人提供之90萬元保證金互為抵
08 銷，其餘自106年3月1日起至上訴人於106年3月3日將系爭房
09 屋出租與燦坤公司時止，被上訴人應給付租金2倍計算之違
10 約金90萬元與上訴人等語。並聲明：被上訴人應給付上訴人
11 167萬9,451元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
12 週年利率5%計算之利息；被上訴人應自106年3月1日起至給
13 付前項金額之日止，按月給付上訴人45萬元，及自應給付日
14 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

15 二、被上訴人則以：

16 (一)被上訴人已將租賃物改裝設施之部分，依房屋正常使用、自
17 然耗損及折舊後之原狀於106年1月4日返還上訴人。被上訴
18 人交付鑰匙返還系爭房屋後，已無對租賃物有事實上占有，
19 已履行租賃物返還之義務。

20 (二)兩造未對回復原狀之範圍達成共識，被上訴人僅係對上訴人
21 董事長蘇山碩所提出之要求做彙整總金額之回應。上訴人要
22 求之修繕工程，已達到租賃物之重新改良及補強工程，非合
23 於法定之回復原狀即應有狀態之義務，亦未計算租賃物修繕
24 工程折舊等語。

25 三、原審為上訴人一部勝訴、一部部訴之判決，上訴人為此聲明
26 不服，提起上訴（上訴人就其敗訴即請求被上訴人給付超過
27 167萬9,451元及利息、90萬元及利息部分，未聲明不服業已
28 確定），並聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)被上訴
29 人應再給付上訴人107萬7,101元及自起訴狀繕本送達翌日起
30 至清償日止，按年利率5%計算之利息。(三)被上訴人應給付
31 上訴人90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

01 年利率5%計算之利息。(四)第2、3項聲明願供擔保請准宣告
02 假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴及假執行之聲請均駁回
03 。(二)如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

04 四、經查，兩造前於98年11月16日簽立房屋租賃契約書，約定上
05 訴人將系爭房屋出租與被上訴人，租賃期間自99年1月1日起
06 至103年12月31日止，租金每月37萬元，保證金74萬元；被
07 上訴人於103年11月又與上訴人之關係企業即訴外人和碩開
08 發有限公司（下稱和碩公司）簽立房屋租賃契約書，約定和
09 碩公司將系爭房屋出租與被上訴人，租賃期間自104年1月1
10 日起至105年12月31日止，租金每月45萬元，保證金90萬元
11 ；和碩公司（嗣更名為興格國際有限公司）於104年2月12日
12 與被上訴人合意於同年2月28日終止房屋租賃契約；兩造再於
13 104年2月12日簽立系爭租約，約定上訴人將系爭房屋出租與
14 被上訴人，租賃期間自104年3月1日至105年12月31日，租金
15 每月45萬元，被上訴人並繳納保證金90萬元等情，有房屋租
16 賃契約書、終止租賃契約書及系爭租約在卷可稽（見原審卷
17 第231至240頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第67頁），
18 堪信為真實。

19 五、本件爭點：

20 (一)上訴人得否依系爭租約第4條第5款約定請求被上訴人再給付
21 回復原狀之費用107萬7,101元（計算式：167萬9,451元－60
22 萬2,350元＝107萬7,101元）？

23 (二)上訴人得否依系爭租約第6條第2款約定請求被上訴人給付違
24 約金90萬元（計算式：45萬元×2個月＝90萬元）？

25 1.被上訴人是否於106年1月4日交還系爭房屋與上訴人？

26 六、法院之判斷：

27 (一)上訴人依系爭租約第4條第5款約定得請求被上訴人將系爭房
28 屋原有之樓梯拆除、廁所隔間及衛浴設備拆除、拆除樓梯樓
29 板及牆面挖洞等改裝部分予以回復原狀。

30 1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任。民事
31 訴訟法第277條前段定有明文規定。又上訴人對於自己主張

之事實已盡證明之責後，被上訴人對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被上訴人對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。另各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字第483號民事裁判意旨參照）。系爭租約第4條第5款約定：「房屋有改裝設施之必要，乙方（即被上訴人）取得甲方（即上訴人）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時並應負責回復原狀或與甲方商量後達成共識。」（見原審卷第9頁），準此，被上訴人於取得上訴人之同意後始得改裝設施，又被上訴人交還系爭房屋時，無論改裝設施是否業經上訴人之同意，除兩造就改裝設施部分事後已達成共識外，被上訴人均負有回復原狀之義務。而所謂回復原狀，應係指回復出租時之狀態。本件上訴人主張被上訴人於承租系爭房屋後，即自行進行將系爭房屋原有之樓梯拆除新造樓梯、拆除樓板、牆面挖洞及拆除隔間等改裝工程，依上開說明，上訴人自應就上開有利於其之事實負舉證之責。

2. 上訴人主張兩造於簽立系爭租約前，即已連續就系爭房屋簽立房屋租賃契約書，且於歷次房屋租賃契約書均明文約定，被上訴人交還系爭房屋時應同時回復系爭房屋之原狀，又被上訴人承租系爭房屋後自行將系爭房屋之(1)樓梯部分：原有1樓至2樓梯拆除，打造新造簡易樓梯，惟焊接不良、安全結構有問題；2樓至3樓樓梯拆除，打造簡易樓梯並變更其位置，安全結構未通過評估，鐵梯斜度不足；3樓至4樓樓梯遭到拆除，現無樓梯，僅剩逃生梯。(2)廁所隔間及衛浴部分：2樓廁所隔間及衛浴遭拆除。(3)拆除樓板及牆面挖洞部分：1樓至3樓牆面均遭挖洞，樓梯樓板部分遭拆除，致樓板有下陷之情形等進行改裝工程，業據提出歷次房屋租賃契約書、系爭租約及96年1月23日與105年12月20日所拍攝之系爭房屋照片等件為證（見原審卷第8至10頁、第11至15頁、第105至

129頁、第231至240頁），核屬相符；且參以證人即上訴人員工賴姿任到庭證稱：伊自105年3月起擔任上訴人之總經理秘書迄今，本院卷第105至129頁記載00000000之照片係伊當天所看到的樣子，上開照片是伊所拍攝，105年12月伊跟上訴人之總經理蘇山碩去看系爭房屋時，那時被上訴人在清理房屋，且被上訴人已經將物品搬走，蘇山碩看到系爭房屋時發現系爭房屋之樓梯被換了位置，樓地板也被破壞挖了洞，廁所的隔間也被拆掉，地面與牆面也破破爛爛，故當時跟被上訴人說與當初交給被上訴人的原貌是不同的，蘇山碩回去後過幾天，也就是105年12月底，蘇山碩請伊發電子郵件給被上訴人說樓梯、浴室隔間牆及牆面、樓地板等跟上訴人交給被上訴人的不一樣，叫伊跟被上訴人說沒有辦法點交，請被上訴人盡快將上開事項回復原來的狀況…後來被上訴人有於105年12月30日回覆說被上訴人之代表人鄭佩欣、楊恭志與上訴人之代表人劉兆棟曾協商回覆內容，就如庭呈之電子郵件所述之1、2、3點等語（見原審卷第142頁反面至第143頁），復佐以被上訴人於106年1月19日回覆上訴人之電子郵件內容記載：「Dear蘇董事長：針對標的物（臺北市○○路○段○○號）之裝修施工項目與金額，依1/17會議中雙方討論之共識，總金額共需新臺幣136萬元（施工項目如會議中討論之報價單）針對前述施工費用，因本次施工項目已相同於重新整修，考量折舊、成本攤提等因素，本公司內部討論後，本公司願補貼施工總費用之一半（即新臺幣68萬元）」等語（見原審卷第68頁），堪認系爭租約終止後兩造曾多次就被上訴人承租系爭房屋後自行改裝項目部分進行確認及商討修復費用，且被上訴人對於106年1月17日兩造所商討之系爭估價單所示之被上訴人應修復項目並無意見，僅就修復費用應計算折舊、成本攤提部分有意見；另參以系爭估價單所載施工項目包含修補工程、廁所工程含衛浴、樓梯工程及隔間等，核與上開上訴人主張被上訴人承租系爭房屋後自行改裝之項目相符。基上，堪認上訴人主張被上訴人承租房屋後自

01 行將系爭房屋原有之樓梯拆除、廁所隔間及衛浴設備拆除、
02 拆除樓梯樓板及牆面挖洞等進行改裝工程，變更系爭房屋之
03 原有狀態，應認真實。又系爭租約租賃期間至105年12月31
04 日屆滿，上訴人主張被上訴人依據系爭租約第4條第5款約定
05 ，負有將上開改裝項目部分予以回復原狀之義務，應屬有據
06 。

- 07 3.上訴人主張將系爭房屋原有之樓梯拆除、廁所隔間及衛浴設
08 備拆除、拆除樓梯樓板及牆面挖洞等改裝部分予以回復原狀
09 ，應支付之修繕費用計167萬9,451元，項目包含：(1)樓梯53
10 萬元：1至3樓新座樓梯48萬6,000元及結構加強4萬4,000元
11 。(2)隔間62萬7,601元：廁所隔間3間43萬5,000元、衛浴19
12 萬2,601元。(3)修補52萬1,850元：①1樓牆面打拆、牆面粉
13 刷、前後地板修補計10萬1,610元、②2樓右牆面打拆、牆面
14 粉刷、2樓左牆面打拆、牆面粉刷計15萬1,340元、③3樓牆
15 面打拆、牆面粉光、前後地板修補計9萬5,500元、④2樓地
16 板灌漿、3樓地板灌漿計7萬元、⑤4樓防水處理4萬6,400元
17 、⑥F1至4樓材料搬運1萬8,000元、⑦垃圾清理4,000元、⑧
18 現場管理3萬5,000元等，並提出佳佳專業修繕團隊估價單（
19 下稱佳佳估價單）及報價單（下稱衛浴估價單）等件為證（
20 見原審卷第18至21頁）。然按，物被毀損時，被害人除得依
21 民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條
22 之適用。依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，
23 得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例如：修理
24 材料以新品換舊品，應予折舊）（最高法院77年度第9次民
25 事庭會議決議（一）參照）。故損害賠償之範圍應係回復被上訴
26 人最初承租系爭房屋時原來之應有狀態，以及損害賠償之基
27 本原則，除一方面在於填補被害人之損害外，另一方面同時
28 禁止被害人因而得利，故如修復材料以新品更換舊品時，應
29 予折舊，是就上訴人請求之損害金額關於材料部分應予適當
30 之折舊。因被上訴人所應回復原狀為被上訴人最初承租系爭
31 房屋時原來之應有狀態，是關於上述樓梯、廁所隔間、衛浴

01 部分既係新作，此部分則應予計算其折舊，其餘牆面打拆、
02 粉刷、地板修補及灌漿、防水等部分，係回復原有地坪及牆
03 面之完整，並非全部新作，故難認定有增加地坪及牆面使用
04 之年限；材料搬運、垃圾清理部分亦無關零件修復，是上開
05 所述部分則不予計算其折舊。再現場管理3萬5,000元部分，
06 因上訴人並未舉證證明其必要性，是此部分之請求難認有據
07 。此外，上訴人雖未提出兩造最初簽立之房屋租賃契約書，
08 然由上訴人提出之現有兩造簽立之房屋租賃契約書顯示，被
09 上訴人至遲於99年1月1日即開始承租系爭房屋，此有房屋租
10 賃契約書在卷可稽（見原審卷第231頁），又系爭房屋第一
11 次登記日期為49年1月26日，有建物登記謄本在卷可稽（見
12 原審卷第58頁），是自系爭房屋第一次登記日49年1月26日
13 起至被上訴人租賃期間起始日99年1月1日止，樓梯、廁所隔
14 間、衛浴部分至少有使用近49年，況依上訴人所述兩造間最
15 早之租賃契約係早於99年以前（見原審卷第229頁），堪認
16 實際使用年限應已超過50年。而本院審酌樓梯、廁所隔間等
17 應無單獨使用之價值，其耐用年數應隨其主要設備加強磚造
18 而定，其耐用年限為35年，衛浴則屬房屋附屬設備之其他，
19 耐用年限為10年，依行政院所頒佈之「固定資產耐用年數表
20 」及「固定資產折舊率表」規定，樓梯及廁所隔間部分依定
21 率遞減法每年應折舊45/1000，衛浴設備部分依定率地減法
22 每年應折舊206/1000，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累
23 積額，總和不得超過該資產成本原額之10分之9，是其殘值
24 為10分之1。並以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，
25 按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，
26 以1月計算之。是樓梯、廁所隔間及衛浴部分經折舊後之殘
27 值合計為11萬5,500元【計算式：（樓梯53萬元×1/10=5萬
28 3,000元）+（廁所隔間43萬5,000元×1/10=4萬3,500元）
29 +（衛浴19萬元×1/10=1萬9,000元）=11萬5,500元】。
30 從而，上訴人得請求被上訴人賠償回復原狀之損害金額共計
31 60萬2,350元【計算式：11萬5,500元（包含樓梯、廁所隔間

、衛浴）+ 48萬 6,850元（修補計 52萬 1,850元－現場管理費 3萬 5,000元）= 60萬 2,350元】，應屬有據，逾此部分，不應准許。

4. 上訴人雖主張兩造已於 106 年 1 月 17 日達成合意由被上訴人賠償上訴人回復原狀之費用 136 萬元，無須計算折舊云云。惟查，兩造於系爭租約租賃期滿後，均持續協商回復原狀之內容，而於 106 年 1 月 17 日會議中就上訴人提出之修繕工程要求，彙整上訴人要求之總價為 136 萬元，此由上訴人提出之估價單（見原審卷第 67 頁）記載：「一、修補工程原做價 500000 左右，乙方預估 220000 左右，差異 280000。二、水電（廁所工程）含衛浴設備…此項目在復原認知上有很大差異。三、樓梯工程…樓梯原先是舊的建物，另外表面材質乙方是否需完全新設有很大差異。」等字樣，可知兩造就回復原狀之範圍及金額仍有歧見，僅就上訴人法定代理人蘇山碩所提出之要求做彙整總金額之記錄。且被上訴人副理鄭佩欣於 107 年 1 月 19 日寄送標題為系爭房屋裝修內容回覆說明之電子郵件與上訴人法定代理人，記載：「…針對標的物（台北市○○路○段○○號）之裝修施工項目與金額，依 1/17 會議中雙方討論之共識，總金額共需新台幣 136 萬元（施工項目如會議中討論之報價單）。針對前述施工費用，因本次施工項目已相同於重新整修，考量折舊、成本攤提等因素…本公司願補貼施工總費用之一半（即新台幣 68 萬元）…」等語（見原審卷第 68 頁），可徵兩造於 106 年 1 月 17 日協商會議僅就施工項目達成合意，尚不及於被上訴人應負擔之回復原狀施工金額。上訴人雖以證人賴姿任證稱被上訴人有同意及共識以 136 萬元作為賠償等語，然觀諸證人賴姿任亦證稱：估價單上黃色螢光筆所示部分是蘇山碩寫的，其餘是廠商寫的，當初因為被上訴人廠商的估價與上訴人廠商估價有落差，且被上訴人主張修繕後是新的…被上訴人有要求 40 天施工期之費用不要計入，且就施工期之部分，被上訴人要求回去再想一想等語（見原審卷第 103 頁反面），核與被上訴人所述上訴人要求之修繕

工程，實已達到租賃物之重新改良及補強工程，並非合於法定之回復原狀即應有狀態，亦未考量租賃物修繕工程折舊之計算，故就金額未達成合意等語相符，難認兩造就被上訴人負擔回復原狀費用金額136萬元達成合意，上訴人此部分主張，尚無可採。

(二)上訴人不得依系爭契約第6條第2款約定請求被上訴人給付違約金90萬元。

1.按系爭租約第6條第2款約定：「乙方於終止契約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付房租貳倍計算之違約金。」（見原審卷第9頁）。經查，被上訴人辯稱兩造於105年12月31日租期屆滿後，已將系爭房屋遷讓返還與上訴人等語，業據提出證人賴姿任簽署之確認書記載：「今日收到優仕股份有限公司一付台北市○○路○段○○號之鑰匙」等語為憑（見原審卷第97頁），此情核與證人賴姿任到庭證稱：被上訴人不續租後，有在105年年底將系爭房屋清空等語相符（見原審卷第142頁背面），堪認被上訴人所辯為真實。是被上訴人於系爭房屋租賃期滿後既已將系爭房屋交還上訴人，而無繼續占有之事實，是上訴人依據上開約定請求被上訴人給付違約金，為無可採。

2.上訴人雖以：被上訴人於搬離系爭房屋後，尚留有1付鑰匙未交還與上訴人，被上訴人未返還系爭房屋云云。然查：

(1)被上訴人於交付鑰匙與上訴人後，兩造後續所為回復原狀之協商與估價，均係透過證人賴姿任為之，於事先約定好時間後，被上訴人始配合上訴人進入系爭房屋為協商及估價等行為，此由證人賴姿任與被上訴人員工間通訊軟體對話紀錄可知，其中：①兩造於106年1月6日約定於同年月9日進行第1次協商；②兩造於同年月11日約定於翌日進行第2次協商③兩造於同年月16日約定於翌日進行第3次協商（見本院卷第91至103頁）。從而，上訴人指稱被上訴人仍持有鑰匙進入系爭房屋估價云云，顯有誤會。

(2)復參以證人賴姿任證稱被上訴人不續租後有把系爭房屋內之

東西搬走，年底前有清空…被上訴人是在106年1月4日將鑰匙交還給伊，被上訴人並當場簽立確認書給伊等語無訛，況上訴人已於本院106年度訴字第2201號債務人異議之訴等事件自承：「12月底被上訴人已清空系爭房屋，未占有系爭房屋」等語（見本院卷第170頁），堪認被上訴人已於租賃期間屆滿後將系爭房屋騰空遷讓並移轉占有予上訴人，無繼續占有系爭房屋之行為。

七、綜上所述，上訴人得依系爭租約第4條第5款約定請求被上訴人給付回復原狀之費用60萬2,350元及自起訴狀繕本送達翌日即106年4月12日（見原審卷第33頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。原審就上訴人之請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。上訴人雖聲請傳喚證人賴姿任到庭以證明上訴人原係交付2把鑰匙與被上訴人一情，然被上訴人已於105年12月間清空系爭房屋搬離，並於106年1月4日返還系爭房屋鑰匙與上訴人，嗣後未有何遷入之行為，應認被上訴人已返還系爭房屋與上訴人，上訴人交付與被上訴人鑰匙之數量，尚與被上訴人是否履行返還房屋之義務無涉，即無調查之必要。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 10 日
民 事 第 八 庭 審 判 長 法 官 鄭 侑 瑩
法 官 陳 賢 德
法 官 徐 淑 芬

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後二十日內，以適用法規顯有錯誤為理由時，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之

人數附繕本），經本院許可後方得上訴至最高法院。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 108 年 4 月 10 日

書記官 賴竺君