臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第502號

原　　告　蘇薛瑞香
訴訟代理人　施秉慧律師
　　焦文城律師
　　葉信宏律師
被　　告　曜華貴金屬有限公司
法定代理人　蔡燿丞

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於中華民國110 年10月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣9,897 元，及自民國109 年12月29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。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：訴外人蔡弘章係被告公司之實際負責人，其於民國107 年6 月25日與原告簽立租賃契約書（下稱系爭租約），承租原告所有門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○ 號房屋（下稱系爭廠房），約定租期自107 年7 月16日起至112 年7 月15日止，水費、電費由承租人繳納，租賃期間同意系爭廠房交予被告公司使用。嗣蔡弘章於107 年8 月20日死亡，其繼承人均拋棄繼承，系爭租約因而於107 年8 月20日終止。系爭租約終止後，被告公司仍無權占用系爭廠房並使用水電，致原告須支付水費新臺幣（下同）4,635 元（108 年5至7 月）、電費5,262 元（108 年7-8 月、109 年5-6 月、7 -8月、9-10月、11月），被告公司係無法律上原因受有使用水電之利益，致原告受有損害，爰依民法第179 條規定請求被告返還水電費共9,897 元。另蔡弘章承租系爭廠房後，未經原告同意擅自雇工拆除系爭廠房原有天花板、隔間，故

意不法侵害原告之財產權，致原告受有損害，須花費修復費用994,500 元始能回復原狀，蔡弘章既為被告公司之實際負責人，被告公司自應依民法第28條、第184 條第1 項前段、公司法第8 條第3 項規定連帶負損害賠償責任等語。為此，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告1,004,397 元及自支付命令送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告公司固承認應負繳納系爭廠房水電費之責，但蔡弘章簽立系爭租約時已給付原告押租金24萬元，應足以抵銷被告公司積欠之水電費。另蔡弘章係事先經原告同意後，始於107 年6 月底以個人名義委託訴外人皓平企業有限公司（下稱皓平公司）拆除系爭廠房原有隔間、天花板，重新施作輕鋼架及裝潢，未故意不法侵害原告之財產權。又蔡弘章並非被告公司之實際負責人，僅受其子即被告公司法定代理人蔡燿丞委託代為尋找場地，且被告公司係於107 年7 月17日始成立，蔡弘章與原告簽立租賃契約時，被告公司尚未成立，故蔡弘章係以個人名義與皓平公司簽立承攬契約，蔡弘章拆除系爭廠房原有裝潢之行為，被告公司自不負賠償責任等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠蔡弘章前於107 年6 月25日與原告簽立系爭租約，承租原告所有系爭廠房，約定租期自107 年7 月16日至112 年7 月15日，雙方約定水費、電費由承租人繳納。蔡弘章於上開租賃期間將系爭廠房交予被告公司使用（蔡弘章之子蔡燿丞係被告公司登記負責人）。

㈡蔡弘章於107 年8 月20日死亡，其繼承人均拋棄繼承，系爭租約因而於107 年8 月20日終止。惟被告公司於系爭租約終止後，繼續無權占用系爭廠房並使用水電，致原告無法律上原因替被告公司墊付水費4,635 元（108 年5 至7 月）、電費5,262 元（108 年7-8 月、109 年5-6 月、7-8 月、9-10 月、11月）。

㈢蔡弘章於系爭租約存續期間，由蔡弘章與皓平公司簽立系爭廠房之裝修契約，由皓平公司承攬系爭廠房之裝修工程，拆除系爭廠房原有防火隔間牆及天花板。

㈣將系爭廠房原有防火隔間牆及天花板回復原狀所需之必要施工費用為994,500 元。

四、得心證之理由：

㈠原告請求被告返還墊付之水電費9,897 元，有無理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179 條定有明文。原告主張系爭租約終止後，被告公司繼續無權占用系爭廠房並使用水電，致原告無法律上原因替被告支付水費4,635 元、電費5,262 元，而依不當得利之法律關係請求被告給付水電費共9,897 元乙節，為被告所不爭執（見本院卷第95頁），故原告請求被告返還不當得利9,897 元，係屬有據。

2.被告固抗辯其積欠之上開不當得利債務，應與原告應返還蔡弘章之押租金24萬元相互抵銷等語。原告就已收受蔡弘章交付之押租金24萬元一情未予爭執，固堪信為真，惟原告於系爭租約終止後應返還押租金之對象係蔡弘章或其繼承人，被告公司非得請求原告返還押租金之權利人，亦即被告公司並非原告之債權人，無從以他人對原告之債權主張抵銷自己積欠原告之債務，故被告公司之抵銷抗辯，為無理由。

㈡原告請求被告給付系爭廠房之回復原狀必要費用，有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第184 條第1 項前段定有明文。又故意不法侵害他人之權利者，原則上皆成立侵權行為，侵權行為人之行為，除有阻卻違法之事由外，概屬不法。所謂阻卻違法事由，指依其行為雖具有違法之外貌，但依法律或法理，應排除其違法性之謂，例如民法第149 條規定之正當防衛、第150 條規定之緊急避難、第151 條規定之自力救濟，或經被害人承諾，

或具有社會相當性等情形是。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條定有明文。而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，此為舉證責任分擔之原則。原告主張其所有系爭廠房之原有天花板、隔間遭蔡弘章雇工拆除，侵害其財產權乙節，被告固不爭執（見不爭執事項㈡），但辯稱蔡弘章拆除前已徵得原告同意。依前揭規定及說明，應由被告就蔡弘章已得原告承諾之利己事實負舉證責任，倘被告已提出相當舉證，則應由原告提出反證推翻原告之舉證。

2.經查：

⑴證人即蔡弘章之配偶戴玉蓓證稱：伊有陪同蔡弘章前去與原告簽立系爭租約，簽約前有跟屋主說要做貴金屬提煉生產，因系爭廠房內有一些隔間不適合設備進駐，屋主說可以拆除，同意就設備高度進行修改，因此就直接簽約，蔡弘章承租系爭廠房開始裝修後，伊幾乎每日都會去系爭廠房察看，在裡面的一間辦公室坐著，偶爾有朋友會過去，原告及其配偶蘇順三也幾乎天天過去到辦公室裡泡茶聊天，房東還有一套高爾夫球具放在系爭廠房的辦公室裡，原告見到系爭廠房天花板、隔間被拆除沒有說什麼等語（見本院卷第166-169 頁）。惟證人即皓平公司實際負責人李佳穗曾於原告對蔡燿丞提出之毀損刑事告訴偵查案件　即臺灣橋頭地方法檢察署（下稱橋頭地檢）108 年度偵字第8721號案件，下稱系爭偵查案件Ⅴ中證稱：伊於107 年7 月間進場施工，完工日期是7 月底，告證5 第2 頁編號1 、2 、3 、4 照片（即原證9 照片）是施工期間的照片，因要安裝的礦石篩選機器很高，蔡弘章指示要把系爭廠房天花板拆掉，伊在施工期間沒有見過屋主即原告等語（見橋頭地檢108 年度偵字第8721號卷，下稱偵字卷，第101-102 頁）；證人李佳穗另於本院證述：伊與蔡弘章簽立裝修契約後，皓平公司施工時伊都有在現場，

在現場有見過蔡弘章及另一名副總，蔡燿丞有陪蔡弘章來過，戴玉蓓是一直到蔡弘章過世伊要請款時才見到，但在現場沒有見過原告之配偶蘇順三，蔡弘章的辦公室與施工地點是同一個範圍，要進辦公室的人，伊等看的到等語（見本院卷第178-180 頁），與戴玉蓓證稱施工期間原告及其配偶幾乎每日到系爭廠房內辦公室泡茶，互核不符。本院審酌證人李佳穗係因承攬系爭廠房之裝修工程而到場施工者，與蔡弘章或兩造並無利害關係，相較與蔡弘章或蔡燿丞有親屬關係之戴玉蓓，李佳穗應無為偏袒何方而故為虛偽陳述之虞，李佳穗之證述應較可信。是以，證人戴玉蓓證述原告每日到施工現場察看、泡茶，顯然知悉並同意系爭廠房內部裝潢遭拆除之事，難信為真。

⑵惟觀諸系爭廠房施工完成後照片（見橋頭地檢108 年度他字第1705號卷，下稱他字卷，第51-85 頁）顯示，被告公司安裝的機器設備高度確實高於原有天花板，因而有拆除部分天花板之必要。衡諸常情，蔡弘章承租系爭房屋既係為作為工廠放置上開機器設備使用，而與原告簽立5 年租期之租賃契約，且系爭租約第9 條已明訂改裝前需取得原告同意，並於交還廠房時負責回復原狀（見司促卷第58頁），若非已取得原告同意，蔡弘章應無執意向原告承租系爭廠房，並冒著隨時可能因違約而遭原告提前解除租約等營業風險，私自改裝系爭廠房之必要，是以，證人戴玉蓓證稱簽約前即經原告同意可修改系爭廠房隔間、天花板高度，與常情尚屬相符，非不足採。再者，參諸原告提出之原證9 照片（見審訴卷第81-83 頁）顯示照片中之系爭廠房天花板正在拆除，佐以證人李佳穗證述施工期間係在107 年7 月間，堪認上開照片應係於該段期間拍攝，故可推知原告至遲於107 年7 月底前已知悉蔡弘章雇工拆除天花板、隔間之事。然原告於107 年11月7 日寄發存證信函予證人戴玉蓓時僅稱：「台端配偶蔡弘章承租本人系爭廠房，…。今據聞蔡弘章已於日前死亡，台端為其配偶並為當然之繼承人，依民法第1148條規定，承受一

切權利義務。故今特以本存證信函通知台端，請於收到本函後7日內向本人確認是否繼續租約，如欲繼續承租，請覓妥二位保證人重新簽訂租約；如欲終止租約亦請與本人辦理終止事宜。…」等語，有高雄市政府郵局150號存證信函可參（見偵字卷第35-37頁），可知原告明知蔡弘章已雇工拆除系爭廠房之天花板、隔間，仍於蔡弘章過世後欲繼續出租系爭廠房予戴玉蓓，且在存證信函中隻字未提蔡弘章拆除系爭廠房天花板、隔間一事，足徵原告寄發存證信函之際未認蔡弘章有何違約情事，是被告公司辯稱蔡弘章係經原告同意後始拆除系爭廠房天花板、隔間，要屬有據。

⑶證人即原告配偶蘇順三雖到庭證稱：系爭廠房平日由伊負責管理，蔡弘章承租前稱要承租系爭廠房當倉庫使用，簽約後，伊與原告於同年7月去系爭廠房找蔡弘章，但蔡弘章不在，伊進入系爭廠房後發現遭拆除的一塌胡塗，伊當場拍攝原證9照片後就離去，回去後隨即打電話給蔡弘章詢問為何把廠房拆除卻未告知伊及原告，並要求蔡弘章不能拆除，蔡弘章僅說改天大家來談，之後便無消息，隔了很久，蔡弘章為了第二名保證人簽約及契約公證事宜才打電話通知伊與原告碰面，碰面時有再要求蔡弘章不能拆除，但蔡弘章一直閃避，說等其回國後再說，但蔡弘章後來就過世了，最後因無法處理，才寄存證信函給被告等語（見本院卷第174-176頁）。然原告於系爭偵查案件中曾出庭陳稱：蔡弘章承租時說要將系爭廠房做實驗黃金用途等語（見偵字卷第68頁），與證人蘇順三稱蔡弘章係告知承租系爭廠房供作倉庫使用，已有歧異；又原告係於107年11月10日始寄發上開存證信函予戴玉蓓，且在存證信函中未提及天花板、隔間遭拆除一事，已如前述，核與蘇順三稱其於蔡弘章於107年8月20日死亡後，因察覺天花板、隔間遭拆除一事無法處理而寄發存證信函予被告，亦不相符，是證人蘇順三之前揭證述尚難採信。

3.據此，被告抗辯蔡弘章拆除系爭廠房天花板及隔間前，已徵得原告同意，堪信為真。故依前揭規定及說明，蔡弘章拆除

原告所有系爭廠房天花板、隔間之作為，雖侵害原告之財產權，但其既得原告承諾，所為即不具違法性，蔡弘章對原告自不負侵權行為損害賠償責任，縱使蔡弘章係被告公司之實際負責人，被告公司亦不須負賠償責任。從而，原告依民法第184 條第1 項前段、第28條規定，請求被告公司賠償系爭廠房回復原狀必要費用994,500 元，即無理由。

五、綜上所述，原告依民法第179 條規定，請求被告公司給付9,897 元，及自支付命令送達被告公司翌日即109 年12月29日（見司促卷第77、79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。原告另依民法第184 條第1 項前段、第28條規定，請求被告公司給付994,500 元，及自支付命令送達被告公司起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為無理由，應予駁回。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，但因原告勝訴部分所命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，依職權宣告假執行，毋庸命原告供擔保；另原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389 條第1 項第5 款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　12　　日

民事第四庭　法　官　徐彩芳

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　　110　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　盧瑞芳