

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡上字第21號

上訴人 鄭人瑋

訴訟代理人 任品叡律師

黃泰翔律師

蕭意霖律師

被上訴人 來來超商股份有限公司

法定代理人 張宏碩

訴訟代理人 劉智鈞

上列當事人間請求回復原狀事件，上訴人對於民國113年11月29日本院橋頭簡易庭113年度橋簡字第514號第一審判決，提起上訴，本院於民國115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴暨訴訟費用部分均廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾捌萬肆仟捌佰元，及自民國113年4月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：被上訴人於民國111年10月18日向上訴人承租其所有門牌號碼為高雄市○○區○○路000號房屋（為欣橋之心大樓之店面，下稱系爭房屋）以經營超商，並約定租賃期間自111年11月1日起至121年10月31日止（下稱系爭租約），並於111年9月18日簽訂新開店施工同意書（下稱系爭同意書），就被上訴人施工裝潢之範圍為約定。嗣被上訴人因超商虧損之故，告知上訴人欲提前終止租約，兩造遂於112年8月4日簽訂結束營業交屋協議書（下稱系爭協議

書），約定系爭租約提前終止，被上訴人並應將機器設備（含鋼製櫃檯）拆除搬遷後，裝潢木作全部拆除，牆面孔洞需補土、補漆，並應將自動門拆除、原有門片裝回、原大理石門坎復原、水電明管拆除（牆面補土、補漆）、投射燈全部拆除（補土、補漆），再於112年8月31日交屋予上訴人。惟被上訴人交屋後，經上訴人檢查系爭房屋，仍留有附表所示之損害，致上訴人需僱工回復原狀，而需支出如附表所示修復費用共新臺幣（下同）407,000元（下稱系爭修復費用）。爰依系爭租約、系爭同意書、系爭協議書之法律關係及民法第432條規定，請求被上訴人賠償系爭修復費用等語。並於原審聲明：(一)被上訴人應給付上訴人系爭修復費用，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：被上訴人僅與上訴人簽立系爭租約及系爭同意書，並未簽立系爭協議書，故系爭租約終止後，兩造僅需依系爭租約、系爭同意書所載內容交屋，而依系爭租約第4條第2項及系爭同意書第27條第1項之約定，被上訴人搬遷後僅須將系爭房屋「現況」返還上訴人，要無依上訴人如附表所示內容回復原狀之義務。況壁面、地面之孔洞，以及水電開關箱之開孔，係被上訴人營業所必須，此為上訴人所明知，被上訴人於搬遷時亦已補平等語，資為抗辯。並於原審聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審審理結果，認兩造間終止系爭租約後之權利義務，應依系爭租約及系爭同意書中，關於「現況返還」之相關約定。被上訴人返還系爭房屋之狀態，雖非完美無瑕，惟與民法第432條關於「毀損」之定義尚屬有間，被上訴人自不負損害賠償責任，而為上訴人敗訴之判決。

(一)上訴人不服提起上訴，除援用原審主張及陳述外，另補陳：

1.訴外人○○○係被上訴人承租系爭房屋之承辦人員，於被上訴人承租時，即係○○○與上訴人接洽，且系爭同意書亦係由○○○與上訴人確認，而系爭協議書係被上訴人退租前，

於112年8月4日當日，由○○○到場，當場與上訴人場勘後討論後，合意增補之內容，並由○○○手寫，上訴人僅簽名及書寫日期，是系爭協議書之內容確實係兩造合意之範圍。退步言之，縱系爭協議書未達合意之程度，然○○○既以「承辦人」身分與上訴人接洽，上訴人無從查知被上訴人公司之內部制度，且系爭協議書之流程與系爭同意書相同，應有表見代理之適用，依民法第169條規定，被上訴人應依系爭協議書之內容履約。

2.縱認兩造就系爭協議書未為合意，依系爭同意書第27點約定：「乙方（指被上訴人）現有使用達2年以上之燈具、自動門、倉庫門、招牌基架、30mm以上之電線電纜，以及其他現有之裝潢部分，可留予甲方（指上訴人）使用」，亦即代表被上訴人上開設施、裝潢如未使用達2年者，應負有拆除該等設施、裝潢之義務。且依民法第432條規定，承租人雖可加裝設備設施，仍應以善良管理人之注意義務，保管租賃物，惟被上訴人未經同意私自加裝電箱、裝設營業用電器設備、分離室外機及接管等之行為，已破壞原有電箱之線路及1樓浴室之防水層，上訴人自得依民法第432條第2項規定，向被上訴人請求損害賠償，並依民法第431條第2項規定，請求上訴人取回增設之工作物後，回復租賃物之原狀。

3.附表編號1拆除工程部分，係拆除系爭房屋全部隔間之費用；附表編號2鷹架工程部分，係天花板及拆除隔間之必要費用；附表編號3全室水電線路整理部分，係因被上訴人私自增加水電開關箱，且重拉管線，若要將該水電開關箱移除，回復原本使用之狀態，必須將全室管線重新拉線；附表編號4、10之1樓衛浴整修及更換門片部分，係因1樓浴室之防水層修繕，需先打除地磚，故防水工程會一併施作到門檻部分，且衛浴門片亦須一併更換重作；附表編號5之1樓入口地磚更換部分，係因被上訴人裝設電動門拆除後，地磚殘留壓克力及黏著劑，造成地磚毀損；附表編號8之2樓天花板修復部分，係因2樓天花板尚有輕鋼架、燈架未拆除；附表編

01 號9之油漆修補部分，係系爭房屋全屋拆除隔間、進行修繕
02 後之全屋油漆修補費用；附表編號11場堪費及文書作業費部
03 分，係回復原狀之必要費用，因廠商不場勘沒辦法報價，被
04 上訴人就附表所示費用不拆分為零件及工資，而均同意以耐
05 用年數50年計算折舊，其折舊後金額如附表「折舊後之金
06 額」欄位所示，共計為389,709元。爰依系爭協議書、同意
07 書、民法第431條第2項、第432條規定，請求擇一為有利判
08 決等語。並於本院聲明：1.原判決關於駁回後開第2項部分
09 廢棄。2.被上訴人應給付上訴人389,709元，及自起訴狀繕
10 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 (二)被上訴人則援引原審答辯，另補充：系爭協議書未經被上訴
12 人同意、用印，○○○也未在協議書上簽名，故系爭協議書
13 所載內容並非兩造合意之範圍。次依系爭租約第4條第1項約
14 定，上訴人無條件同意被上訴人承租時裝潢、改裝或加裝設
15 施，則被上訴人新增水電開關箱後，自可現狀返還上訴人，
16 無依附表編號3拆除水電開關箱或回復原始電路配置之義
17 務。又附表編號4、10所示工程，乃因被上訴人為裝設營業
18 用電器設備、分離式室外機等設備之管線電路通道，既係為
19 營業使用，均有得上訴人之同意，故上訴人請求回復原狀，
20 並無可採。附表編號5部分，係因被上訴人裝設電動門拆除
21 後，地板留有壓克力及黏著劑，此為正常耗損之狀態，非被
22 上訴人蓄意破壞，是被上訴人毋庸負擔復原費用。附表編號
23 8部分，系爭同意書第9點已約定被上訴人不負回復天花板原
24 狀之義務。另系爭同意書第27條第1項約定，係指對上訴人
25 仍有利用價值的裝潢，可留給上訴人使用，並非代表被上訴
26 人針對所有的裝潢都要回復原狀等語。並於本院聲明：上訴
27 駁回。

28 四、兩造不爭執之事項

29 (一)門牌號碼為高雄市○○區○○○路000號房屋（為欣橋之心
30 大樓之店面，即系爭房屋）於110年7月間落成。

31 (二)兩造於111年10月18日簽訂系爭租約（橋簡卷第73頁），約

01 定租賃期間自111年11月1日起至121年10月31日止。嗣被上
02 訴人於112年8月21日以臺北松德郵局存證號碼128號存證信
03 函（橋簡卷第33頁至第37頁）通知上訴人提前於112年8月31
04 日終止系爭租約。

05 (三)上訴人於111年9月18日簽訂新開店施工同意書（即系爭同意
06 書），○○○於承辦人處簽名（橋簡卷第75頁至第77頁）。

07 (四)○○○係被上訴人承租系爭房屋事宜之承辦人。

08 (五)系爭房屋壁面、地面孔洞，被上訴人於搬遷前以非原材質補
09 平。

10 (六)如橋簡卷第39頁至第41頁、第79頁至第87頁所示照片為被上
11 訴人搬遷時交屋之情況。

12 (七)如上訴人主張有理由，如橋簡卷第45頁所示估價單項目均以
13 固定資產耐用年數表「10101號，辦公用、商店用、住宅
14 用、公共場所用及不屬下列各項之房屋-鋼筋（骨）混凝土
15 建造、預鑄混凝土建造、鋼結構」類別，以50年耐用年數計算
16 折舊。

17 (八)系爭房屋未拆除之隔間均為被上訴人承租時所自行裝設。

18 (九)系爭房屋1樓入口地磚殘留壓克力及黏著劑，係被上訴人承
19 租時裝設電動門設備，嗣後拆除電動門設備所致。

20 (十)○○○有於系爭協議書上以手寫方式載明文字（橋簡卷第47
21 頁）。

22 五、本件之爭點

23 (一)兩造就系爭協議書是否達成合意？

24 (二)上訴人依系爭同意書第27條、系爭協議書及民法第431條第2
25 項、第432條規定，擇一請求被上訴人給付389,709元，及自
26 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
27 息，有無理由？

28 六、本院得心證之理由

29 (一)兩造就系爭協議書未達成合意：

30 被上訴人向上訴人承租系爭房屋時，有於簽立系爭租約及系
31 爭同意書等情，為兩造所不爭執（如不爭執事項(二)、(三)所

示），是兩造間關於承租系爭房屋之法律關係，自應就系爭租約、系爭同意書上所載內容為憑。上訴人雖主張兩造於112年8月4日有簽立系爭協議書，其上手寫文字均係被上訴人之承辦人○○○所擬，堪認兩造間就系爭協議書上所載被上訴人應回復原狀之內容已達成合意，是系爭協議書亦為兩造契約內容之一部，縱○○○並無代理被上訴人之權限，此亦僅為被上訴人公司內部制度之問題，對上訴人而言，○○○之行為仍構成表見代理云云。惟按民法第169條之表見代理，以由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者為要件。亦即必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之（最高法院60年台上字第2130號裁判意旨參照）。蓋表見代理云者，原係代理人雖無代理權，惟有可使人信其有代理權之情形，為保護第三人，乃特使本人就該無權代理行為仍負授權人責任。惟此係本人責任之加重，自不得漫無限制，否則即失公平，是以須本人有使第三人信賴其授與代理權之外觀（即表見之事實），始足當之。倘欠缺此表見之事實存在，即不得令本人仍負授權人責任。經查，依證人○○○於審理中證稱：我擔任被上訴人公司的開發部主任，當初是我代替被上訴人與上訴人簽立系爭租約、系爭同意書，該等文件簽完後，還要送回被上訴人在臺北的總公司進行用印，我也有跟上訴人告知，我簽立的相關文件，都要送回總公司蓋大小章才會生效。系爭協議書我有依照上訴人要求在上面手寫註記，並送回總公司，但也要總公司用印才會生效，最後總公司沒有用印，我寫系爭協議書的時候，有告知上訴人這份還是要總公司同意才會生效等語（簡上卷第131頁、第134頁），經核與系爭租約上有蓋被上訴人公司之大、小章（橋簡卷第73頁），系爭同意書上則有○○○之簽名（橋檢卷第77頁），然系爭協議書上僅有上訴人之簽名，被上訴人並未在其上蓋印大、小章，○○○亦未在其上簽名、用印等情相符（橋簡卷第47頁），堪認系爭協議書不似

01 系爭租約、系爭同意書上有被上訴人公司之大、小章或承辦
02 人之簽名，而僅有上訴人單方之簽名，則單自外觀上未見被
03 上訴人有授予○○○權限之外觀事實，揆諸前揭說明，自難
04 認有表見事實之存在，而有表見代理規定之適用。且被上訴
05 人簽立之文件，均須送回臺北總公司確認後回覆乙節，亦經
06 ○○○證述如前，是由系爭協議書上並無被上訴人之公司用
07 印可知，被上訴人並不同意系爭協議書之內容，自難認兩造
08 就系爭協議書已達成合意，故上訴人此部分之主張，即無可
09 採，兩造間關於承租系爭房屋之權利義務關係，仍應回歸系
10 爭租約、系爭同意書為斷。

11 (二)次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有
12 生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租
13 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依
14 物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不
15 在此限，民法第432條定有明文。次依系爭租約第4條第2項
16 約定：「乙方（即被上訴人）於租賃期滿或提前解約時應將
17 房屋依機器設備拆除搬遷後現狀（不含生財器具、移動性設
18 備、冷氣、電氣設備）交還甲方（即上訴人）」；第9條約
19 定：「乙方遷出時，依施工同意書（即系爭同意書）回復」
20 （橋簡卷第73頁）；再依系爭同意書第3點約定：「內牆
21 （隔間牆）於合約終止時，牆面孔洞補平、補漆」；第4點
22 約定：「廁所1間不同意拆除或改建」；第9點約定：「天花
23 板、落地窗同意拆除或改裝，合約終止時不復原」；第27點
24 約定：「乙方（指被上訴人）現有使用達2年以上之燈具、
25 自動門、倉庫門、招牌基架、30mm以上之電線電纜，以及其
26 他現有之裝潢部分，可留予甲方（指上訴人）使用」等語
27 （橋簡卷第75頁），是兩造關於系爭房屋退租後回復原狀之
28 範圍、方式，自應依照系爭租約、系爭同意書內容所載，除
29 生財器具、移動性設備、冷氣、電氣設備應拆除，且內牆
30 （隔間牆）之牆面孔洞應補平、補漆外，其餘部分採「現
31 狀」返還。然承租人針對租賃標的物仍應盡善良管理人之注

01 意義務，妥善保管之，民法第432條定有明文，且被上訴人
02 應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒
03 之情形外，因乙方之重大過失致房屋毀損，應負損害賠償之
04 責，系爭租約第5條亦定有明文（橋簡卷第73頁），故被上
05 訴人如有違反上開注意義務，致有毀損系爭房屋之情形，自
06 仍應負損害賠償責任。

07 (三)上訴人雖主張依系爭同意書第27點約定，就被上訴人使用
08 「未達2年以上」之燈具、自動門、倉庫門、招牌基架、30m
09 m以上之電線電纜，以及其他現有之裝潢部分，上訴人有不
10 保留之權利，亦即被上訴人應全數拆除後搬遷云云，惟觀諸
11 該約定意旨，應係指該等燈具、自動門等設備因尚有經濟及
12 利用價值，故特別約定上訴人有留用之權利，並無反面解釋
13 被上訴人使用未達2年時，即負有全部拆遷之義務，是上訴
14 人此部分之主張，委無足採。

15 (四)上訴人雖另主張依系爭租約及系爭同意書所稱之「現況」交
16 屋，係指將系爭房屋回復成「應有狀態」云云。惟按所謂回
17 復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約
18 之應有狀態返還，是而租賃物返還時應具有何種狀態，應探
19 究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃
20 物之折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租
21 人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，而
22 非回復租賃物之原有狀態。經查，兩造既於系爭租約、系爭
23 協議書中約定回復原狀之範圍及方法，即屬當事人有特別約
24 定之情形，業經本院認定如前，是上訴人主張被上訴人應將
25 系爭房屋回復至「應有狀態」，核與其等合意之內容不符，
26 要屬無據。

27 (五)以下爰就上訴人主張損害賠償之範圍分述之：

28 1.附表編號1、2、9隔間牆未拆除部分，依系爭租約第4條第1
29 項約定：「房屋如有裝潢、改裝或加裝設施之必要，甲方無
30 條件同意乙方自行為之」等語（橋簡卷第73頁），可見被上
31 訴人承租系爭房屋時，上訴人即有同意其可加裝隔間牆，而

雙方又未於系爭租約、系爭同意書上約定被上訴人退租時應拆除隔間牆，則依前開說明，被上訴人退租時，僅需現狀返還上訴人即可，而無拆除隔間牆之義務，是上訴人請求此部分回復原狀之費用，並無理由。

2.附表編號3全室水電線路整理費用部分，由現場照片（簡上卷第99頁至第103頁）可知，被上訴人係在柱子上鑽洞後，重拉水電管線並新增一個水電開關箱，並於各開關上標明「微波爐」、「臥室冰櫃」、「熟食區」、「店長桌」、「收銀機專用」等內容，此亦為被上訴人所自承（簡上卷第192頁），然被上訴人承租系爭房屋係為經營便利商店，此應為上訴人簽立系爭租約時所明知，則經營便利商店所需電器用品繁多，自有重拉水電管線之需求，兩造既無於系爭租約、系爭同意書上特別約定被上訴人有回復水電線路之義務，則被上訴人以現狀返還上訴人，應屬有理，自難認上訴人此部分之請求為有理由。

3.附表編號4、10之1樓衛浴整修及更換門片部分，被上訴人雖辯稱其裝潢有得上訴人之同意，故為裝設營業用電器設備、分離式室外機等設備之管線電路通道，有於1樓衛浴鑽洞接管云云，惟系爭同意書第4點約定：「廁所1間不同意拆除或改建」等語，已如前述，可見廁所部分應不在兩造合意可由被上訴人裝潢、改裝或加裝設施之範圍內，則被上訴人縱有經上訴人同意進行裝潢，仍以不得破壞1樓衛浴設備為前提，是被上訴人於1樓衛浴鑽洞接管，致上訴人1樓衛浴防水層受有損害，而需修繕防水層並更換門片，顯屬毀損系爭房屋之情形，被上訴人即應依民法第432條規定，負擔此部分之損害賠償責任，是上訴人此部分之主張，應可憑採。

4.附表編號5、6、7、8部分，因1樓入口地磚、2樓陽台大理石、二丁掛均非在兩造於系爭租約、系爭同意書上約定回復原狀之範圍，自應以契約約定之「現狀」返還即可，衡以一般租賃物縱以合於約定方法使用收益，仍會因時間而造成之自然耗損，是上訴人此部分所指，應屬被上訴人使用後自然

耗損之現象，難認有故意毀損之情事；另就2樓天花板修復部分，因系爭同意書第9點約定：「天花板、落地窗同意拆除或改裝，合約終止時不復原」等語（橋檢卷第75頁），可見兩造締約時已約定被上訴人裝潢天花板後，退租時無須拆除，被上訴人自無復原天花板之義務，故上訴人此部分之主張，並無理由。

5.附表編號11部分，因屬委請廠商勘及文書作業之費用，核屬回復原狀之必要費用，是上訴人請求被上訴人賠償此部分費用，亦屬有理。

6.據此，上訴人得請求被上訴人賠償之費用即應為附表編號4、10、11之費用，而該等費用因系爭房屋已使用2年2月，以50年耐用年數計算折舊後之金額如附表所示等情，為兩造所不爭執（如不爭執事項(七)所示），是該等費用合計共184,800元【計算式：157,990元+17,714元+9,096元=184,800元】。

七、綜上所述，上訴人民法第432條規定，請求被上訴人給付184,800元，及自113年4月10日起（橋簡卷第63頁之送達證書參照）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。至原審就其餘不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經核於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 2 月 5 日

民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

法官 李俊霖

法官 楊凱婷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 115 年 2 月 5 日

書記官 楊芷心

附表：

編號	項目	系爭房屋損害部分	金額	折舊後之金額
1	拆除工程	隔間未拆除復原	42,000元	40,216元
2	鷹架工程	修復必要之假設工程	21,000元	20,108元
3	全室水電線路整理	水電開關箱破損	51,500元	49,312元
4	1F衛浴整修	衛浴防水層洗孔破損	165,000元	157,990元
5	1F入口地磚更換	地磚破損	18,000元	17,235元
6	2F陽台大理石更換	陽台大理石破損	36,000元	34,471元
7	2F陽台二丁掛更換	陽台二丁掛破損	8,000元	7,660元
8	2F天花板修復	隔間未拆除復原	12,500元	11,969元
9	油漆修補	隔間未拆除復原	25,000元	23,938元
10	1F衛浴雅朵門片	衛浴防水層洗孔破損	18,500元	17,714元
11	場勘費及文書作業費	修復工程必要費用	9,500元	9,096元
	合計		407,000元	389,709元

備註：系爭房屋於110年7月間落成，至兩造於112年8月31日終止系爭租約已使用2年2月，以50年耐用年數計算「折舊後之金額」。