

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第1382號

原告 莊陳碧蓮

莊耀宏

莊耀崇

莊耀文

共同

訴訟代理人 岳忠樺律師

謝勝合律師

上一人

複代理人 蘇怡慈律師

被告 白晝文新創股份有限公司

法定代理人 鄭立鍵

上列當事人間請求租金等事件，經本院於民國112年5月23日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬伍仟捌佰零陸元，及自民國一一二年
五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟參佰玖拾肆元由被告負擔新臺幣壹仟元，餘
由原告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣參萬伍仟捌佰零陸元供擔保後
免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無
民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一
造辯論而為判決。

二、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第43

01 6條第2項、第255條第1項但書第2款分別定有明文。經查，
02 原告起訴時原列之被告為領導者股份有限公司（下稱領導者
03 公司），嗣於本院審理時經追加被告及撤回對領導者公司之
04 訴，乃係基於同一租賃關係之基礎事實，於法尚無不合，應
05 予准許。

06 三、原告主張：訴外人領導者公司前與訴外人莊金長簽訂房屋租
07 賃契約書（下稱系爭租約），由領導者公司向莊金長承租其
08 所有之門牌號碼高雄市○鎮區○○路000號1樓房屋（下稱系
09 爭房屋），租期自民國106年10月1日起至112年9月30日止，
10 租金每月新臺幣（下同）30,000元。又莊金長於106年12月9
11 日死亡，由全體繼承人即伊等繼承系爭租約，被告則自107
12 年1月1日起繼受系爭租約之承租人地位，嗣兩造於111年5月
13 6日合意終止系爭租約，被告已積欠租金125,806元，經扣除
14 押租保證金90,000元後，尚有35,806元未給付。另兩造間租
15 賃關係消滅後，被告負有將系爭房屋回復至出租時之現狀後
16 返還予伊等之義務，或賠償回復原狀所需費用233,000元，
17 為此，爰依系爭租約第2條、第9條之約定，及民法第439
18 條、第214條之法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原
19 告268,806元，及自112年5月23日起至清償日止，按週年利
20 率5%計算之利息。

21 四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
22 （被告及訴外人領導者公司之法定代理人雖均為鄭立鍵，然
23 兩家公司乃屬不同法人格權利義務主體，法律責任本各自獨
24 立，且基於債之相對性原則，領導者公司應訴之答辯內容，
25 未經被告援引作為其訴訟上主張，本院基於民事訴訟法辯論
26 主義及當事人處分權主義均不宜且無從逕行視之為被告答辯
27 之情詞，附此說明）。

28 五、得心證之理由：

29 本件原告主張之上開事實，業據其提出系爭租賃契約、系爭
30 房屋於出租時之現況照片、請款單、估價單等件為證，而被
31 告經合法通知則未到庭爭執，亦未提出書狀作何答辯或陳

01 述，而被告經合法通知則未到庭爭執，亦未提出書狀作何答
02 辯或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規
03 定，視為自認原告之主張為真實，本院即採為判決之基礎。
04 茲就原告之請求權依據分述如下：

05 (一)關於租金部分：

06 原告主張被告自111年1月1日起至111年5月6日終止系爭租約
07 之日止，已積欠租金125,806元，經扣抵押租保證金90,000
08 元後，尚有35,806元未給付，其依系爭租約第2條、民法第4
09 39條之規定請求被告給付35,806元為有理由，應予准許。

10 (二)關於系爭房屋回復原狀費用：

- 11 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
12 辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，應
13 從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理
14 性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法
15 律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋
16 結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度
17 台上字第286號判決要旨參照）。又解釋契約應通觀全文，
18 依當時之情形及其他一切證據資料，並斟酌交易習慣依誠信
19 原則為斷定之標準，於文義上及論理上詳為推求，以探求當
20 事人之真意，不得拘泥字面或截取書據中一二語，致失立約
21 之真意（最高法院98年度台上字第1217號判決要旨參照）。
- 22 2.原告主張依系爭租約第9條之規定，被告於租賃關係終止後
23 負有將系爭房屋回復至「出租時現狀」之義務云云。經查，
24 系爭租約第11條約定：「契約期間內乙方（指被告，下同）
25 若提前終止租約…應無條件將該房屋依照『現狀』還於甲方
26 （指原告，下同），乙方不得異議」，並特別在系爭租約後
27 方檢附系爭房屋之室內、室外空間之「現狀」照片作為附件
28 （見本院卷第25頁），但兩造於系爭租約第9條則係約定：
29 「房屋有改裝設施之必要，乙方自行裝設…，乙方應負責於
30 交還房屋時依照『現況』交還甲方」，堪認兩造已有約定承
31 租人即被告於提前終止租約後返還系爭房屋時，以交還如附

01 件現狀照片之房屋為原則，但被告如為經營店面而有改裝設
02 施必要時，則以系爭房屋交還時之現況返還為例外，被告即
03 無將系爭房屋改裝必要設施回復之義務。

04 3.又一般建築物隨時間經過，本有折舊與合於約定方法使用收
05 益所造成之自然耗損，兩造縱於簽立系爭租約時附有現狀照
06 片記錄該時屋況，然若強求被告應將系爭房屋於租約終止時
07 回復至出租時之「原有」狀態，實屬強人所難，亦不符法規
08 範所欲保護之權利，且有違誠信原則。併審酌系爭租約終止
09 後，經本院依職權查詢系爭房屋有另供作飲料店面經營使
10 用，參以經營店面之商業習慣，使用者（承租人）因營業別
11 之不同，常須依使用目的而為不同格局之改裝，蓋每一位使
12 用者皆有其個人喜好或為因應品牌形象而為一致性之裝潢風
13 格，多數仍會再依其使用目的為重新裝潢，故多以無裝潢之
14 狀態交付及返還，並由下一位使用者依其營業目的及使用需
15 要為裝修，乃屬一般經驗常情，縱被告或原告將系爭房屋完
16 全回復至如系爭租約附件所示之出租時之狀態格局，未必符
17 合下一位使用者之需求，實屬徒勞。故本院認系爭租約第9
18 條所稱「現況」應係指被告拆除其於系爭房屋之設備、裝潢
19 等後，直接以當下房屋狀況返還予原告，倘如有因被告使用
20 系爭房屋或拆除過程中造成非自然耗損之損害，非經修繕無
21 法合於正常使用收益之狀態，始謂應由被告負修繕賠償之
22 責。而原告主張被告承租系爭房屋後，有施作水泥灌漿工程
23 墊高地面高度，應屬改良系爭房屋使用的有益費用支出，要
24 不致影響系爭房屋正常使用（否則被告如何以系爭房屋作為
25 企業經營之場所營運數年），原告亦始終未提出何證據證明
26 系爭房屋因被告之改良行為有何損害（若系爭房屋在被告提
27 前終止租約，仍能以交還之現況轉租他人使用，則更顯無何
28 妨礙），此時被告僅負有依終止時現況返還義務即足，易言
29 之，被告不須依簽立系爭租約當時之房屋「現狀」返還出租
30 人即原告，其自無庸負擔房屋墊高水泥打除工程費用201,00
31 0元之責。至原告主張被告應給付油漆費用32,000元部分，

01 根據原告提供系爭房屋出租時之照片（見本院卷第125
02 頁），亦無從判斷與本件被告交還之屋況間有何需另行油漆
03 的必要，系爭租約也無任何被告需無條件承擔新刷油漆費用
04 之特約，更遑論原告迄至本件言詞辯論終結前，始終未能提
05 出其有施作回復原狀工程之前後比對照片或是付款憑證，實
06 難認原告確有支出該筆回復原狀之費用可得向被告求償，則
07 原告請求被告給付回復原狀之費用233,000元，要屬無據，
08 應予駁回。

09 (三)綜上所述，原告依系爭租約第2條、民法第439條之規定，請
10 求被告給付租金35,806元，及自112年5月23日起至清償日
11 止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。
12 逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

13 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所
14 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
15 職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告
16 被告預供擔保，得免為假執行。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 112 年 6 月 17 日
19 高雄簡易庭 法 官 謝宗翰

20 以上正本係照原本作成。

21 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，同
22 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
23 判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
24 本）。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 17 日
26 書 記 官 許弘杰