

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3805號

原告 哈利路亞國際有限公司

法定代理人 莊雅筑

訴訟代理人 宋重和律師

鄭俊彥律師

被告 王昱生

訴訟代理人 柯勝義律師

吳永發律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於中華民國111年2月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣300萬元，及自民國109年10月28日起至清
償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣100萬元供擔保後，得假執行。但
被告如以新臺幣300萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

兩造於民國99年11月26日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租
約），原告向被告承租新北市○○區○○○路0段
000○00000號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自100年2月
15日至110年2月14日止，惟因被告欲將系爭房屋出租他人並
主動要求原告搬遷，故兩造於101年4月15日終止系爭租約。

01 因原告承租系爭房屋時為毛胚屋無任何裝潢，且原告承租系
02 爭房屋係作為經營室內設計公司使用，故原告對天花板使用
03 木作，修飾燈線管線，隱化大樑，並嵌入照明設備，鋪設木
04 地板，於天花板裝設古典吊燈，在店門口及面對人行道部分
05 裝設落地窗玻璃門，於夾層區規劃走道及玻璃隔間，牆壁則
06 以白色油漆拉毛，已花費鉅資，是兩造於101年5月15日達成
07 協議(下稱系爭協議)由被告補償原告，系爭協議第1點即約
08 定「被告如出售或出租系爭房屋後，因原告已裝潢，裝設房
09 屋損失新臺幣(下同)600萬元，補貼原告300萬元；若承租方
10 或買方未延用原裝潢，則補貼基礎工程折舊50萬元」。其後
11 系爭房屋承租人確有沿用原告之裝潢，包括1樓挑空木作天
12 花板、左側落地玻璃門、部分拉毛牆面，2樓夾層玻璃隔間
13 及地板，樓梯地板及部分照明等，則依系爭協議第1點，被
14 告應給付原告300萬元，縱認未沿用原告之裝潢，被告亦應
15 給付原告50萬元等語。並聲明：1. 被告應給付原告300萬
16 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
17 利息。2. 原告願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)原告向被告承租系爭房屋後，陸續要求延遲兌現租金支票，
20 甚至100年12月、101年1月租金支票均跳票，並積欠大樓管
21 理費，是兩造於101年4月15日協商提前終止系爭租約，並約
22 定於101年7月16日前點交系爭房屋。而兩造另立系爭協議之
23 真意，係因被告委託訴外人即原告配偶蔡敏男於101年7月中
24 旬前代為銷售系爭房屋，是系爭協議第1條僅適用至101年7
25 月15日止，逾期即失其效力。嗣因原告遲未通知點交系爭房
26 屋，被告以存證信函通知原告承租方或買方均無意沿用原裝
27 潢，請原告依系爭租約第9條約定拆除自行裝潢及基礎工
28 程，按99年11月26日交屋原狀遷空交還被告，足徵系爭協議
29 第1點僅適用至101年7月15日止，否則被告何須發函予原告
30 要求在返還房屋前拆除自行裝潢及基礎工程。另由系爭房屋
31 已於102年4月間出租給他人，然原告時隔9年之久始提起本

01 件訴訟，亦可見原告知悉系爭協議第1點僅適用至101年7月
02 15日止。

03 (二)被告已寄發前述存證信函給原告，而被告於101年7月18日前
04 往系爭房屋時，發現原告已將屋內可拆卸移動之裝潢及設備
05 拆移，僅剩無法拆除之木作裝潢，然兩造系爭協議第1點應
06 係以原有全部足供營業使用之裝潢及設備(包含燈具、家
07 具、座椅、吧檯等)為契約標的，原告拆移主要裝潢及設備
08 已違反系爭協議第1點，足認兩造以意思實現方式終止、解
09 除系爭協議，回復依系爭租約第9條、17條約定，原告應不
10 得再依系爭協議第1點對被告而為請求。另倘原告明確告知
11 被告欲將可移動之裝潢及設備拆除，僅留下無用之木作裝
12 潢，被告必定不會同意系爭協議第1點，原告拆移主要、高
13 價值裝潢、設備行為，令被告陷於極為不利窘境、對被告並
14 不公平，已違反誠信原則，是系爭協議第1點應無效。

15 (三)系爭房屋原為「森聯首席」大樓託售中心，內部基礎設施完
16 善並非毛胚屋，原告僅有施作木作裝潢並未增加基礎設施。
17 且被告於102年2月間將系爭房屋出租給訴外人許書銘經營櫻
18 花廚具，後改為艾菲爾廚具後，已將原告遺留之裝潢拆除，
19 重新建置廚具展示空間，並無沿用原告裝潢情形。至於沒有
20 拆除原告所留之天花板木條、2樓及樓梯地板部分，並非承
21 租人許書銘刻意沿用，而係因回復原狀要花費相當人力費用
22 所以尚未清除。另本件有情事變更非被告所得預料，依系爭
23 協議第1點原有效果顯失公平，故依民法第227條之2第1項聲
24 請法院減少給付等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假
25 執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，被告願供擔保請准宣
26 告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)兩造於99年11月26日簽訂系爭租約，原告向被告承租系爭房
29 屋，租賃期限自100年2月15日至110年2月14日止，惟兩造於
30 101年4月15日合意提前終止系爭租約。

31 (二)兩造於101年5月15日成立系爭協議，被告並於其上蓋指印，

而系爭協議第1點約定：「甲方（即被告）如出售或出租房屋後，即因乙方（即原告）已裝潢，裝設房屋損失陸佰萬，補貼乙方參佰萬元整；若承租方或買方未延用原裝潢，則補貼基礎工程折舊伍拾萬元整。」。

四、原告主張承租人有沿用其對系爭房屋之裝潢，依系爭協議第1點被告應給付其300萬元等語，為被告所否認，並以前詞為辯，是本件爭點厥為：（一）系爭協議第1點是否僅適用到101年7月15日止？（二）承租人是否沿用原告之裝潢，包括1樓挑空木作天花板、左側落地玻璃門、部分拉毛牆面，2樓夾層玻璃隔間及地板，樓梯地板及部分照明等？（三）被告抗辯系爭協議第1點因原告拆除主要裝潢及設備，違反民法第148條規定誠信原則而無效，有無理由？（四）原告依系爭協議第1點請求被告給付300萬元，有無理由？（五）被告得否依民法第227條之2第1項聲請減少給付？茲就本件爭點分述如下：

（一）系爭協議第1點是否僅適用到101年7月15日止？

1. 依前述系爭協議第1點係約定被告於「出售或出租系爭房屋後」，應補貼原告裝潢損失300萬元，惟若承租方或買方未延用原裝潢，則僅補貼基礎工程折舊50萬元，並無限制被告於「101年7月15日以前」出售或出租系爭房屋，始需對原告予以補貼；而系爭協議第2點則約定被告以專任委託蔡敏男出售系爭房屋，仲介費用為300萬元；至系爭協議第3條則約定，原則上至7月中旬以前原告應完成交屋予被告，此有系爭租約上所載兩造協議事項在卷可稽（本院卷第59頁）。綜觀系爭協議內容並無關於被告需於某期間內出售或出租始需補貼原告之限制，亦未載明被告委託蔡敏男銷售系爭房屋之期間，或此等委託或原告交屋與前述補貼間有何關聯，自難憑此認定兩造曾合意系爭協議第1點僅適用到101年7月15日止。而被告固曾於101年6月28日寄發林口郵局301號存證信函與原告稱：「被告同意原告101年7月16日前搬遷完成，也同意在出售或出租時，因原告已裝潢補貼300萬元，但若承租方或買方未沿用原裝潢，則補貼基礎工程折舊50萬元，經

2個半月來看屋的承租方或買方皆無意願沿用原裝潢，為避免爭議請原告依系爭租約第6條、第9條於101年7月16日前拆除所有自行裝潢及基礎工程，按99年11月26日交屋原狀遷空交還。另蔡敏男與本人有交情，同意3個月為限自101年5月20日至101年8月20日與台灣房屋簽訂不動產專任委託書，因蔡敏男經常出國，本人將於101年8月20日委託到期後，不再續約」，又於101年7月11日寄發林口郵局346號存證信函與原告稱：「通知原告於101年7月16日前搬遷及拆除所有自行裝潢及基礎工程，按照99年11月26日交屋原狀遷空交還，盼台端屆時將店面房屋還予本人」，有前開存證信函可查(本院卷第111、363、365頁)。然前開存證信函均為被告單方要求原告於101年7月16日前拆除自行裝潢及基礎工程，尚難憑此即認兩造間已合意系爭協議第1點僅適用到101年7月15日止。況依前開存證信函內容，亦可見被告委託蔡敏男銷售系爭房屋，專任委託期間應至101年8月20日止，與被告辯稱其委託蔡敏男於101年7月中旬前銷售系爭房屋云云，亦不相符。是被告據此辯稱因其委任原告配偶蔡敏男於101年7月中旬前代為銷售系爭房屋，兩造之真意為系爭協議第1條僅適用至101年7月15日止，逾期即失其效力云云，應非可採。

2. 又觀諸被告所提系爭房屋出租給原告前後之照片顯示，系爭房屋出租給原告前係作為建案託售中心使用，僅有基礎磁磚地板、平面油漆及天花板、1組流理台，並無1樓落地玻璃門、內部全無隔間，亦無燈具設備等，而原告承租後至少裝潢包括木地板，1樓挑空木作天花板、拉毛油漆牆面、落地玻璃門，2樓夾層天花板嵌燈、玻璃隔間等，此有99年11月、101年7月18日屋況照片為證(本院卷第101-107、113-117頁)，足認原告已支出相當成本在系爭房屋基礎工程與裝潢。而系爭租約原定租賃期限自100年2月15日至110年2月14日止，即有長達10年期間，原告本可藉由長期使用系爭房屋逐年折舊、回收投入裝潢建設成本，然系爭租約於101年4月15日即提前終止，於此情形下原告是否可能同意，若101年7

01 月15日以前無買方或承租方欲沿用原裝潢，被告即無庸就提
02 前終止系爭租約給予原告任何補貼，實非無疑。被告雖辯稱
03 係因原告有拖欠租金、管理費情形始提前終止系爭租約云
04 云，然查，系爭協議第4點記載「全清款項未欠」明確(本院
05 卷第59頁)，且系爭協議第1點約定被告應補貼原告裝潢、基
06 礎工程之金額高達300萬、50萬元，倘本件係因原告已無力
07 繼續承租系爭房屋而要求終止系爭租約，衡情被告應無必要
08 同意給予原告如此高額之補償，況被告並未舉證證明原告確
09 有拖欠租金、管理費情形，是被告此部分所辯尚屬無據，並
10 不可採。

- 11 3. 至被告另辯稱系爭房屋已於102年4月間出租給他人，原告時
12 隔9年之久始提起本件訴訟，可見原告知悉系爭協議第1條僅
13 適用至101年7月15日止云云。然原告縱時隔多年始提起本件
14 訴訟，其可能之原因多端，並不足以推論其即知悉系爭協議
15 第1點僅適用至101年7月15日止。從而，被告辯稱系爭協議
16 第1點僅適用到101年7月15日止云云，應無可採。

17 (二)承租人是是否沿用原告之裝潢，包括1樓左側落地玻璃門、部
18 分拉毛牆面、挑空木作天花板，2樓玻璃隔間及地板，樓梯
19 地板及部分照明等？

- 20 1. 原告主張系爭房屋承租人許書銘有沿用其裝潢，包括1樓左
21 側落地玻璃門、部分拉毛牆面、挑空木作天花板，2樓玻璃
22 隔間及地板，樓梯地板之事實，有原告提出110年10月20日
23 本院勘驗時之現場照片與101年7月18日屋況照片為證(本院
24 卷第311-317、321頁)，參以被告於110年12月10日本院審理
25 時自承：「天花板基礎裝潢是建商裝修後出售予被告，原告
26 承租後只是在原基礎裝潢上貼上木條，新承租人因為拆除木
27 條會造成損失，所以沒有拆除天花板木條」、「地板部分，
28 原告是用強力膠貼著原來大理石地板上，如果要回復原狀要
29 花費很多人力費用，所以承租人才沒有將2樓部分清除」(本
30 院卷第352頁)，另於110年11月9日民事答辯二狀自承：「原
31 告承租期間於原有花崗岩地磚上以強力膠貼上塑膠仿松木

01 地…一樓清除了好幾天後，發現耽擱裝潢期限，樓梯及2樓
02 地板便放棄清除，現有樓梯及二樓地板並非承租人願意沿
03 用，而是不想再花錢清除」(本院卷第329、330頁)，即已自
04 認承租人確有沿用原告之1樓挑空木作天花板、2樓及樓梯地
05 板裝潢之事實，是原告前開主張之事實堪信為真實。被告空
06 言辯稱承租人並無沿用原告之裝潢云云，並不可採。至原告
07 雖以110年10月20日本院勘驗時之現場照片、101年7月18日
08 屋況照片(本院卷第127、301、305、306頁)，主張承租人許
09 書銘另有沿用部分照明云云，然比對前開照片之燈具並不相
10 同，且原告並未舉證證明本院勘驗時現場所存之燈具、燈座
11 確為其所裝設，是其此部分主張，應不可採。

- 12 2. 至被告另辯稱承租人沒有拆除天花板木條、樓梯及2樓木地
13 板部分，並非刻意沿用，而係因回復原狀要花費相當人力費
14 用所以尚未清除云云。然是否刻意沿用應不影響承租人許書
15 銘客觀上確有沿用原告裝潢之認定，況本件承租人許書銘除
16 沿用原告之1樓挑空木作天花板、樓梯及2樓地板外，尚有沿
17 用原告其他裝潢，包括1樓左側落地玻璃門、部分拉毛牆
18 面，2樓玻璃隔間等，該等裝潢亦難認對於後手承租人使用
19 系爭房屋毫無助益。此外，依被告於110年11月8日民事答辯
20 二狀記載，其於102年2月間即將系爭房屋出租予許書銘設立
21 櫻花廚具，後改為艾菲爾廚具行(本院卷第327頁)，足見被
22 告將系爭房屋出租予許書銘至今已逾9餘年，倘承租人許書
23 銘確無意繼續沿用原告之裝潢，應可全數清除不至保存至
24 今。是被告以前詞辯稱未沿用原告之裝潢云云，亦非可採。

25 (三)被告抗辯爭協議第1點因原告拆除主要裝潢、設備，違反民
26 法第148條規定誠信原則而無效，有無理由？

27 被告雖辯稱兩造系爭協議第1點係以原有全部足供營業使用
28 之裝潢、設備(包含燈具、家具、座椅、吧檯等)為契約標
29 的，倘原告明確告知其欲將可移動之裝潢、設備拆除，僅留
30 下無用之木作裝潢，被告必定不會同意系爭協議第1點，而
31 原告事後卻將屋內可拆卸移動之主要裝潢、設備拆移，僅剩

無法拆除之木作裝潢，令被告陷於極為不利窘境、對被告並不公平，違反民法第148條規定誠信原則，系爭協議第1點應無效云云。然查，系爭房屋承租人許書銘確有沿用原告之裝潢，包括1樓左側落地玻璃門、部分拉毛牆面、挑空木質天花板，2樓玻璃隔間及地板，樓梯地板等裝潢，業如前所認定，原告自無如被告所辯已拆除主要裝潢之情形。又原告承租系爭房屋後除裝潢前述木地板，1樓挑空木作天花板、拉毛油漆牆面、落地玻璃門，2樓夾層天花板嵌燈、玻璃隔間外，另有增設可拆卸移動之大型吊燈、家具、座椅、吧檯等，惟原告遷離系爭房屋時已將大型吊燈、家具、座椅、吧檯等搬離，此固有原告提出其承租時之屋況照片、101年7月18日屋況照片為證(本院卷第69-79、101-107頁)。然依系爭協議第1點，被告補貼原告之原因為就系爭房屋「裝潢」及「基礎工程」之損失，可拆卸移動之吊燈、家具、座椅、吧檯等設備是否屬「裝潢」及「基礎工程」範圍，實非無疑，且該等吊燈、家具、座椅、吧檯等設備如於拆卸移動後仍可為通常使用，則由原告於租約到期後一併攜離即可，應無產生損失而由被告補貼之必要。此外，被告復未舉證證明可拆卸移動之設備亦在系爭協議第1點契約範圍內，則其辯稱系爭協議第1點係以原有全部足供營業使用之裝潢、設備(包含燈具、家具、座椅、吧檯等)為契約標的，原告拆除主要裝潢、設備違反誠信原則，系爭協議第1點應無效云云，即難認有據。

(四)原告依系爭協議第1點請求被告給付其300萬元，有無理由？

查被告自承於102年2月即將系爭房屋出租予許書銘至今，而承租人許書銘確有沿用原告之裝潢，包括1樓左側落地玻璃門、部分拉毛牆面、挑空木作天花板，2樓玻璃隔間及地板，樓梯地板等，業如前所認定，則原告依系爭協議第1點請求被告補貼其裝潢損失300萬元，自屬有據。被告雖又辯稱因其已寄發前述存證信函給原告，而原告已將屋內可拆卸移動之裝潢及設備拆移，僅剩無法拆除之木作裝潢，已違反

系爭協議第1點，足認兩造以意思實現方式終止、解除系爭協議，原告不得再依系爭協議第1點對被告而為請求云云。然系爭房屋承租人許書銘確有沿用原告如上多項裝潢，非僅沿用木作裝潢，且可拆卸移動之吊燈、家具、座椅、吧檯等設備亦難逕認為系爭協議第1點「裝潢」及「基礎工程」範圍，已如前述，是被告辯稱原告違反系爭協議第1點、系爭協議已經兩造終止或解除云云，要無可採。

(五)被告得否依民法第227條之2第1項聲請減少給付？

按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項固有明文。查本件兩造合意提前終止系爭租約，另成立系爭協議第1點，即被告於出售或出租房屋後，應補貼原告因裝潢系爭房屋之損失300萬元；惟若承租方或買方未延用原裝潢，則補貼基礎工程折舊50萬元。兩造應已審慎評估提前終止系爭租約所產生之損益，而決定前開補貼之金額。又衡之常情，如無特別約定承租人自可將自行添購、可拆卸移動之設備搬離繼續使用，此非被告於訂立系爭協議時所不得預料，是原告事後將可拆卸移動之大型吊燈、家具、座椅、吧檯等設備搬離，難認為情事變更，被告依民法第227條之2第1項規定聲請減少給付，應無理由。

(六)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件原告聲請支付命令已於109年10月27日送達被告，有本院送達回證在卷可參（司促卷第39頁），則原告請求被告自支付命令送達翌日即自109年10月

01 28日起給付法定遲延利息，即屬有據。

02 五、綜上所述，原告依系爭協議第1點，請求被告給付300萬元，
03 即自支付命令送達翌日即109年10月28日起至清償日止，按
04 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願
05 供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均合於法律規定，
06 爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日

12 民事第四庭 法 官 許品逸

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日

17 書記官 許丞儀