

臺灣新竹地方法院民事判決

115年度簡上字第75號

上訴人 莊志勳

被上訴人 立元科技有限公司

法定代理人 陳明耀

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國115年2月13日本院竹北簡易庭114年度竹北簡字第758號第一審判決提起上訴，本院於民國115年8月26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、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款分別定有明文。上述規定，依民事訴訟法第436條之1第3項所定，於簡易訴訟事件之上訴程序亦準用之。上訴人原聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）563,424元本息。嗣於本院審理時，因上訴人確定其對於回復原狀金額之請求，故減縮(二)之聲明為被上訴人應付其426,654元本息。核其減縮部分，係減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。
- 二、上訴意旨略以：上訴人將名下新竹縣○○市○○○路000號10樓之1辦公室、B1-33、B2-10、B2-11停車位（下稱系爭租賃物）出租與被上訴人，約定租期自民國113年5月6日至115年5月15日，每月租金新臺幣（下同）10萬元，管理費每月4,718元由被上訴人負擔（下稱系爭租約）。被上訴人擬提早終止租約，卻未依系爭租約第7條約定，於3個月前以書面通知上訴人，僅於114年9月底口頭告知。上訴人為降低損失，配合於同年10月14日點收系爭租賃物，然並未與被上訴

01 人合意終止租約，且於點交文件上註明保留權利之旨。上訴
02 人依法請求被上訴人給付未提前通知之預告期損害即自114
03 年10月16日起算3個月租金30萬元、代墊管理費14,154元及
04 回復原狀拆除現有裝潢費用112,500元（依免除後續承租者
05 租金1個月，由後續承租人拆除原有室內裝修之損失計算）
06 核屬有據。原審判決誤將上訴人「為減少損害之點交」認定
07 為「同意免除求償權利之合意終止」，曲解「預告期損失」
08 與「違約金」之併存關係，且未審酌系爭租約第4條第5款之
09 強制性約定，誤認被上訴人無回復原狀之義務，於法不符。
10 為此提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付
11 上訴人426,654元及自114年10月16日起至清償日止按年息百
12 分之5計算之利息。

13 二、被上訴人答辯：被上訴人中途終止租約雖未於3個月前以書
14 面通知，惟兩造確已於114年10月14日完成系爭租賃物之點
15 交，被上訴人未再占有使用租賃標的，且已支付系爭租約第
16 7條提前終止租約之違約金，應認系爭租約已終止。被上訴
17 人自無義務於完成點交，交還系爭租賃物後，續付租金及管
18 理費。又兩造於點交房屋時，上訴人雖有提及依約應回復原
19 狀等情，但並未要求被上訴人須拆除裝潢設備始願進行點
20 交，上訴人於收回連原有裝潢在內之系爭租賃物，復要求被
21 上訴人給付拆除費用，並無理由。並聲明：上訴駁回。

22 三、得心證之理由：

23 (一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
24 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
25 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
26 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
27 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
28 任意推解致失其真意（最高法院19年上第58號、18年上第17
29 27號判決先例、99年度台上第1421號判決要旨參照）。

30 (二)查兩造系爭租約第7條約定：「中途終止契約：乙方（按即
31 被上訴人）不得於租賃期間內中途終止租約，惟如提前三個

01 月以書面通知甲方（按即上訴人），且得支付甲方貳個月租
02 金之損失賠償金。若甲方欲提前與乙方終止契約，亦需提前
03 三個月以書面通知乙方，並得支付乙方貳個月租金之損失賠
04 償金。」。此約定雖謂被上訴人原則上不能提前終止租約，
05 然依其文義，被上訴人於3個月前以書面通知，支付上訴人
06 兩個月租金為賠償，亦得終止租約。上訴人稱被上訴人未依
07 上開約定於3個月前以書面通知提早終止租約，僅於114年9
08 月底口頭告知，並於114年10月14日將系爭租賃物返還上訴
09 人應賠償上訴人3個月租金損失云云，然系爭租約並無承租
10 人未按約定方式提早終止租約時，應給付3個月租金及管理
11 費之明文。上訴人謂被上訴人未依前揭約定提前終止租約，
12 應給付3個月租金及管理費，並無依據。如認被上訴人須於3
13 個月前以書面通知，並賠償2個月租金後，始得於3個月屆滿
14 時提前終止租約，上訴人自無庸配合被上訴人於114年10月1
15 4日點交系爭租賃物，可待接獲提前終止租約通知後屆滿3個
16 月再與被上訴人進行點交。然上訴人已配合於114年10月14
17 日收回系爭租賃物，未再使被上訴人處於可使用租賃物之狀
18 態，自可解為自斯時起兩造就系爭租賃物已無租賃關係。上
19 訴人自收回系爭租賃物後，未再提供合於被上訴人使用之標
20 的，自無從請求被上訴人給付自114年10月16日起算3個月之
21 租金、管理費。

22 (三)上訴人另主張被上訴人依約應負回復原狀之責，將系爭租賃
23 物內之裝潢全數拆除，應賠償其請後續承租人自行移除OA及
24 裝修，因而免除後續承租人1個月租金112,500元之損失云
25 云。經查，系爭契約第4條第5項約定「房屋有改裝之必要，
26 乙方取得甲方之書面同意後得自行裝設，但不得損害原有建
27 築，乙方於交還房屋時並應負責回復原狀及點交冷氣等設
28 備。」、第10條約定「原租戶所遺留隔間、裝修、傢具雙方
29 協議由乙方承受，惟甲方保留本合約到期時得要求甲（按應
30 係「乙」）方自行移除。」，由文義可知，系爭契約第4條
31 約定是針對承租人有改裝房屋需求者所為約定，而契約第10

01 條則是針對承接前承租人裝潢設備之承租人為約定。兩造對
02 於被上訴人是承受原租戶所遺留之隔間、裝修、家具一節，
03 並無爭執，自應優先依系爭契約第10條處理本件爭端。查兩
04 造於114年10月14日點交系爭租賃物時簽署之提前交還房屋
05 紀錄表，明確將「冷氣主機」、「辦公室低隔間」、「活動
06 櫃」等列入點交範圍（原審卷第41頁），足見上訴人並未依
07 系爭契約第10條約定要求被上訴人移除裝潢、設備，反點收
08 無誤，上訴人既未要求被上訴人於點交前移除隔間、裝修，
09 自不得於點收完成後，再主張被上訴人應支付拆除費用。另
10 上訴人事後與後續承租人約定免除1個月租金讓後續承租人
11 拆除原OA設備及裝潢，乃其與後續承租人之約定，與被上訴
12 人無涉。上訴人主張被上訴人應支付拆除原有隔間裝修之費
13 用112,500元云云，亦無理由。

14 四、綜上所述，上訴人請求被上訴人給付自114年5月16日起3個
15 月租金、管理費及拆除裝潢費用，合計426,654元，為無理
16 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴
17 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
18 訴。

19 五、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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之1第3項、第449
23 條第1項、第78條。

24 中 華 民 國 115 年 9 月 11 日

25 民事第一庭審判長法官 蔡孟芳

26 法官 楊明箴

27 法官 林麗玉

28 以上正本係照原本作成。

29 本判決不得上訴。

30 中 華 民 國 115 年 9 月 11 日

