

臺灣士林地方法院民事判決

109年度簡上字第172號

上訴人 即

附帶被上訴人 藝蘭有限公司

法定代理人 郭怡芳

訴訟代理人 范翔智律師

被上訴人 即

附帶上訴人 全億建設股份有限公司

法定代理人 王淳富

訴訟代理人 洪宗巖

卓義欽

上列當事人間請求給付搬遷費用事件，上訴人不服本院士林簡易庭108年度士簡字第1316號中華民國109年1月19日第一審判決，提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回全億建設股份有限公司後開第二項之訴部分及該部分之假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，藝蘭有限公司應再給付全億建設股份有限公司新臺幣貳拾參萬柒仟零伍拾陸元，及自民國一〇八年八月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

全億建設股份有限公司其餘附帶上訴、及藝蘭有限公司之上訴，均駁回。

第一、二訴訟費用由全億建設股份有限公司負擔百分之三十一，餘由藝蘭有限公司負擔。

事 實 及 理 由

一、被上訴人即附帶上訴人全億建設股份有限公司(下稱全億公

司)主張：上訴人即附帶被上訴人藝蘭有限公司(下稱藝蘭公司)自民國90年間起向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○路000號1樓A室房屋(下稱系爭房屋)，兩造曾於106年6月間換約展期，並展延租賃期間至108年7月13日止。伊於90年間交付系爭房屋予藝蘭公司時，系爭房屋為全新屋即毛胚屋，僅設有簡易插座、空調、輕鋼架天花板、消防器具、電源箱、水、電、瓦斯錶，並無任何裝潢。於藝蘭公司承租後，始加設櫥櫃、展示櫃、桌櫃、工具桌等諸多裝潢，且因裝潢隔間之故，大門、水電線、空調、消防管線皆有遷動，茶水間、廁所、殘障廁所、輕鋼架天花板已與原狀不同。嗣租期屆滿後，藝蘭公司雖搬離系爭房屋，惟未依兩造間租賃契約第13條第2項約定拆除其所加設置及裝潢，並回復原狀，伊因系爭房屋回復原狀而支出費用為新臺幣(下同)130萬元，應由藝蘭公司負擔。又藝蘭公司於遷離系爭房屋前之水電費計345元亦未給付。伊爰依兩造間租賃契約第13條第2項、第6條約定，請求藝蘭公司給付伊130萬345元，及其中130萬元自108年8月3日起至清償日止，其餘345元自擴張聲明之言詞辯論狀送達藝蘭公司之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語。

二、藝蘭公司則以：伊願意給付水電費345元給全億公司。惟兩造間租賃契約所指系爭房屋原狀，應係指兩造於106年6月9日簽約時交付占有系爭房屋之狀態，始符合一般社會通念，非全億公司所主張90年間交付系爭房屋予伊時之毛胚屋，且兩造並未就系爭房屋應回復至毛胚屋狀態，有任何特約或協議，全億公司亦未提出任何證據佐證。又系爭租約內雖有房屋平面圖為附件，惟提供之原因實有多端，或出於便利施工，或出於方便承租人變更設計，尚無法據此逕認是要回復至系爭房屋為毛胚屋之狀態。又兩造於106年6月9日所簽立之租賃契約並無約定仍受90年間租賃契約拘束之特別約定，故系爭房屋回復原狀之方法，應為人員傢俱設備撤離、公司設籍，以及其他於租賃期間，伊所添置物品之清除等語，資

01 為抗辯。

02 三、原審判決藝蘭公司應給付全億公司65萬7289元，及其中65萬
03 6944元自108年8月3日起，其餘345元自108年11月8日起，均
04 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並駁回全億
05 公司其餘之訴。藝蘭公司就其敗訴部分，聲明不服，提起上
06 訴，並聲明：(一)原判決不利於藝蘭公司部分廢棄；(二)上開廢
07 棄部分，全億公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。全
08 億公司答辯聲明：藝蘭公司之上訴駁回，並提起附帶上訴，
09 附帶上訴聲明：(一)原判決不利於全億公司部分廢棄；(二)上開
10 廢棄部分，藝蘭公司應再給付全億公司64萬3056元，及自10
11 8年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
12 藝蘭公司就全億公司附帶上訴部分，答辯聲明：全億公司之
13 附帶上訴駁回。

14 四、查藝蘭公司於90年間向全億公司承租系爭房屋，於90年4月1
15 0日簽立租賃契約(下稱90年租約)，約定租賃期間自90年6月
16 14日起至95年6月13日止，且於90年租約第14條第2項約定：
17 「租賃關係消滅時，甲方(指藝蘭公司，下同)應於租期屆滿
18 或終止契約之翌日，將租賃標的物騰空回復原狀返還乙方
19 (指全億公司，下同)(包括：人員傢俱設備撤離、公司設籍
20 或戶籍遷址及其他甲方於租賃契期間內所添置物品之清除
21 等)，如有遺留物品，任由乙方依廢棄物處置，若屆期甲方
22 不履行，乙方得雇工代為處理，其費用由甲方負擔。」(下
23 稱系爭約定)；嗣兩造於93年6月14日簽立協議書將上開租賃
24 期日延長2年，即租賃期間修正為自90年6月14日起至97年6
25 月13日止，並調整租金，其餘約定仍依90年租約之約定。又
26 於90年租約及協議書約定延長之租期屆滿前，兩造於97年6
27 月2日簽立租賃契約(下稱97年租約)，約定租賃期間自97年6
28 月14日起至102年6月13日止，且於97年租約第13條第2項亦
29 為系爭約定，兩造再於100年3月22日簽立協議書，同意將97
30 年租約之租期延長至104年6月13日止；復於97年租約租期屆
31 滿前，兩造於104年6月11日簽立租賃契約(下稱104年租

約)，約定租賃期間自104年6月14日起至106年6月13日止，並於104年租約第13條2項為系爭約定；兩造於104年租約屆滿前，於106年6月9日再簽立租賃契約(下稱106年租約)，約定租賃期間自106年6月14日起至108年6月13日止；再於108年6月12日兩造另立協議書約定租賃期間延長至108年7月13日止，除租賃期間及租金有另為約定外，於106年租約第13條第2項亦為系爭約定；且第6條約定租賃標的物內之水費、電費因承租人之使用所生之一切費用，及自起租日起由住戶分攤之公共水費、電費，由承租人即藝蘭公司負擔。嗣系爭房屋之租賃期間於108年7月13日屆滿後，藝蘭公司已遷出系爭房屋等情，有90年租約、97年租約、104年租約、106年租約、協議書3份可稽(見支付命令卷第5至12頁、原審卷第17至22頁反面、本院卷第124頁、第126至136頁、第138頁、第140至150頁、第152至164頁、第166頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。又全億公司另主張藝蘭公司尚欠水電費345元迄未給付，為藝蘭公司所不爭執，亦堪信為真實。

五、至全億公司主張依兩造間租賃契約，藝蘭公司於租期屆滿時須將系爭房屋回復原狀，藝蘭公司未依約履行，其已僱工拆除並回復原狀，其依系爭約定得請求藝蘭公司給付回復原狀費用130萬元等語，為藝蘭公司否認，並以前揭情詞置辯。而查：

(一)系爭房屋自90年租約成立，其後兩造間成立之90、97、104、106年租約及續租協議書之約定，就租金及租期為調整，將系爭房屋於租期屆滿後仍繼續出租予藝蘭公司，直至108年7月13日租期屆滿後，藝蘭公司始遷出(見本院卷第190頁)，為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)又全億公司最初於90年間，依90年租約交付系爭房屋予藝蘭公司時，系爭房屋之內部格局如90年租約附件一所示，且附有福林大樓壹樓A室點交清冊(下稱點交清冊)所載物品予藝蘭公司，有90年租約暨附件一、點交清冊可稽(見原審卷第22頁反面、第24頁)；且證人即全億公司職員江俊宏於本院證

01 稱：系爭房屋出租予藝蘭公司，全億公司是由租賃部人員為
02 主點，伊當時擔任總幹事，則為陪點。伊跟著租賃部人員及
03 藝蘭公司人員就系爭房屋內部有逐一確認，當時因為系爭房
04 屋是毛胚屋，所以有就點交單一項一項核對，系爭房屋斯時
05 有一間廁所、一間廚房有流理台，且有空調，是毛胚屋的那
06 種空調，地面有石英磚地板，但天花板沒有裝潢，可以看到
07 消防管路，牆壁並未粉刷或貼有裝飾物，也沒有隔間及裝
08 潢，有一個後門，整間房屋都是空的等語(見本院卷第109至
09 114頁)；又藝蘭公司亦自陳於原審全億公司所提之如原證4
10 照片(見原審卷第28至32頁)所示之設備均為藝蘭公司所設置
11 等語(見本院卷第276頁)。堪認全億公司主張其最初即90年
12 間依90年租約交付系爭房屋於藝蘭公司時，系爭房屋確為毛
13 胚屋，並無原證4照片所示設備，及裝設天花板、隔間、裝
14 潢，且牆壁亦無裝飾物或裝潢，而該等設備、天花板、隔間
15 及裝潢、牆壁裝飾物(下合稱系爭裝潢設置)均係藝蘭公司於
16 承租系爭房屋期間所添設等語為可採。又依兩造間上開租賃
17 契約之系爭約定，系爭裝潢設置既由承租人即藝蘭公司於承
18 租期間所添設，出租人即全億公司當得依系爭約定請求藝蘭
19 公司拆除以回復原狀，如未拆除，由全億公司為拆除時，依
20 系爭約定，所需費用自應由藝蘭公司負擔。

21 (三)全億公司主張系爭房屋回復原狀所需費用130萬元，並提出
22 佳藝室內裝修設計工程有限公司(下稱佳藝公司)估價單為據
23 (見支付命卷第13頁)，為藝蘭公司否認。查全億公司雖有請
24 佳藝公司進行回復原狀工程之估價而製作上開估價單，惟實
25 際上全億公司並未將系爭房屋回復原狀工程交由佳藝公司施
26 作，而係交由訴外人元利室內裝修工程有限公司(下稱元利
27 公司)施作，業據全億公司陳明在卷(見本院卷第276頁)。又
28 元利公司進行拆除及清運系爭裝潢設置，全億公司因而支付
29 拆除清運費計89萬4000元(含稅)予元利公司，此有元利公
30 司所開立之統一發票、元利公司110年12月10日元法字第110
31 01210號函可稽(見本院卷第242頁、第258頁)。全億公司亦

01 自陳於元利公司拆除清運後，即將系爭房屋出租予第三人
02 (見本院卷第192頁)，是堪認全億公司亦僅支出89萬4000元
03 拆除清運藝蘭公司於承租系爭房屋期間所為系爭裝潢設置。
04 又上開89萬4000元既為拆除清運費，並無證據足資證明有
05 以新品換舊品之材料之情形，足認該費用為工資，無計算折
06 舊之問題。至全億公司主張回復原狀費用超過89萬4000元部
07 分，藝蘭公司既否認全億公司有支出乙節，且全億公司已自
08 承實際支出僅有89萬4000元等語(見本院卷第275頁)，故尚
09 難認全億公司有支付超過89萬4000元部分之費用。

10 六、綜上所述，全億公司依上開約定，請求藝蘭公司給付89萬43
11 45元(89萬4000元+345元)，及其中89萬4000元自108年8月3
12 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；其餘345
13 元自108年11月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
14 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則為無理
15 由，應予駁回。從而原審判命藝蘭公司給付部分，於法並無
16 違誤。藝蘭公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
17 改判，為無理由，應予駁回其上訴。另原審就上開應准許而
18 為全億公司敗訴判決即23萬7056元本息部分(即89萬4345元
19 本息—65萬7289元本息)，尚有未洽，全億公司附帶上訴意
20 旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文
21 第2項所示。至全億公司之附帶上訴請求不應准許部分，原
22 判決為其敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，於法並無不
23 合，全億公司附帶上訴意旨求予將此部分廢棄改判，為無理
24 由，應駁回此部分之附帶上訴。

25 七、又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之
26 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰
27 不逐一論列，併此敘明。

28 八、據上論結，本件藝蘭公司上訴為無理由；全億公司附帶上訴
29 一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
31 民事第三庭

01

審判長法官 陳月雯

02

法官 王沛雷

03

法官 陳世源

04 以上正本係照原本作成。

05 本件不得上訴。

06

中 華 民 國 111 年 5 月 4 日

07

書記官 李佩諭