

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1263號

原告 吳信傑

訴訟代理人 陳思成律師

廖國豪律師

被告 美商睿創全球有限公司台灣分公司

法定代理人 李易昌

上列當事人間回復原狀等事件，本院於民國113年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告所有之門牌號碼臺中市○○區○○路000號3樓之3房屋（下稱系爭房屋）及編號B7：88號平面車位、編號B7：73號機械式車位（下稱系爭車位），於民國107年間委託訴外人華府房屋仲介股份有限公司（下稱華府公司）出租，原告於107年5月21日與訴外人凱菲國際實業有限公司（下稱凱菲公司）簽立辦公室租賃契約，租賃期間自107年8月1日起至112年7月31日止，約定作為醫美診所營運使用，且基於業務需求及兼顧病人隱私，凱菲公司有將系爭房屋裝潢為數個診間。嗣後華府公司告知原告因凱菲公司有稅務考量，提議更換租約，原告遂於111年2月15日與凱菲公司合意終止原租賃契約，並於同日與擴達工業股份有限公司（下稱擴達公司）簽立租賃契約，租賃期間自111年3月1日起至112年7月31日止。惟111年2月21日華府公司又以承租人業務項目不符為由，再次要求更換承租人為被告之租約，原告遂於000年0月間與被告簽立辦公室租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間

01 自111年3月1日起至112年7月31日止。詎料，被告明知依系
02 爭租賃契約約定不得中途退租，亦知終止後有回復原狀義
03 務，被告竟於111年9月30日透過華府公司，向原告為終止意
04 思表示，並稱自111年10月1日起即不再給付租金，且以大股
05 東抽走資金為由拒絕回復原狀。嗣後，被告逕自簽署「終止
06 租賃協議書」（下稱系爭協議書）透過華府公司交付予原
07 告，且未將系爭房屋回復原狀，即擅自與華府公司辦理結算
08 及退租作業。因兩造並未就系爭協議書內容為磋商，原告並
09 未同意該內容，故原告未用印回傳華府公司。因被告迄今未
10 履行系爭租約第9條、第14條第1項第2款所定須將系爭房屋
11 回復原狀並將輕鋼架、天花板、燈具回復原狀之義務，原告
12 為免損害擴大，遂自行支出費用委請他人拆除系爭房屋之裝
13 潢隔間、輕鋼架、天花板、燈具等，爰依系爭租約第14條第
14 2項第3款B目之約定，請求被告應給付原告自行回復原狀所
15 支出之費用新臺幣（下同）130萬2000元及其法定遲延利息
16 等語。

- 17 (二)並聲明：1. 被告應給付原告130萬2000元，暨自起訴狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
19 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

- 21 (一)被告因公司設立及營業需求，於111年2月15日簽約承租原告
22 所有之系爭房屋，因被告尚在進行設立程序，無法以被告名
23 義簽約，故先以擴達公司名義簽約，後續經換約後始由被告
24 簽立系爭租約，租賃期間為111年3月1日起至112年7月31
25 日。當時華府公司告知，被告是承接未到期的租賃契約且契
26 約內容是公版，只能承租至凱菲公司原與原告簽訂5年契約
27 的終止日期即112年7月31日，如後續還有意願繼續承租，需
28 重新跟原告談新租金新契約等語。被告於111年2月15日點交
29 系爭房屋之現況係沿用凱菲公司之裝潢，被告並無進行其他
30 裝修及變動房屋狀況。後因被告營業不如預期，被告遂於11
31 1年8月3日告知華府公司無法繼續承租，因簽約時華府公司

01 曾告知被告，若於承租期間需提前解約，華府公司會協助尋
02 找新的承租人承接剩餘房屋租約，故被告請華府公司協助尋
03 找其他承租人，並於111年8月10日搬離系爭房屋。被告已依
04 華府公司提供予被告之系爭協議書將水電及管理費結清至11
05 1年10月4日，並賠償原告相當於2個月租金的保證金，共計1
06 4萬3180元，又繼續支付至111年9月房租。被告遷離時已將
07 系爭房屋打掃乾淨，並還原至簽約點交時之狀況，亦無毀損
08 系爭房屋。既兩造已依系爭協議書內容，合意終止系爭租
09 約，則原告依系爭租約第14條第2項第3款B目約定，請求被
10 告給付原告為拆除室內隔間、輕鋼架、天花板、燈具等之費
11 用，為無理由等語，資為抗辯。

12 (二)並聲明：1. 駁回原告之訴及其假執行之聲請。2. 如受不利之
13 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、不爭執事項(見本院卷第120-121頁)：

15 (一)原告與凱菲公司於107年5月21日簽訂辦公室租賃契約，由原
16 告將系爭房屋及系爭車位出租予凱菲公司，租賃期限為107
17 年8月1日起至112年7月31日止。

18 (二)原告與凱菲公司於111年2月15日簽訂終止租賃協議書，協議
19 於111年2月28日終止前項租賃契約。

20 (三)原告與擴達公司於111年2月15簽訂辦公室租賃契約，由原告
21 將系爭房屋及系爭車位出租予擴達公司，租賃期限為111年3
22 月1日起至112年7月31日止。此租賃契約於000年0月間經原
23 告與擴達公司協議終止，原租賃契約書第1、6、7頁並由原
24 告於其上打叉註記。

25 (四)原告與被告於000年0月間簽訂系爭租約，由原告將系爭房屋
26 及系爭車位出租予被告，租賃期限為111年3月1日起至112年
27 7月31日止。

28 四、本院之判斷：

29 (一)系爭租約第9條約定：「裝修與回復：乙方（按：被告）裝
30 修佈置不得毀損建築物及原有設備。租賃屆滿或終止，乙方
31 應即騰清交還標的物，須回復原狀並應將輕鋼架、天花板及

01 燈具回復原狀（出租人交付標的物的現況如附件）。」、第
02 14條第1項第2款約定：「乙方應自費將該房屋內的所有物品
03 搬離該房屋，並將該房屋恢復至交付時的狀態（正常使用導
04 致的磨損除外）。」（見本院卷第19-20頁），又上開租約
05 之附件照片則顯示系爭房屋內部為無任何隔間、裝潢之狀態
06 （見本院卷第24頁）。是依上開約定，於系爭租約因租賃期
07 間屆滿或因其他契約約定事由終止契約之情形，被告於交還
08 系爭房屋予原告時，當有義務將系爭房屋之狀態回復成如上
09 開附件照片所示無任何隔間、裝潢之狀態。雖被告抗辯其於
10 111年2、3月間向原告承租時，系爭房屋內部即係援用凱菲
11 公司所施作之裝潢隔間，被告依上開租約只須交還如承租時
12 之狀態云云。然而既兩造於簽訂系爭租約時已就被告返還系
13 爭房屋時所應返還房屋之內部狀態，約定如前述條款所述，
14 並以照片作為標準，則被告自應受前開契約約定之拘束，被
15 告所辯並不可採。

16 (二)惟被告另辯稱兩造係合意終止系爭租約，並有系爭協議書為
17 證等語；原告則反駁表示並未就系爭協議書內容與被告達成
18 合意，原告係就被告之單方終止契約未有表示反對等語（見
19 本院卷第69、115-116、123頁）。經查：

20 1.據證人即華府公司業務專員曾嫻榕證稱：我有參與被告要退
21 出的事宜，000年0月間被告向我表示要退租，因為依照兩造
22 合約所附的照片，內部是沒有設備與裝潢，當時有跟被告說
23 要回復原有的狀態，且因當時被告人員莊小姐有詢問我有無
24 認識裝潢或拆除的廠商，所以我有提供相關拆除廠商的資
25 料，由被告自行與廠商聯繫處理，但是到了000年0月間被告
26 公司人員向我表示沒有辦法回復原有的狀態、拆除裝潢，被
27 告還是想提前終止，我表示我必須按照仲介公司的流程來處
28 理，至於裝潢部分只能轉述給屋主，至於該文件為華府公司
29 的制式版本，是我提供給被告的，被告用印完之後，有交給
30 我，我再交給華府公司負責與原告聯繫的同事處理；當時我
31 與被告人員莊小姐有提前到辦公室現場看過，後續我有也跟

01 莊小姐約見面，莊小姐有把辦公室的鑰匙交給我，也結清相
02 關的費用；華府公司人員在處理租賃業務時，通常會詢問租
03 賃雙方意見，再依雙方意見來執行，通常客戶不會授予我們
04 代理權等語（見本院卷第154、155、157頁）。

05 2.另原告自陳有自華府公司接收被告所用印之系爭協議書（見
06 本院卷第12、183頁）；並依原告所提出其與華府公司人員
07 間之通訊軟體對話紀錄截圖可見，於111年9月30日華府公司
08 人員傳送對話表示：「…CBD-3A3房客股東間的問題，不再
09 承租了。10/1的租金就不會匯款了。我們會說服客戶出來用
10 印終止合約，但現在客戶的想法是大股東抽資金，所以現在
11 沒有能力恢復原狀。…二個作法可考慮：1. 跟現任承租方終
12 止合約，押金沒收，現況交回。可以再找的新的承租方。2.
13 或是乾脆趁現在房子行情不錯，賣掉房子也是一個選項。…
14 以上建議。」，於111年10月4日華府公司人員傳送「終止租
15 賃協議書」檔案予原告，並表示「租方，該結的費用都結清
16 了。鑰匙，扣都收回。管理費10/1-10/4 \$ 1080元，給現
17 金。在我這裡。」，且傳送現金、鑰匙、系爭房屋內部照片
18 多張予原告（見本院卷第186-189頁）。

19 3.再參系爭協議書第2條約定有被告應繳清使用期間之水、電
20 及管理費，第3條約定被告應以保證金為賠償費用，第4條則
21 約定被告應於111年10月4日前交還全部鑰匙予原告，第6條
22 約定111年10月1日至同年月4日之管理費1080元，被告以現
23 金支付予原告（見本院卷第69頁）。

24 4.又兩造均不爭執，兩造於簽訂系爭租約以及後續履約過程，
25 均係透過華府公司人員處理相關事宜，兩造均未曾親自接觸
26 碰面（見本院卷第173-174頁）。

27 5.是以，依據上開證人證稱華府公司人員均係依照客戶之意見
28 來執行租賃事務、系爭租約為該公司提供之版本等語；華府
29 公司人員於111年9月30日有提供關於系爭房屋後續應如何處
30 理之建議，其中一個即為與目前承租人終止契約，就現況收
31 回房屋，沒收押金；被告於111年10月4日確有依系爭協議書

繳清使用期間之水、電及管理費，繳還全部鑰匙，並同意押金由原告沒收等事證，足認原告事前當已知悉並同意以系爭協議書之條款內容作為兩造合意終止系爭租約之約定，並指示華府公司人員依系爭協議書內容與被告辦理終止租約之相關點交房屋、結清費用事宜，就系爭協議書之意思表示合致係由華府公司人員依原告之意思為傳達，並於被告用印且實際辦理上開房屋、結清費用事務時，兩造達成意思表示合致，則兩造確實已就系爭協議書達成合意。被告所辯應屬可採，原告否認兩造有就系爭協議書達成合意則不可採。

(三)而依系爭協議書第1條約定：「…原租約到期日為民國一十二年七月三十一日，雙方協議於民國一十一年十月四日終止租約，乙方應將室內清理乾淨後完整交返予甲方」（見本院卷第69頁），已明確約定被告於終止契約時係將室內清理乾淨後完整交返原告，與前述系爭租約第9條及第14條第1項第2款約定不同，則應認兩造已於系爭協議書另行約定被告應返還系爭房屋之義務內容，而排除前開系爭租約關於被告應回復原狀（或恢復原狀）及拆除輕鋼架、天花板及燈具等義務之適用，則原告自己無從再執系爭租約第14條第2項第3款B目約定，請求被告給付原告為拆除室內隔間、輕鋼架、天花板、燈具等之費用130萬2000元。原告本件請求並無理由。

五、綜上所述，原告依系爭租約第14條第2項第3款B目約定，請求被告給付130萬2000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 1 日

民事第五庭 法官 潘怡學

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 2 日

書記官 蔡秋明