

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第268號

上訴人 吳信傑

訴訟代理人 陳思成律師

廖國豪律師

被上訴人 美商睿創全球有限公司台灣分公司

法定代理人 李易昌

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國113年5月1日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1263號第一審判決提起上訴，本院於113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰參拾萬零貳佰元，及自民國112年5月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之九十九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：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（下合稱系爭車位）為伊所有，伊於民國107年間委託訴外人○○房屋仲介股份有限公司（下稱○○公司）出租，並於111年3月間與被上訴人簽立辦公室租賃契約，約定租賃標的物為系爭房屋及系爭車位，租賃期間自111年3月1日起至112年7月31日止（下稱系爭租約）。被上訴人明知依系爭租約約定不得中途退租，如終止租約有回復原狀義務，竟於111年9月30日透過○○公司，向伊為終止系爭租約之意思表示，且未依系爭租約第9條及第14條約定回復

01 原狀，嗣經伊自行僱工恢復原狀，共計支付新臺幣（下同）
02 130萬2000元。爰依系爭租約第9條、第14條第1項第2款、第
03 14條第2項第3款第B目約定，請求被上訴人給付130萬2000元
04 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並
05 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人130萬2
06 000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
07 率百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被上訴人則以：伊承租系爭房屋前，○○公司告知伊係承受
09 前手承租人○○國際實業有限公司（下稱○○公司）未到期
10 之租賃契約，伊承租後，均沿用○○公司原有之裝潢，並無
11 進行其他裝修及變動房屋狀況，後因伊營業不如預期，伊於
12 111年8月3日告知○○公司無法繼續承租，因簽約時○○公
13 司表示若於承租期間需提前解約，○○公司會協助尋找新的
14 承租人承接剩餘房屋租約，故伊請○○公司協助尋找其他承
15 租人，並於111年8月10日搬離系爭房屋。伊已依111年10月4
16 日所簽立之終止租賃協議書（下稱系爭協議書）將水電及管理
17 費結清至111年10月4日，並賠償上訴人相當於2個月租金的
18 保證金，共計14萬3180元，亦繼續支付租金至111年9月。兩
19 造已依系爭協議書內容，合意終止系爭租約，且伊遷離時已
20 將系爭房屋打掃乾淨，並還原至簽約點交時之狀況，亦無毀
21 損系爭房屋，上訴人請求伊給付拆除室內隔間、輕鋼架、天
22 花板、燈具等之費用，為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲
23 明：上訴駁回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)上訴人主張系爭房屋及系爭車位為伊所有，伊於107年間委
26 託○○公司出租，並於111年3月間與被上訴人簽立系爭租
27 約，約定租賃標的物為系爭房屋及系爭車位，租賃期間自11
28 1年3月1日起至112年7月31日止。嗣被上訴人於111年9月30
29 日透過○○公司，向伊為終止系爭租約之意思表示，被上訴
30 人並簽署系爭協議書，透過○○公司交付伊等情，為被上訴
31 人所不爭執，並有系爭租約、系爭協議書附卷可稽（見原審

01 卷第17-26、69頁），堪信實在。

02 (二)上訴人主張被上訴人於終止系爭租約後，未依約回復原狀等
03 語，被上訴人則以前詞置辯。經查：

04 1、系爭租約第9條約定：「裝修與回復：乙方（按指被上訴
05 人）裝修佈置不得毀損建築物及原有設備。租賃屆滿或終
06 止，乙方應即騰清交還標的物，須回復原狀並應將輕鋼架、
07 天花板及燈具回復原狀（出租人交付標的物的現況如附
08 件）。」、「第14條第1項第2款約定：「乙方應自費將該房屋
09 內的所有物品搬離該房屋，並將該房屋恢復至交付時的狀態
10 （正常使用導致的磨損除外）。」（見原審卷第19-20
11 頁）。而依系爭租約之附件照片顯示，系爭房屋內部為無任
12 何隔間、裝潢之狀態（見原審卷第24頁）。是依上開約定，
13 被上訴人於終止系爭租約時，自應依約回復原狀至如系爭租
14 約之附件照片所示。此亦經○○公司負責與上訴人接洽系爭
15 租約事宜之證人○○○經理於本院時結證稱：被上訴人於終
16 止系爭租約後，應回復原狀如原審卷第24頁照片所示等語明
17 確（見本院卷第104、105頁）。故被上訴人抗辯稱：其於11
18 1年3月間向上訴人承租時，系爭房屋內部係援用○○公司所
19 施作之裝潢隔間，被上訴人依上開租約只須交還如承租時之
20 狀態云云，核與兩造上開約定即不相符，自不可採。

21 2、又被上訴人於111年10月4日雖出具系爭協議書，該協議書第
22 一項記載「…乙方（按指被上訴人）應將室內清理乾淨後完
23 整交返予甲方（按指上訴人）。」（見原審卷第69頁），但
24 系爭協議書內容僅由被上訴人單方面出具，上訴人並不同
25 意，此除據上訴人陳明在卷外，復經○○公司負責與上訴人
26 接洽之證人○○○經理於本院結證稱：伊有交付系爭協議書
27 給上訴人方之員工徐小姐，但後續沒有下文，上訴人並未同
28 意被上訴人不要回復原狀，也未在系爭協議書上蓋章等語綦
29 詳（見本院卷第103-106頁）。是以被上訴人單方面出具系爭
30 協議書，並未變動被上訴人依系爭租約第9條、第14條第1項
31 第2款約定所應負之回復原狀義務，應堪認定。

01 3、據上，上訴人主張被上訴人未依約自行將系爭房屋回復原狀
02 至如原審卷第24頁照片所示等語，確有所憑，堪予憑採。

03 (三)依系爭租約第14條第2項第3款第B目約定：「如果乙方交還
04 該房屋時，未能將該房屋恢復至本合同第拾肆條之第壹項約
05 定的標準，甲方有權選擇下列任何一種方式進行操作：…

06 [B] 甲方有權自行採取措施，使得該房屋之狀況符合前項
07 規定，由此而產生的一切費用和開支由乙方負擔。」（見原
08 審卷第20頁）。查上訴人嗣已自行僱工將系爭房屋回復原
09 狀，並支出費用合計130萬200元【計算式：425,250+135,0
10 00+150,000+589,950=1,300,200】等情，業據上訴人提
11 出與所述相符之統一發票、付款憑證為證（見本院卷第111-
12 121頁），自堪採信。是以上訴人依上開約定請求被上訴人
13 給付130萬200元，即屬有據，應予准許。逾此部分之請求，
14 尚屬無稽，為無理由。

15 四、綜上所述，上訴人依系爭租約第9條、第14條第1項第2款、
16 第14條第2項第3款第B目約定，請求被上訴人給付130萬200
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月23日（見原審卷第
18 81頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（民
19 法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條參照），
20 為有理由，應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁
21 回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
22 洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄
23 改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，
24 原判決為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核
25 於法並無不合；另上開應准許部分未逾150萬元，不得上訴
26 第三審，本院就此部分判決後已告確定，原審駁回上訴人此
27 部分假執行之聲請，結論尚無不合，應予維持，上訴意旨就
28 此等部分求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
02 文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

04 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

05 法官 林筱涵

06 法官 莊嘉蕙

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴

09 書記官 廖婉菁

10 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日