

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第18753號

原告 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

林典胤

被告 雲鼎資本管理顧問股份有限公司

法定代理人 陳弘毅

上列當事人間請求給付修繕費用等事件，本院於民國109年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬貳仟參佰貳拾柒元，及自民國一百零八年十月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟伍佰貳拾元由被告負擔百分之十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣柒萬貳仟參佰貳拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告全億建設股份有限公司法定代理人張炎庚於原告起訴後已變更為王淳富，王淳富並具狀聲明承受本件訴訟，有民事準備書狀及公司基本資料在卷可按（見本院卷第58、125頁），合於法律規定，應予准許，先予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。同法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。原告於起訴時，訴之聲明第1項請求被告雲鼎資本管理顧問股份有限公司應給付新臺幣

（下同）42萬元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣於民國109年4月1日行言詞辯論程序時，變更應受判決事項之聲明為「被告應給付原告42萬元，及自108年10月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，核原告上開變更應受判決事項之聲明者，係減縮應受判決事項之聲明，自應准許。

#### 貳、實體方面：

一、原告主張：被告向原告承租臺北市○○○路0段000號15樓C室房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期至109年10月15日止。嗣被告於108年5月31日發函將於同年7月15日終止系爭租約，詎被告遷離系爭房屋時，未依系爭租約第6條第6項及第12條第8項之約定回復原狀返還原告，原告得雇工代行處理，經第三人估價總費用為42萬元，爰依契約之法律關係，起訴請求被告給付上開回復費用，並聲明：被告應給付原告42萬元，及自108年10月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：兩造所約定之回復原狀應係回復到系爭房屋被告所承租時之狀況，被告已將系爭房屋回復原狀並於約定時間完成點交返還原告。另原告提出工程估價單內所示金額過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告向其承租系爭房屋，約定租期自107年10月16日起至109年10月15日止，嗣兩造於108年7月15日終止系爭租約，被告並遷離系爭房屋之事實，業據提出系爭租約、被告之108年5月31日函文等件為證（見司促卷第9-23頁），且為被告所不爭執，堪信為真。

#### 四、得心證之理由：

（一）按解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，最高法院17年上字第1118號著有判例。查依系爭租約第6條第6項約定：「甲方（按即被告）於租賃屆滿不另續租或終止本約時，除經乙方

（按即原告）同意留置者外，應使租賃標的物設施恢復原狀（包含但不限於甲方繼受前承租戶全部或部分裝潢亦應拆除為之），屆期如甲方不履行，乙方得僱工代行處理，其費用由甲方負擔」；第12條第8項約定：「租賃關係消滅時，除經乙方同意留置者外，甲方應於租約期滿或終止之日，將租賃標的物騰空回復原狀返還乙方（包含但不限於：不論是否為甲方所裝潢應全部拆除、人員車輛傢俱設備撤離、公司遷址及其他甲方於租賃期間內所添置物品之清除等），甲方存留之物品，皆視為甲方對其拋棄所有權利，任由乙方處置（包含但不限於依廢棄物處理等），因此所生之任何費用應悉數由甲方負擔，否則甲方不得請求退還保證金」等語（見司促卷第13、18-19頁），依據上開租約之文義解釋，足認兩造合意約定被告即承租人於租賃關係消滅時，除經原告即出租人同意留置者外，負有回復系爭房屋原狀之義務，應包含被告繼受其前手之裝潢均應予拆除，此約定已甚為明確，不得反捨契約文字而更為曲解。被告辯稱其僅負回復至承租時之狀態云云，洵非可取，是原告主張被告依約負拆除其前手裝潢之義務等語，應堪採認。

(二)原告主張被告尚應就其前手遷移系爭房屋之水、電、消防、空調管路等負回復原狀義務云云，並以證人鄧乃誠之證述為憑。然查證人鄧乃誠到庭證稱：「（你任職原告公司多久？）11年多，負責辦公室租賃，我們公司從事就是出租辦公室」、「這戶帶看時是有裝潢的，跟大樓原始建置是不同的，原始應該只有礦纖天花板、水泥地板及矽酸鈣板的隔間牆，這戶是有裝潢的，它的裝潢狀態是有二個主管室、主管室是有礦纖天花板，另有會客室，也有礦纖天花板，中間挑空區域是無天花板，與大樓原始建置不同，原始建置全部是有天花板的，我們有跟客戶講，要回復大樓原始狀態，就是將天花板恢復成礦纖天花板，水電要做回來，就是要回復大樓原始狀況」、「我們有帶看其他戶空屋的原始狀態，但被告公司總共前後有三個人來看，所以不是每個人都有看

到」、「（你是跟三個人都有說要如何回復原狀的程度嗎？）有」、「合約上有寫要回復原狀，而且陳弘毅也是包含在我帶看的三個人中的一個」、「（依你上開所述，你是藉由帶看其他空屋去告知回復原狀的情形，是否如此？）是。應該有比較現狀與空屋」等語，惟其亦稱：「依照我們公司的程序，我們將房屋點交被告時，大樓管理中心會提供大樓的原始的水電圖，但本件不是我點交的，所以我也不知道大樓有無提供」、「（本件是你簽約的嗎？）不是」、「有說到回復到大樓的原始狀態，但我無法判定現狀有無改過消防，但我確實有講要回復大樓的原始狀態」、「（但你們有無提供大樓的原始狀態給承租人，你並不知道，是否如此？）是。」、「（回復成建物原始狀況，除你剛剛所述把挑空部分天花板做回來，其他具體內容為何？）還要把登記做回來，現狀是吊燈，但原始是依般的日光燈；還要把冷氣的風管做回來」等語（見本院卷第86-88頁）」，足見證人鄧乃誠帶看系爭房屋時固曾向被告表明系爭房屋租賃期滿需回復原狀至大樓原始狀況，但此僅為兩造締約前之磋商過程，鄧乃誠並未參與兩造簽約之過程，則兩造於簽約時是否確有被告應回復系爭房屋原始水電、消防、空調管線之合意，容有質疑，且原告自承本件於簽約當時或之後均未曾提供被告原始建置圖、水電圖等（見本院卷第97、99頁），顯難認兩造就被告於遷離時就系爭房屋有將其水、電、消防、空調管路等回復原狀之合意。從而，原告主張被告應就系爭房屋之水電、消防、空調管線回復原始狀態，難認有據。

### (三)原告得請求之金額為何？

#### 1. 拆除工程部分：

依被告提出其返還系爭房屋之照片及原告提出被告遷離系爭房屋時之照片所示（見本院卷第35、61-64頁），系爭房屋尚有部分裝潢未拆除，而被告既應依約於租賃關係終止時，應一併拆除其前手所為裝潢以回復系爭房屋之原狀，已如前述，則原告主張拆除工程須費64,383元及廢棄物載運處理費

01 用4,500元，加計稅金5%後，請求被告給付共72,327元  
02 (【64,383元+4,500元】 $\times 1.05 = 72,327$ 元，元以下四捨五  
03 入)，有工程估價單為證（見司促卷第25頁），即屬有據。  
04 至被告雖抗辯估價過高云云，並未提出任何證據以實其說，  
05 本院自難為其有利之認定。

06 2. 其餘工程部分：

07 原告雖主張被告尚應就系爭房屋回復至原始狀態云云，並提  
08 出工程估價單，請求其上所載「復原工程87,181元、水電工  
09 程66,900元、消防工程28,900元、空調工程81,700元、門禁  
10 工程2,500元、電梯間走道地板保護35,000元、全室細部清  
11 潔打掃費用15,000元、大樓管理處每日清潔費用6,000元、  
12 管銷費用15,000元」及加計稅金5%。惟被告並無回復系爭  
13 房屋水電、消防、空調管線至原始狀態之義務，業如上述，  
14 是原告以其代為履行而請求被告支付前揭工程費用，自無理  
15 由。

16 (四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
17 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權  
18 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延  
19 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付  
20 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法  
21 第233條第1項、第229條第2項分別定有明文。本件原告請求  
22 被告給付回復費用，係以支付金錢為標的，而被告係於108  
23 年10月1日收受本件支付命令聲請狀繕本，此為原告所不爭  
24 執（見本院卷第73-74頁），是原告請求被告給付自108年10  
25 月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，併應准  
26 許。

27 五、綜上所述，原告依系爭租約第6條第6項及第12條第8項之約  
28 定，請求被告給付72,327元，及自108年10月2日起至清償日  
29 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾  
30 此部分，為無理由，應予駁回。

31 六、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用

簡易訴訟程序為被告一部敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中 華 民 國 109 年 5 月 15 日

臺北簡易庭 法 官 陳雯珊

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市中正區重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 109 年 5 月 15 日

書記官 宋德華

計 算 書

| 項 目    | 金 額（新臺幣） | 備註 |
|--------|----------|----|
| 第一審裁判費 | 4,520元   |    |
| 合 計    | 4,520元   |    |