

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第5704號

原告 關方正

訴訟代理人 曾大中律師

複代理人 翁健祥律師

被告 洪至正即緻美整形外科診所

訴訟代理人 盧之耘律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國一百零八年四月三日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳萬捌仟壹佰貳拾陸元由原告負擔。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）二百七十三萬五千八百元，及自起訴狀繕本送達翌日（即民國一百零七年五月十日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、陳述略稱：

(一)緣原告前將所有門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○
○號三樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，雙方簽有租賃
契約（下稱系爭A租約），系爭A租約第四條第五項約定「
房屋有改裝之必要，乙方（即被告）取得甲方（即原告）之
同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋
時並應負責恢復原狀。」。系爭A租約係於一百零五年四月
訴外人劉倫芬自被告處離職後，於一百零七年一月十七日前
簽立，具體時間不復記憶，租期起算日回溯至一百零二年一
月十七日，並於一百零七年一月十七日租期屆滿，被告亦已
搬遷他處，然原告於點交房屋時，卻發現被告承租後為經營
醫美診所業務之需，將系爭房屋原有住家格局均拆除，更改
為十六間小房間，及一廚、一廳三衛之隔局，與原告交付系
爭房屋時之原有四房、二廳、一廚及三套半衛浴格局相差甚

遠，被告並未依約恢復原狀，經原告催告亦拒絕不理，嗣原告自行委託訴外人詠興企業有限公司估價回復原狀之費用為三百一十一萬零八百元，扣除被告先前交付之保證金三十七萬五千元後，原告尚受有二百七十三萬五千八百元之損失，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟。

- (二)被告雖辯稱原告原係與其所委任之訴外人劉倫芬訂租賃契約（下稱B租約），B租約內容已將「回復原狀」之文字刪除，嗣因訴外人劉倫芬自被告處離職，雙方為變更承租人始另訂契約，然因疏失漏未將「回復原狀」之文字刪除，故基於契約真義，被告當不負回復原狀之義務云云。然查A租約與B租約之承租人不同，且前者係定型化租賃契約書，其內容共十八條，而後者則為自行繕打之契約書，內容僅八條，單就形式上觀察，亦可知其兩者有別，並非同一，故被告所謂「漏未將制式契約書上『回復原狀』之文句刪除」云云，自非事實。又訴外人劉倫芬就系爭房屋與原告所簽訂之B租約固然有記載係作為「營業」之用，但並不足以認定係指為「緻美診所」之用，且「緻美診所」之招牌為訴外人在劉倫芬承租系爭房屋之後始行懸掛，原告在B租約簽約當時，並不知劉倫芬與「緻美診所」或其與被告之間關係為何，訴外人劉倫芬於B租約簽訂當時，並未曾表示其係代理任何人承租系爭房屋，自無成立隱名代理關係之可能。至於A租約與B租約兩份租賃契約，其中有部分條款內容相同乙節，純係因訴外人劉倫芬與被告兩人在該租約租期中向原告表示擬改由被告承租系爭房屋，故兩造乃重新協議並簽署A租約，是以A、B二份租約條件有部分不同，倘訴外人劉倫芬本為被告之隱名代理人，則兩造無須重新簽約；且新約應完全沿用舊約內容，則前後兩約亦不可能有若干條件不同之情形發生。
- (三)又系爭房屋租期屆滿時，原告委託訴外人彭月嫦依被告之要求，前往被告新承租處與被告點交系爭房屋鑰匙，當時被告以自行繕打完成之租約期滿協議書（下稱期滿協議書）要求訴外人彭月嫦蓋用原告印章，以便進行鑰匙點交。依該協議

書第一條前段記載：「甲乙雙方確認，以原不動產出租賃合約規定乙方應於租約到期時，恢復原標的物原始的隔間後歸還於甲方……」，可知被告自始即知悉且承認其確實依A租約約定，負有將系爭房屋回復原狀之義務。另原告僅委託訴外人彭月嫦點交鑰匙乙事，無授權任何代理原告就系爭租約內容為意思表示；況彭月嫦係前往被告新承租之診所辦理鑰匙點交，而非至系爭房屋現址點交，故點交時其亦根本不知系爭房屋之狀況如何，自不可能代原告為任何變更原租約內容之合意。縱訴外人彭月嫦所簽訂之協議書為有效，而協議書僅就前段有不得高於押金之約定，而未就後續恢復原始隔間之工程費為約定，則原告至少仍得請求被告給付後續費用，且其數額並不以押金為上限，可堪認定，且被告應就期滿協議書已對原告發生效力之事負舉證責任。

(四)本件回復原狀之基準時點應為一百零二年一月十七日，查A租約第四條第五項明定：「房屋有改裝之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時並應負責恢復原狀。」，即被告應負回復原狀之義務，已如前述。而該回復原狀之基準時點依該租約第二條約定之租賃期限，起算日即一百零二年一月十七日作為基準時點，至於被告所提出之期滿協議書，雖非由原告本人簽署，亦未經原告本人授權他人而訂定，而對原告並不生任何效力，然此協議書既係由被告所作成，至少亦可判定被告認同其內容，屬於認定雙方權利義務關係之重要參考資料無疑。

(五)系爭房屋目前為空屋，日後仍計畫繼續出租，但就算是要開設診所的人，也很難沿用被告修改後的隔間；如果被告自行付費拆除、清運遺留之隔間，以此方式與原告和解，原告並不願意，原告對於訴外人劉倫芬自被告處離職時跟系爭A租約到期時之屋況相同沒有爭執，但原告認為系爭A租約所記載回復原狀之時間點，並非指訴外人劉倫芬離職時的屋狀，而是指系爭A租約所載起租日一百零二年一月十七日當時屋狀，否則被告不必於租約屆期時與原告委託之訴外人彭月嫦

01 簽立期滿協議書。

02 三、證據：聲請由財團法人臺灣營建研究所、財團法人中華工商
03 研究所或其他法院認為適當之單位鑑定系爭房屋回復原狀之
04 費用，並提出系爭A租約影本一件、現場狀況光碟一張、存
05 證函影本一件、詠興企業有限公司估價單影本一件、被告戶
06 籍謄本一件、現場照片影本二十張、系爭房屋平面圖影本一
07 件為證。

08 乙、被告方面：

09 一、聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准
10 宣告免假執行。

11 二、陳述略稱：

12 (一)原告提起本件訴訟，主張被告應負租賃物回復原狀之義務，
13 且回復原狀之費用為三百一十一萬零八百元，扣除被告先前交
14 付之三十七萬五千元，仍有二百七十三萬五千八百元之損失
15 ，被告否認該事實，原告就其主張應負舉證責任：

16 (1)按本件被告委託訴外人劉倫芬於一百零一年十一月十七日
17 經由訴外人東森房屋仲介承租系爭房屋作為整形診所之用
18 ，並簽訂B租約，兩造約定租賃期限自一百零二年一月十
19 七日起至一百零七年一月十七日止，為期五年；每月租金
20 為十二萬五千元、押租金三十七萬五千元，雙方針對被告
21 在交還房屋時是否負責回復原狀部分，特別約定期滿不負
22 責回復原狀。

23 (2)嗣於一百零五年四月間，因被告之經理即訴外人劉倫芬離
24 職，故變更被告為原合約書上之承租人，惟於謄寫租賃契
25 約時，漏未將制式契約書上「回復原狀」之文句刪除。然
26 據兩造所立租賃契約之真意，係期滿交還房屋時被告不負
27 回復原狀之義務，此觀諸B租約所載，兩造特別約定將「
28 回復原狀」之字句刪除，且變更被告為原合約書，係出於
29 被告之員工劉倫芬離職所致，並非出於租賃物有何變動因
30 素，是由過去及當時之事實與其他一切證據資料，足見兩
31 造並無變更原始租賃條件之意思，故兩造所立系爭A租約

01 之真意，係期滿不負回復原狀之義務甚明。

02 (二)承前所述，兩造所立系爭A租約之真意，係租期屆滿不負回
03 復原狀之義務。詎一百零七年一月十七日租期屆滿，原告竟
04 利用上開合約書未將「回復原狀」字句刪除之錯誤，要求被
05 告負回復原狀之責，實屬無理，經兩造協議後，簽署期滿協
06 議書合意「乙方（即被告）同意甲方（即原告）進行拆除隔
07 間，甲方請師傅估價之後，應先徵詢乙方（即被告）同意，
08 方可進行拆除。拆除費用由原乙方（即被告）之租約三個月
09 押金（即新台幣參拾柒萬伍仟元）中扣除，不得高於押金，
10 若高於押金，則以押金為上限，及若尚有未繳納之水電瓦斯
11 費用，乙方同意甲方從三個月押金中扣除。」。縱不論兩造
12 所立系爭A租約之真意，係租期屆滿被告不負回復原狀之義
13 務乙情，兩造既已就被告所負之回復原狀義務，約定由原租
14 約三個月押金即三十七萬五千元中扣除，不得高於押金即三
15 十七萬五千元，若高於押金則以押金為上限，自應依約履行
16 ，其理甚明，故原告為本件之請求，委實無理由，至於原告
17 所提估價單係屬私文書，是被告否認其為真正。

18 (三)訴外人劉倫芬原任職於被告擔任經理乙職，係代理被告與原
19 告簽定B租約，此為原告所明知，B租約上載明租賃標的係
20 供營業之用，是依經驗法則，出租人必定就營業事業為何曾
21 加以調查，且被告於承租之後，即裝設「緻美診所」之大型
22 招牌於系爭房屋，原告自難諉為不知，縱訴外人劉倫芬於簽
23 約之初，未明示其代理之意旨，然按其情形，原告應可推知
24 劉倫芬係以被告之名義為之，亦有隱名代理之適用，而發生
25 代理之效果，兩造間存有租賃關係其理甚明。而A、B二份
26 租賃契約所載之租賃標的、期賃期間、租金、押租金、雙方
27 權利義務等重要事項均完全相同，且承租人均為被告，亦為
28 原告所明知，乃原告以枝微末節之契約文字，否認其同一性
29 ，自無可採，且如認二者非屬同一，然該租賃標的及租賃期
30 間均屬相同，豈非認原告有一屋二租之情，更何況訴外人劉
31 倫芬離職前，租金係以訴外人劉倫芬簽發之支票支付，訴外

01 人劉倫芬離職後，租金係以被告簽發之支票支付，更應證契
02 約之同一性。

03 (四)承前所述，兩造所立B租約之真意，係租期屆滿不負回復原
04 狀之義務，被告豈有自行製作期滿協議書要求原告簽署之理
05 ？是原告於租期屆滿，利用上開合約書未將「負責回復原狀
06 」字句刪除之錯誤，要求被告負回復原狀之責，兩造生有爭
07 議，經協議後始簽定期滿協議書，該期滿協議書乃原告所撰
08 擬要求被告簽署，原告辯稱期滿協議書內容為被告自行製作
09 者，與事實及常理均有未符，自無可採。而細繹期滿協議書
10 所載文義，係兩造就原不動產租賃合約之規定內容為確認，
11 復有關被告應於租約到期時，恢復原標的物原始的隔間後歸
12 還於原告之爭議，經兩造互為讓步協調，今原告請求之金額
13 與項目，與兩造之上開協議不合，自無理由。再者，上開期
14 滿協議書係於租約期滿後所簽立，按其內容係就押金之結算
15 與尚未繳納之水電瓦斯費用之給付為約定，益徵兩造簽立上
16 開協議書，係為了結兩造租賃關係所生之權利義務關係之全
17 部，原告主張上開期滿協議書僅就前段拆除費用有約定，未
18 就後續回復原始隔間有約定，其得就隔間部分另為請求，顯
19 無可採信。

20 (五)系爭期滿協議書上之印章為真正，為原告所不否認，自堪認
21 期滿協議書為真正。是倘原告主張期滿協議書上之簽署非其
22 所為或係其代理人有逾越權限代理之情事，則依民事訴訟法
23 第二百七十七條之規定，自應由原告就其代理人逾越其授權
24 範圍乙事負舉證責任。又縱原告所主張者，期滿協議書上之
25 簽署係其代理人逾越權限代理範圍所為，然依原告之主張，
26 期滿協議書上所蓋之印章係其所交付，自有授權其使用之外
27 觀，足使他人信其曾以一切系爭租賃事務之代理權授予其代
28 理人，即屬因自己行為為表見代理之事實，是縱認原告上開
29 主張屬實，亦應認有民法關於表見代理規定之適用，原告自
30 應受期滿協議書效力之拘束，自無依原告聲請鑑定系爭房屋
31 回復原狀費用之必要，且若要鑑定應以一百零五年四月間劉

01 倫芬離職後另簽系爭A租約之時點為鑑定基準時點，由土木
02 技師公會或建築師公會或結構技師公會鑑定比較專業。

03 三、證據：提出B租約影本一件、勞工保險退保申報表影本一件
04 、期滿協議書影本一件、系爭A租約與B租約內容比較表一
05 件、支票影本九件（劉倫芬簽發）、支票影本六件（被告簽
06 發）、診所營業照片影本五張為證。

07 理 由

08 一、原告主張意旨略以：被告前承租系爭房屋，雙方簽有系爭A
09 租約，據系爭A租約第四條第五項約定，系爭房屋如有改裝
10 之必要，被告取得原告之同意後得自行裝設，但不得損害原
11 有建築，於交還屋時並應負責恢復原狀。詎系爭A租約租期
12 屆滿後，被告並未依約恢復原狀，經原告自行委託訴外人詠
13 興企業有限公司估價回復原狀之費用需三百一十一萬零八百元
14 ，扣除被告先前交付之保證金三十七萬五千元，原告尚受有
15 二百七十三萬五千八百元之損失，請求被告給付前揭回復原
16 狀之費用等語。被告答辯意旨則以：被告承租系爭房屋本係
17 由訴外人劉倫芬與原告簽訂B租約，雙方並合意免除被告回
18 復原狀之義務，嗣因訴外人劉倫芬離職，故被告再與原告簽
19 訂A租約，其中只更改承租人之名義，其餘重要事項並無更
20 動，當時因疏失未刪除被告應回復原狀部分，然事實上雙方
21 真義應以B租約為主，且期滿後被告依約遷離，惟因原告以
22 系爭A租約向被告主張回復原狀，雙方協議後簽訂期滿協議
23 書，約定回復原狀費用最高以被告所交付之押租金為限等語
24 置辯。兩造對於關於系爭房屋之B租約係由訴外人劉倫芬與
25 原告簽訂，其租約內容免除承租人回復原狀之義務並無爭執
26 。兩造爭執重點在於：系爭A、B租約是否具同一性？如系
27 爭A租約為原告與被告所另行簽訂之新租約，則被告所負回
28 復原狀之時點，應以何時為據？期滿協議書應如何解釋？被
29 告是否就系爭房屋未回復原狀而應賠償原告二百七十三萬五
30 千八百元？爰說明如后。

31 二、系爭A、B租約為系爭房屋租賃前階段與後階段接續之租約

，系爭A租約簽立時點為被告回復原狀之基準時點，原告違反期滿協議書再對被告請求並無理由：

(一)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」、「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」，民法第九十八條、第一百四十八條第二項定有明文；次按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內（最高法院九十五年度台上字第一七九八號裁判意旨參照）。

(二)經查，針對系爭房屋，原告先與訴外人劉倫芬簽立B租約，其後於一百零五年四月間訴外人劉倫芬自被告處離職後之不確定時點，原告與被告另行簽立系爭A租約（訴外人劉倫芬自於一百零五年四月間自被告處離職，有被告提出勞工保險退保申報表可證），然系爭A、B租約記載之租賃期限均為一百零二年一月十七日至一百零七年一月十七日，且援用相同之押租金，被告提出劉倫芬簽發之支票影本九件及被告簽發之支票影本六件，顯示訴外人劉倫芬自被告處離職前，租金支票係由訴外人劉倫芬簽發，訴外人劉倫芬自被告處離職後，租金支票係由被告簽發，原告對於前揭支票形式真正亦無爭執（參見本院一百零七年十二月二十日言詞辯論筆錄），則依民法第九十八條規定探求兩造約定之真意，系爭A、B租約應為系爭房屋租賃前階段與後階段接續之租約。

(三)再者：(1)關於系爭房屋，訴外人劉倫芬自被告處離職前簽立之B租約，明白刪除期滿時「負責回復原狀」之字樣，訴外人劉倫芬自被告處離職後，兩造簽立之系爭A租約，則並未刪除「負責回復原狀」之字樣，則被告於B租約簽立後所為之隔間，本來依B租約並無回復原狀之義務，卻因系爭A租約之簽立，回溯創設系爭A租約簽立前之被告回復原狀義務，難認符合兩造當事人之簽約真意，原告主張回溯創設被告之回復原狀義務，難認符合民法第一百四十八條第二項規定之誠信原則；(2)參酌前揭最高法院裁判意旨所示之見解，回

復原狀態回復「應有狀態」而非「原有狀態」，兩造簽立系爭A租約後，被告既未刪除「負責回復原狀」之字樣，於簽立系爭A租約後應負回復原狀義務，然應以系爭A租約簽立時點至租期屆滿時之應有狀態，作為審酌被告是否回復原狀之標準；(3)被告提出診所營業照片影本五張，證明訴外人劉倫芬離職後至被告遷移並歸還系爭房屋為止，並未有何進行裝潢之行為，原告亦自承對於訴外人劉倫芬離職時跟租約到期時房屋的狀況一樣沒有爭執（參見本院一百零八年四月三日言詞辯論筆錄），足以證明兩造租期屆滿時，被告交付系爭房屋予原告，符合簽立系爭A租約時至租約期滿為止，系爭房屋之應有狀態，被告並未違反其基於系爭A租約之回復原狀義務；(4)因系爭A、B租約關於期滿時「負責回復原狀」字樣有無刪除有所不同，容易引發兩造爭議，系爭房屋返還原告交付鑰匙時，兩造另簽有期滿協議書，原告雖事後否認訴外人彭月嫦蓋用原告印章簽立此期滿協議書之效力，然誠如被告所辯，訴外人彭月嫦既持有原告印章並以原告名義簽約，已生表見代理之效力（民法第一百六十九條參照），兩造應受拘束，原告於押租金以外，另對被告為本件損害賠償之請求，依期滿協議書之約定，原告請求應屬無據，且若兩造不受期滿協議書之拘束（假設語氣），如前所述，因被告實未違反回復原狀之義務，反而應探討原告是否應將押租金返還被告之問題；(5)基上，被告並未違反回復原狀義務，依期滿協議書之約定，原告對被告所為本件請求應屬無據，自無再依原告請求鑑定系爭房屋回復原狀費用之必要。

三、綜上所述，原告本於租賃契約之法律關係，請求被告給付原告二百七十三萬五千八百元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即一百零七年五月十日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其請求為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

四、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

五、兩造之其餘攻擊防禦方法，於本件判決結果無影響，爰不一

一論列，附此說明。
六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，
判決如主文。

中 華 民 國 108 年 5 月 2 日
臺 北 簡 易 庭
法 官 文 衍 正

以上正本係照原本作成。
如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○
○路○段○○○○巷○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 108 年 5 月 2 日
書 記 官 高 秋 芬

訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）
第一審裁判費	28,126元
合 計	28,126元