

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度重訴字第115號

原告 蔡紡
黃炳發
黃美淑
曾大彬
謝高美珠
陳柏豪

江美玲

藍慶泰

黃華珠

唐宏德

林育祥

溫禮信

黃秀琴

盧明仁

林家任

陳錫蘭

林呂蔭

鄒慧珠

蔡名琇

蔡梓綺

01 林美紋
02 黃李瓊姿
03 林義雄
04 高張貴春
05 林鍾嶺
06 孫念沂
07 陳秀卿
08 陳宏德
09 李旭東
10 蕭龍生
11 馬朗萱
12 鍾秀珍
13 共 同 陳建宏律師

14 訴訟代理人

15 被 告 食衣樂實業股份有限公司

16 0000000000000000

17 法定代理人 洪平森
18 訴訟代理人 葛光輝律師
19 馬思評律師
20 陳富邦
21 塗薇宣

22 上列當事人間損害賠償事件，經本院於民國（下同）112年6月28
23 日言詞辯論終結，判決如下：

24 主 文

25 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

26 訴訟費用由原告負擔。

27 事實及理由

28 一、原告主張：

29 (一)訴外人國城建設股份有限公司（下稱國城公司）前於高雄市
30 ○○區○○○路0號興建樓高21層樓之住商大樓（下稱系爭
31 大樓），原告分別為系爭大樓地下1樓及地上第2、4、5樓部

分建物之區分所有權人（各自所有建物樓層編號、建號、門牌號碼、權利範圍如附表一所示，下稱系爭租賃標的）。系爭大樓興建完成交屋予原告或原告之前手後，因其中地下1樓及地上第1至5樓原即規劃為商場，而訴外人遠東百貨股份有限公司（下稱遠百公司）有意承租以經營遠東百貨高雄店，故於85年間由被告出面向原告或原告之前手訂立租賃契約（下稱系爭租約），承租系爭租賃標的。因依民法422條及第531條之規定，轉租契約期限已逾一年應以字據訂立，其處理權授予之委任契約亦應以文字為之，故雙方嗣後又簽訂委任授權書（下稱系爭授權書），委由被告辦理租賃契約關係存續中所有相關事宜，再由被告另行將坐落於系爭大樓地下1樓及地上第1至5樓（下稱系爭遠百承租樓層）統一轉租予遠百公司。其中原告陳柏豪、黃華珠、林家任、蔡名琇、蔡梓綺分別因繼承、贈與之原因，取得附表一所示建物所有權，依系爭租約第陸條第(1)項約定，對受讓人或繼承人具有同等之約束力。

(二)被告承租系爭租賃標的後，為配合遠百公司經營規劃，即將系爭遠百承租樓層原設置之分戶牆、牆上電表及電力設施（包括電力接戶開關、室內電力設施、各層廣播設備、各層電氣設備配置至各戶之電表及線路）、隔間上方鐵捲門鐵架及鐵捲門、通風及消防管線設備、緊急照明燈等等（下合稱系爭設備）拆除，並由遠百公司重新規劃。嗣遠東公司已搬離上開租賃標的物，雙方所約定之租期至92年2月4日屆期，依系爭租約第肆條第(5)項及系爭授權書第五條第(4)項前段約定，被告自翌日即同年月5日應將系爭租賃標的回復至出租前的原狀並將租賃標的物交還原告。被告迄今長達近15年而未履行其回復原狀義務，經原告屢次催促未果，因此以起訴狀繕本之送達，再向被告為回復原狀交還租賃物之意思表示。

(三)被告迄未回復原狀，且片面免除遠百公司之回復原狀義務，違反系爭授權書，應負賠償之責。系爭遠百承租樓層僅部分

樓層回復原狀也無法有效利用，原告得請求給付回復原狀費用以代回復原狀。系爭租賃標的迄今尚未交還原告，民法第456條之時效尚未起算，且系爭授權書為委任契約，被告違反系爭授權書之債務不履行損害賠償責任應從委任契約期限屆滿之92年2月4日起算時效，原告於107年1月19日起訴請求，無罹於時效。因此依系爭租約、民法第213條第3項、第227條、第432條、第455條或系爭授權書、民法第544條及繼承、繼受之法律關係，提起本件訴訟，請求法院判決：(1)被告應分別給付附表一所示原告如附表一請求金額欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依照年息5%計算之利息。(2)如受勝訴判決，請依職權為假執行之宣告。

二、被告答辯：

(一)雙方簽立系爭租約後，被告直到84年10月31日還沒有成功整合，依系爭租約，被告可以解除契約。嗣後再簽立系爭授權書，且系爭租約與系爭授權書除了租賃標的物相同，其他內容並不一致，也沒有約定將系爭租約列為附件或明文援用系爭租約，可見系爭租約於簽立系爭授權書之同時即為解除或終止。被告簽立系爭授權書目的在進行經營權整合，且系爭授權書第四條所約定之履約保證金，應是指租賃契約之押租金。被告轉租系爭租賃標的，不但支付必要費用，還將遠百公司給付的租金撥付至原告指定之帳戶，卻沒有向原告收取報酬或請求原告預付償還必要費用。且系爭授權書如為委任契約，豈有使被告作為受任人卻須與遠百公司同負承租人義務之理。依照系爭授權書第七條，也可知被告確實為承租人，屬公寓大廈管理條例所稱之住戶，才可約定關於區分所有權人權利義務之行使負擔由被告負擔及處理。授權書第七條又約定授權書效力及於租賃物所有權之受讓人，這也與委任契約首重信任關係允由任一方隨時終止而不能強迫他人繼受之性質不符。再佐以系爭授權書約定每年租金漲幅5%，但實際上租金卻是第2年漲幅18%，此後每年約6%，顯然不以5%為限，被告就租金漲幅有獨立決定之權限。基於上開事由，

01 系爭授權書應為租賃契約而非委任契約。

02 (二)依民法第423、432、438條，出租人應以合於所約定使用收
03 益之租賃物交付承租人，出租人也有容忍承租人以合於契約
04 目的之方法使用收益租賃物之義務。而所謂回復原狀，除當
05 事人有約定外，應是指承租人以合於契約之應有狀態返還，
06 亦即應考量合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租
07 人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並
08 斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原
09 有」狀態。系爭租賃標的之原始狀態顯不合於商業使用之目
10 的，而原告本負有以合於約定使用收益之租賃物交付承租人
11 之義務，縱使約定由遠百公司自行負擔改裝費用且免收裝潢
12 期間租金，原告當有容忍被告及遠百公司以合於商業使用目
13 的之方法變更並使用、收益系爭租賃標的之義務。遠百公司
14 因為裝潢系爭遠百承租樓層支出約新臺幣（下同）5億元，
15 若遠百公司以可使用之現狀返還租賃物，促進商場經營，有
16 利原告繼續出租。若強使遠百公司或被告回復至毛胚屋狀
17 態，反而不利於作為商業使用，原告強求被告回復至原有毛
18 胚狀態，有權利濫用之虞。被告承租系爭租賃物之目的，係
19 使各樓層得以商場方式經營，衡酌常情，自有按整體經營需
20 求變更空間配置，並拆除原有之攤位磚牆、隔間牆等之必
21 要，方能發揮商業效益，殊無維持原隔間、門牆之可能，此
22 亦為原告締約時所明知並同意。授權書第二條第(1)項、第五
23 條第(3)項也同此意旨，原告請求被告回復至原毛坯狀況，有
24 違系爭授權書。且原告於系爭授權書屆期後，尚積極要求被
25 告為系爭租賃標的尋求出租機會，更可見回復原毛坯狀態非
26 締約真意。

27 (三)水電、分層空調主機、天花板、抽油煙機風車風管、小型冷
28 風機及火警系統、攤位鋁門，均是遠百所裝設。磁磚地板、
29 給排水設備與監控則係被告承租系爭租賃物後，再委請建造
30 系爭大樓之國城公司施作，當非系爭租賃標的原狀之一部。

31 (四)原告沒有定期催告被告回復原狀，被告自無逾期不為回復之

情事，故原告只能請求回復原狀，不能請求以金錢賠償損害。且系爭租賃物所在大樓區分所有權人繁多，卻只有原告等人在租期屆滿近15年之久才提起本訴訟，足以佐證多數區分所有權人均同意以現狀點交返還而無異議，依照系爭授權書第五條第(4)項，被告自無庸再負回復原狀之責。

(五)共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良，依公寓大廈管理條例第11條第1項規定，應依區分所有權人會議決議為之。系爭設備多屬系爭大樓共用之設施，系爭租賃標的自轉租予遠百公司迄今已屆23年，已逾設備耐用年限，則原告主張回復原狀，必然涉及拆除與重大修繕，原告未經區分所有權人會議決議，即為本件請求，於法不合，且欠缺權利保護必要。

(六)本件原告請求損害賠償，只是賠償方法為民法213條第3項支付回復原狀必要費用以代回復原狀，此即為民法第456條所稱賠償請求權，當受2年短期時效限制。原告雖稱被告沒有返還系爭租賃標的，但被告如果沒有返還系爭租賃標的，部分原告不會在92年、95年與被告接洽出租事宜，且依常理，被告沒有只對部分原告為返還之理，必然是對全體出租人為返還。且依照高雄站前廣場管理委員會函覆，系爭租賃標的之鑰匙早在101年間就已經交由管理室保管至今，考量系爭租賃標的區分所有權人人數眾多，被告法定代理人才於區分所有權人會議統一通知鑰匙放置於管理室，被告顯然已經返還系爭租賃標的，民法第456條之短期時效自己開始起算。縱令系爭授權書為委任契約，但被告於85年3月5日簽約免除遠百公司回復原狀義務時，消滅時效就已開始起算，迄今22年，也超過15年時效等語置辯，並請求法院判決駁回原告之訴。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、雙方不爭執事項：

(一)國城公司前於高雄市○○區○○○路0號興建系爭大樓，原告分別為系爭大樓地下1樓及地上第2、4、5樓部分建物之區分所有權人（各自所有建物樓層編號、建號、門牌號碼、權

01 利範圍如附表1所示)。

02 (二)系爭大樓地下1樓及地上1至5樓原即規劃為商場，因遠百公
03 司有意承租，故於85年間由被告出面向系爭大樓區分所有權
04 人承租位於系爭大樓地下1樓及地上1至5樓之建物，並另簽
05 立系爭授權書後，再由被告另行統一轉租予遠百公司。遠百
06 公司承租範圍是地下2樓一直到地上9樓。

07 (三)遠東百貨已搬離系爭租賃標的，其後雙方所約定之租期至00
08 年0月間亦已屆滿。

09 (四)起訴狀之原證1至原證4文書為真正。

10 (五)雙方間有成立系爭租約及系爭授權書。

11 (六)原告基於契約當事人身份或繼受、繼承，均得本於系爭租
12 約、系爭授權書的法律關係為主張（雙方間法律關係應本於
13 系爭租約或系爭授權書以及法律關係定性、具體內容為何則
14 為法院職權認定事項）。

15 (七)被告對於原告陳柏豪、黃華珠、林家任的當事人資格不爭
16 執。原告陳柏豪係因分割繼承之原因、原告黃華珠係因夫妻
17 贈與之原因，原告林家任、蔡名琇、蔡梓綺（即蔡佩芳）係
18 因贈與之原因、林美姝是由其夫藍招順代表簽約，藍招順已
19 將租約權利讓與林美姝。

20 (八)被告與遠百公司間之租賃契約（下稱系爭遠百租約）第玖條
21 第3項所定「甲方（於系爭遠百租約中指被告）於第參條租
22 賃關係存續中，應就租賃標的物（房屋及裝修）投保新臺幣
23 伍億元之火險以及新臺幣壹億陸仟萬元之地震險」及第11條
24 約定「甲方同意簽約後30日內提高至2300千瓦設備容量之電
25 力，費用由甲方負擔」，均由被告支付其費用，且未向原告
26 請求償還。

27 (九)被證3（92年、95年房屋租賃契約書）、被證4（被告與名佳
28 美股份有限公司經公證之完整房屋租賃契約書）、被證5（9
29 3年3月10日房屋租賃契約補充協議書）、被證9（103年度第
30 17屆住戶大會會議紀錄）之形式上真正。

31 (十)原告蕭龍生、黃美淑、黃炳發、謝高美珠、溫禮信、藍慶

01 泰、陳錫蘭、唐宏德等8人在另案被告向遠百公司請求給付
02 租金等案件（本院93年度重訴字第171號、臺灣高等法院高
03 雄分院96年度重上字第8號、98年度重上更(一)字第17號、100
04 年度重再字第5號、最高法院98年度台上字第1127號、100年
05 度台上字第1383號，下稱系爭給付租金案）是選定當事人。
06 遠百公司在系爭給付租金案中已知有系爭授權書（臺灣高等
07 法院高雄分院96年度重上字第8號97年11月10日遠百公司上
08 訴理由六狀上證9）。

09 □依系爭租約、系爭授權書以及系爭遠百租約，雙方同意以92
10 年2月4日為契約終止日，翌日應回復原狀。

11 □原告林呂蔭、鄒慧珠、蔡名琇、蔡梓綺將附表一所有之建物
12 再出租給他人。

13 □對於系爭給付租金案中臺灣高等法院高雄分院96年度重上字
14 第8號、98年度重上更(一)字第17號民事判決所記載兩造不爭
15 執事項，雙方不爭執。

16 四、本件爭點即為：(一)雙方法律關係應依照系爭租約還是系爭授
17 權書？(二)原告本件請求權有無民法第456條短期時效之適
18 用？(三)被告是否有交還系爭租賃標的？(四)原告之請求權是否
19 已經罹於時效？以下敘述本院為判斷之理由：

20 (一)雙方法律關係應依照系爭租約：

21 1.系爭授權書為委任契約：

22 (1)解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
23 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別
24 事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。經調查，
25 系爭授權書前言明確記載：茲為甲方（即原告）委任乙
26 方（即被告）辦理甲方所有如第一條所示標的物出租予
27 第三人之洽商、簽約及租賃關係存續中所有相關事宜，
28 特授權乙方代為執行，並約定如左等語。可見系爭授權
29 書明確為授與被告權限處理將原告所有建物出租予第三
30 人之洽商、簽約以及租賃關係中所有相關事宜，並無出
31 租給被告之意思。再對照系爭授權書第二條租賃期限第

01 (2)項記載：乙方代理出租而接洽的第三人（即承租人）
02 有優先承租權等語，也可知承租人為系爭授權書之第三
03 人而非系爭授權書之當事人，且被告為代理出租之人，
04 並非出租人。系爭授權書第三條租金第(3)項約定承租人
05 每參個月一付，於每期首月十五日前由承租人代扣百分
06 之十租賃所得稅後，將餘額逕匯入彰銀七賢分行，帳號
07 甲方帳戶內（上開約款中，帳號後方為空白，應是供填
08 寫具體帳號之欄位）。若資料有變更時，甲方應檢具相
09 關文件供乙方核對。依此可知給付租金者為承租人，而
10 非系爭授權書中的乙方。亦即被告並非承租人，否則給
11 付租金者即應為被告，而非承租人。系爭授權書中雖有
12 記載出租標的、租賃期限、租金、轉租、使用原則等與
13 租賃有關之用詞。但系爭授權書前言既然已經敘明委任
14 被告辦理出租之洽商、簽約以及租賃關係存續中所有相
15 關事宜，則於系爭授權書詳細記載上開與租賃有關之事
16 項，其意旨應僅在明確授權被告為洽商、簽約、處理相
17 關事宜之具體範圍，尚不能因此將系爭授權書解讀為租
18 賃契約。系爭授權書性質上為授與權限的委任契約，而
19 非租賃契約，應可認定。

20 (2)被告雖以系爭授權書第四條所約定之履約保證金，應是
21 指租賃契約之押租金。被告轉租系爭租賃標的，不但支
22 付必要費用，還將遠百公司給付的租金撥付至原告指定
23 之帳戶，卻未如委任契約向委任人之原告收取報酬或請
24 求原告預付償還必要費用。被告如是受任人，應無須負
25 承租人之回復原狀義務。依照系爭授權書第七條，授權
26 被告行使負擔區分所有權人之權利義務，也可知被告是
27 因承租人之身份，屬公寓大廈管理條例所稱之住戶，才
28 可如此約定。授權書第七條又約定授權書效力及於租賃
29 物所有權之受讓人，這也與委任契約首重信任關係允由
30 任一方隨時終止而不能強迫他人繼受之性質不符。再佐
31 以被告就租金漲幅有獨立決定調整之權限，不受系爭授

01 權書約定每年租金漲幅5%之限制，主張系爭授權書應為
02 租賃契約而非委任契約。

03 (3)然而，系爭授權書關於履約保證金之約定，應是以已經
04 與遠百公司成立租賃契約為前提。履約保證金關於簽發
05 本票交付甲方做為支付租金之保證，是在提醒被告與遠
06 百公司簽約時必須向遠百公司收取押租金，並將之轉交
07 給原告，以確保租約、租金給付之履行，並非以被告為
08 承租人的意思。至於租金數額及漲幅是就被告與遠百公
09 司定約時租金下限之授權，被告就租金漲幅調整是否符
10 合契約約定，乃被告是否違約之問題，與契約性質之認
11 定無關。被告將系爭租賃標的轉租給遠百公司，雖未向
12 原告收取報酬或請求原告預付償還必要費用，包括投保
13 5億元火險及1億6千萬元地震險，並負責安裝消防灑水
14 系統及提高至2300千瓦設備容量之電力。但雙方訂有系
15 爭租約以及系爭授權書，被告上開行為未必是基於系爭
16 授權書所為，也有可能是基於系爭租約所為。因此，不
17 能以被告嗣後履行契約之方式，逕為推論系爭授權書之
18 性質。且系爭遠百承租樓層範圍遠超過系爭租賃標的，
19 其中尚有部分為被告嗣後取得所有權者共126戶（詳被
20 告109年10月20日民事調查證據聲請狀之被證9，本院卷
21 四第19至25頁），可見被告可透過系爭授權書，整合系
22 爭遠百承租樓層，順利將建物整體出租，並在嗣後取得
23 出租之利益。自不因系爭授權書初為無償而認被告無成
24 立委任契約之意思。又區分所有權人因故無法出席區分
25 所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直
26 系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席，公寓大
27 廈管理條例第27條第3項定有明文。被告嗣後陸續取得
28 系爭遠百承租樓層中部分建物之所有權，業如前述。以
29 上開取得建物之數量多達126戶，應無可能是臨時起意
30 所為，被告於預見日後同為住戶身分代理出席區分所有
31 權人會議，預先於系爭授權書為上開約定，亦合常理，

不能以此認為系爭授權書即為租賃契約。至於系爭授權書關於回復原狀以及繼受法律關係之約定，並無違反民法關於委任之強制、禁止規定，尚難因系爭授權書有此揭約定，即認系爭授權書非委任契約。

2. 系爭授權書沒有解除、終止或取代系爭租約之效力：

被告雖主張雙方簽立系爭租約後，被告直到84年10月31日還沒有成功整合，依系爭租約，被告可解除契約。嗣後再簽立系爭授權書，且系爭租約與系爭授權書除了租賃標的物相同，其他內容並不一致，也沒有約定將系爭租約列為附件或明文援用系爭租約，可見系爭租約於簽立系爭授權書之同時即為解除或終止。然系爭授權書為委任契約，與系爭租約為租賃契約之性質不同，自不因系爭授權書有無將系爭租約列為附件或明文援用系爭租約而影響系爭租約效力。系爭租約雖有約定84年10月31日前，若被告無法整合全體業主時，被告得無條件解除本契約。但此為被告「得」解除系爭租約之權利，並非條件或期限，本件並無被告發函解除系爭契約之資料，系爭授權書也無記載成立之時系爭租約視為解除或終止等意旨，自不能認為系爭授權書有解除、終止或取代系爭租約之效力。

3. 雙方只有履行系爭租約：

(1) 被告是系爭遠百租約之出租人，原告非出租人：

經查，被告於84年12月18日與遠百公司訂立系爭遠百租約，嗣後於85年3月8日再訂立房屋租賃契約補充協議書（下稱系爭補充協議），有被告與遠百公司之房屋租賃契約書、房屋租賃契約補充協議書在卷可稽（本院卷一第114至118頁）。系爭遠百租約第壹條租賃標的物與出租範圍記載：位於高雄市○○區○○段000○○地號上之建國三路六號，地下二樓至地上九樓及建國三路二十號九樓，共拾壹個樓面等語，可見出租範圍包括系爭租賃標的。再觀諸系爭遠百租約及系爭補充協議，雖於契約之始均記載食衣樂實業股份有限公司（下簡稱甲方）及

01 食衣樂實業股份有限公司所代理之租賃標的物所有權人
02 （以下簡稱甲方），並於契約末尾簽署人欄位記載：甲
03 方：食衣樂實業股份有限公司，法定代理人洪平森；受
04 任人：食衣樂實業股份有限公司，法定代理人洪平森等
05 字樣。然上開被告所代理之租賃標的物所有權人欄位並
06 無詳載被代理之所有權人為何人，於簽署欄位雖有記載
07 受任人，但並無本人即被代理之所有權人之姓名及簽名
08 與用印，客觀上難認已經表明代理本人之意旨。再對照
09 系爭授權書簽立日期為85年，而系爭遠百租約簽立日期
10 為84年12月18日，可見被告在與遠百公司簽立系爭遠百
11 租約時，尚未取得原告授與簽立租約之代理權，自無可
12 能代理原告與遠百公司締約。且被告明確陳稱在與遠百
13 公司簽約時沒有要代理原告的意思，也沒有要隱名代理
14 的意思（本院卷六第49頁）。被告與遠百公司簽約時既
15 沒有表明本人，也沒有代理原告的意思，則系爭遠百租
16 約以及系爭補充協議是被告為出租人，遠百公司為承租
17 人乙節，應可認定。系爭給付租金案中，遠百公司已知
18 悉系爭授權書之存在，且有提出系爭遠百租約之出租人
19 尚包括其他區分所有權人之抗辯，經系爭給付租金案審
20 理後亦認定系爭遠百租約之出租人只有被告，也經本院
21 調卷核閱屬實。

22 (2)被告就系爭租約與系爭授權書選擇履行系爭租約：

- 23 ①於數宗給付中得選定其一者，其選擇權屬於債務人。
24 數宗給付中，有自始不能或嗣後不能給付者，債之關
25 係僅存在於餘存之給付。但其不能之事由，應由無選
26 擇權之當事人負責者，不在此限。選擇之效力，溯及
27 於債之發生時。民法第208條、第211條、第212條定
28 有明文。
- 29 ②原告將同一不動產先出租予被告，又簽立系爭授權書
30 委託被告出租，但原告不可能將同一不動產出租予他
31 人再由他人轉租第三人，又以自己名義出租給第三

人。在此兩種情形，雖然原告都是出租人，但承租人不同。第一種情形承租人為被告，遠百公司為轉租人。第二種情形是被告代理原告出租給遠百公司，遠百公司才是承租人。原告就同一不動產，不可能又出租給被告又出租給遠百公司，否則原告必對其中一人違反契約，而有給付不能之情形。系爭租約第肆條使用規則第(4)項明載：甲乙雙方基於整體企劃經營目標之達成，雙方同意乙方（指被告）得將本租賃物全部或一部轉租於第三人，並得分割或合併各櫃位，重新規劃、裝潢以供使用等語，與系爭授權書第五條第(3)項所載：甲方（指原告）同意承租人得將本租賃物全部或一部轉租他人，並得分割或合併租賃物，重新規劃樓層業種、設備以供使用等語大致相符。可知原告知悉所出租之標的將來都是要租給遠百公司再行整體規劃之事實。亦即無論系爭租約、系爭授權書，原告主旨就是將系爭租賃標的出租以換取收益，究竟是被被告或遠百公司為第一手承租人，在所不問。被告在系爭租約、系爭授權書均為債務人，負有與遠百公司成立租約，進而使原告得以獲取租金收益之義務。因此，雙方就系爭租賃標的成立系爭租約與系爭授權書，性質上應為選擇之債。原告賦予被告選擇權，讓被告選擇以承租人轉租給遠百公司或代理原告出租予遠百公司。被告既然就原告所有系爭租賃標的以自己為出租人名義與遠百定租約，就是選擇雙方關係為租賃關係，不是代理關係。而依照上開原告不可能將系爭租賃標的同時出租給被告以及遠百公司之事件性質，系爭授權書顯然雙方都給付不能，且此給付不能乃基於雙方就同一標的卻在短期內簽立系爭租約、系爭授權書之本質所然，不可歸責於原、被告雙方，此時雙方債之關係僅存在於餘存之給付即系爭租約，且溯及於債之發生時即84年9月18日發生效力。

01 (二)原告關於租賃之請求權均有民法第456條短期時效之適用：

02 1.出租人就租賃物所受損害對於承租人之賠償請求權，承租
03 人之償還費用請求權及工作物取回權，均因2年間不行使
04 而消滅。前項期間，於出租人，自受租賃物返還時起算。
05 於承租人，自租賃關係終止時起算，民法第456條第1項、
06 第2項定有明文。此項規定之立法目的在使前開各項法律
07 關係得以從速確定。又租賃關係終止後，如何回復原狀，
08 為租賃雙方最主要之義務。此參民法第431條第1項規定承
09 租人就租賃物支出有益費用者，於租賃關係終止時，出租
10 人應償還其費用；同條第2項則規範承租人得取回工作物
11 時，應回復租賃物之原狀之意旨。以及民法第455條規
12 定，承租人於租賃關係終止後應返還租賃物。租賃物有生
13 產力者，並應保持其生產狀態返還出租人等等即可明瞭。
14 出租人之回復原狀請求包括回復原狀損害賠償請求，承租
15 人之工作物取回、有益費用之償還請求權，也均為租賃關
16 係終止後以如何回復原狀為中心所衍生之請求。則承租人之
17 工作物取回、有益費用之償還請求權，均與租賃物之回
18 復原狀緊密相關，且有從速確定之必要，就出租人已受租
19 賃物之返還，因未回復原狀受有損害對於承租人之賠償請
20 求權，自亦有從速確定之必要，而有短期時效之適用。故
21 民法第456條第1項所稱出租人就租賃物所受損害，應包括
22 其基於回復租賃物之原狀而得對承租人主張之賠償請求
23 權，不問係基於法律規定或當事人之契約，均應適用該條
24 關於2年消滅時效暨起算期間之規定。

25 2.本件雙方契約法律關係應依照系爭租約而定，因此原告請
26 求權關於系爭授權書以及委任之部分即無理由，毋庸再
27 論。原告請求權關於系爭租約及民法第227條部分，依照
28 系爭租約第肆條第(5)項，乙方因租期屆滿交還租賃物時，
29 應負責回復原狀，被告沒有回復原狀，原告基此為請求即
30 是基於契約約定之回復原狀。又原告本於民法第455條之
31 請求，為基於法律規定請求回復原狀。民法第213條第3

項，則為回復原狀之方式，因此，本件原告之請求即為回復原狀損害賠償請求，應可認定。至於原告關於民法第432條的請求權部分，因該條是規範承租人於承租期間應以善良管理人之注意保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物『毀損』、『滅失』者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。足見，該條乃就租賃物毀損、滅失之損害賠償而設。然而，系爭租賃標的並無毀損、滅失。依照系爭租約第肆條使用規則第(4)項，被告或遠百公司本分割或合併各櫃位，重新規劃、裝潢以供使用，因此，被告或遠百公司在租賃期間縱有拆除系爭設備，也非違反善良管理人注意義務，也沒有致系爭租賃標的無生產力或影響其生產狀態。更何況，被告或遠百公司上開裝修行為，也是依約定之方法為使用收益，依民法第432條第2項但書，縱使有變更或毀損，也不得請求損害賠償。因此，原告本於該條請求被告損害賠償，於要件不合。

3. 因原告依系爭租約及民法第227條部分請求回復原狀之損害賠償，為本於契約約定對被告請求回復原狀。原告依民法第455條之請求，則是基於法律規定對被告請求回復原狀。依前揭1.之說明，上開約定回復原狀請求或基於法律規定之回復原狀請求，均應適用民法第456條關於2年消滅時效暨起算期間之規定。至於民法第213條之規定乃為如何回復原狀之規範，仍應有短期時效之適用，方符合法律就租賃關係終止後，有關回復原狀法律關係應盡速確定之體系一貫性解釋。

(三)被告已交還系爭租賃標的：

1. 受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。占有之移轉，因占有物之交付而生效力，民法第942、946條定有明文。又民法第456條第1項之請求權2年時效，自

01 自受租賃物返還時起算。所謂「出租人受租賃物返
02 還」，意指承租人將租賃物之占有移轉於出租人，至於
03 承租人是否已經回復原狀則非所問。蓋承租人移轉占有
04 予出租人後，若無回復原狀，回復原狀損害賠償請求權
05 的時效永不起算，則法律規定損害賠償之短期時效豈非
06 無適用餘地？此顯非法律之合理解釋。

07 2.原告主張被告沒有以原狀交還系爭租賃標的，所以回復
08 原狀損害賠償請求權時效尚未開始進行，顯與時效乃求
09 法律關係從速確定之意旨相違而不可採。原告雖主張依
10 照民法第235條，被告作為債務人非依債務本旨實行提出
11 給付者，不生提出之效力，故時效尚未起算。然該條所
12 謂「不生提出之效力」旨在規範債權人不因此負遲延責
13 任，但債務人既然未依債之本旨給付，自給付期限屆滿
14 時起即應負債務不履行責任，債權人即得對債務人為請
15 求，並自得請求時起起算時效，不生時效尚未起算之問
16 題。因此，本件應以被告何時將系爭租賃標的之占有移
17 轉於原告為時效起算點。

18 3.經查，系爭租賃標的所在之系爭大樓之B1、2、4、5樓之
19 鑰匙，101年7月至1000年0月間於聯揚保全公司駐場時所
20 接收保管於管理室，103年7月至104年7月由龍衛保全接
21 替收管，104年7月起由鴻城管理公司接收保管至今。系
22 爭大樓之B1、2、4、5樓等樓層防火門因於商場歇業後屢
23 遭外人入侵竊取物品，於101年至103年間由當時駐守大
24 樓之管理公司（聯揚管理公司）建議予以上鎖管制以防
25 宵小進入，鑰匙即交管理中心保管。大樓電梯基於安全
26 考量，除1F、B1F、B2F、B3F、B4F無管制外，其他樓層
27 均有予以管制。無論是否持有電梯感應扣，欲經由電梯
28 通往系爭大樓2、4、5樓均須透過管理人員解鎖始得進
29 入，有高雄站前廣場管理委員會109年10月26日站前廣場
30 （109）字第0025號、109年10月30日站前廣場第（109）
31 字第0026號函文在卷可稽（本院卷四第113、173頁）。

系爭租賃標的早在101年7月就已經交由系爭大樓所委任之保全管理公司管領中，應可認定。又依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護事務。同條第11款則規定管理服務人為由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。因此，保全管理公司為受僱或受委任，依系爭大樓管理委員會指示，系爭大樓管理委員會則受包括原告在內之區分所有權人委任執行管理事務。系爭租賃標的在101年7月受保全管理公司管領時，是基於受僱或類似之關係，受原告指示對系爭租賃標的有管領力之人，原告即為占有人。此時，即應認被告已將系爭租賃標的之占有移轉於原告，原告自斯時起已受租賃物之返還。

4.原告雖以被告未曾為點交交還，且門鎖磁控卡都是被告委由管理員保管，非原告占有使用為辯解。惟查，系爭租賃標的B1、2、4、5樓均為打通格局，B1、2、4樓沒有供電，沒有採光，5樓採光略好，部分區域不用手電筒可勉強目視，5樓有裝設防盜警報、電燈、電箱及配電板，進入2、4、5樓均需由管理員以鑰匙開啟防火門才可進入，有本院勘驗筆錄及照片附卷可稽（本院卷四第57、67至103頁）。以系爭租賃標的已與其他部分打通，若無管制出入口，將會衍生難以預測之風險。且系爭大樓B1、2、4、5樓曾遭他人入侵竊盜也如前述，可見門鎖磁控卡委由管理員保管，是系爭大樓管理委員會基於公共安全考量的合理管制。被告法定代理人洪平森同時為系爭大樓101年之主任委員，雖有高雄市○○區○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○市○○區○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號函文暨所附之該年之區分所有權人及住戶大會會議紀錄可以參考（本院卷四第121、143至153頁）。被告法定代理人將門鎖磁控

01 卡交給管理員，應是基於管理委員會主任委員的身份為
02 之，不能認為被告仍占有系爭租賃標的。且告知管理
03 員，管理員就會讓住戶進入視察系爭租賃標的，沒有不
04 讓住戶進入之情形，經管理員陳台亮於本院勘驗時陳述
05 明確。原告蔡紡也稱曾經進入系爭租賃標的，但裏面很
06 黑，其見到逃生口有一道光，就沿逃生口走出來等語
07 （本院卷四第58、59頁）。原告蔡紡進入系爭租賃標
08 的，自是向管理員取得鑰匙。可見，原告可向管理員取
09 得鑰匙進入系爭租賃標的，系爭租賃標的也無人占有使
10 用，自無點交問題。原告進入系爭租賃標的所在樓層
11 後，要如何安排處置，乃原告之自由，原告稱無法使
12 用，應無可採。被告已將系爭租賃標的之占有移轉予原
13 告，原告辯稱尚未受租賃物之返還，沒有理由。

14 (四)原告請求權已經罹於時效：

15 系爭租賃標的在101年7月受保全管理公司管領，因此最遲在
16 101年7月31日原告就已經受租賃物之返還，原告對被告的回
17 復原狀損害賠償請求權時效就已經開始起算。在103年7月31
18 日24時，時效期間屆滿，103年8月1日原告之請求權已經罹
19 於時效。本件原告在107年1月19日才提起訴訟對被告為請
20 求，有原告起訴狀之本院收文戳印可憑，顯然已經罹於時
21 效。原告之請求權既然已經罹於時效，關於回復原狀之範
22 圍，即無再為論述之必要，一併敘明之。

23 五、綜上所述，本件雙方法律關係應依照系爭租約為定，原告無
24 從本於系爭授權書以及委任法律關係對被告為主張。系爭租
25 賃標的沒有毀損、滅失，且被告或遠百公司對系爭租賃標的
26 之裝修行為，合於契約之約定，也沒有違反善良管理人之注
27 意義務，原告不能依民法第432條對被告為請求。原告本於
28 系爭租約以及民法第213條第3項、第227條、第455條之請求
29 權，本質上為回復原狀損害賠償請求權，應有民法第456條
30 短期時效之適用。此短期時效自出租人受租賃物返還時起
31 算。出租人受租賃物返還，意指承租人將租賃物之占有移轉

於出租人。被告最遲在101年7月31日就已經將系爭租賃標的之占有移轉給原告之占有輔助人即系爭大樓之管理員，原告的回復原狀損害賠償請求權自該時起算時效，在103年8月1日請求權就已經罹於時效。從而，原告本於系爭租約、民法第213條第3項、第227條、第432條、第455條或系爭授權書、民法第544條及繼承、繼受之法律關係，請求被告分別給付附表一所示原告如附表一請求金額欄所示之金額，及遲延利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，所為假執行之聲請亦失所附麗，亦應併予駁回之。

六、本件事證已經明確，雙方其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後，認與本件判決結果並無影響，因此不一一論列。

七、訴訟費用負擔的依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 7 月 26 日

民事第九庭 法 官 黃宣撫

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日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應判決送達後10日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 7 月 26 日

書記官 吳紫瑄

附表一

編號	原告	所有建物樓層編號	所有建物建號	門牌號碼	權利範圍	請 求 金 額 (新臺幣)
1	蔡 紡	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之9	全	219,644元
			24315	共有部分	10000 分 之9	
2	黃炳發	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之10	2分之1	131,375元
			24315	共有部分	20000 分	

					之9	
3	黃美淑	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之10	2分之1	131,375元
			24315	共有部分	20000 分 之9	
4	曾大彬	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之11	全	275,653元
			24315	共有部分	10000 分 之10	
5	謝高美珠	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之16	全	252,973元
			24315	共有部分	10000 分 之10	
6	陳柏豪	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之22	全	478,814元
			24315	共有部分	10000 分 之9	
		B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之60	全	
			24315	共有部分	10000 分 之12	
7	江美玲	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之27	全	279,246元
			24315	共有部分	10000 分 之15	
8	藍慶泰	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之30	全	444,559元
			24315	共有部分	10000 分 之10	
		B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之37	5分之4	
			24315	共有部分	50000 分 之76	

9	黃華珠	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之31	全	217,192元
			24315	共有部分	10000 分 之10	
10	唐宏德	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之36	2分之1	103,815元
			24315	共有部分	20000 分 之19	
11	林育祥	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之36	2分之1	103,815元
			24315	共有部分	20000 分 之19	
12	溫禮信	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之37	5分之1	138,141元
			24315	共有部分	50000 分 之19	
13	黃秀琴	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之57	全	219,411元
			24315	共有部分	10000 分 之12	
14	盧明仁	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之58	全	237,044元
			24315	共有部分	10000 分 之12	
15	林家任	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之59	全	236,724元
			24315	共有部分	10000 分 之12	
16	陳錫蘭	B1/A00	00000	建國三路6號地 下一樓之62	全	388,433元
			24315	共有部分	10000 分 之22	
17	林呂蔭	2F/A00	00000	建國三路6號二	全	280,736元

				樓之3		
			24315	共有部分	10000 分之13	
18	鄒慧珠	2F/A00	00000	建國三路6號二樓之14	2分之1	130,126元
			24315	共有部分	20000 分之11	
19	蔡名琇	2F/A00	00000	建國三路6號二樓之44	全	251,780元
			24315	共有部分	10000 分之8	
20	蔡梓綺	2F/A00	00000	建國三路6號二樓之51	全	214,847元
			24315	共有部分	10000 分之8	
21	林美姝	4F/A00	00000	建國三路6號四樓之2	全	247,526元
			24315	共有部分	10000 分之11	
22	黃李瓊姿	4F/A00	00000	建國三路6號四樓之61	全	235,491元
			24315	共有部分	10000 分之11	
23	林義雄	4F/A00	00000	建國三路6號四樓之26	全	329,726元
			24315	共有部分	10000 分之15	
24	高張貴春	5F/A00	00000	建國三路6號五樓之2	全	241,091元
			24315	共有部分	10000 分之10	
25	林鍾嶺	5F/A00	00000	建國三路6號五樓之12	全	282,249元

			24315	共有部分	10000 分之13	
26	孫念沂	5F/A00	00000	建國三路6號五樓之22	全	306,374元
			24315	共有部分	10000 分之13	
27	陳秀卿	5F/A00	00000	建國三路6號五樓之32	全	322,154元
			24315	共有部分	10000 分之15	
28	陳宏德	5F/A00	00000	建國三路6號五樓之36	全	226,869元
			24315	共有部分	10000 分之9	
29	李旭東	5F/A00	00000	建國三路6號五樓之61	全	228,556元
			24315	共有部分	10000 分之10	
30	蕭龍生	5F/A00	00000	建國三路6號五樓之62	全	261,684元
			24315	共有部分	10000 分之10	
31	馬朗萱	5F/A00	00000	建國三路6號五樓之59	全	248,912元
			24315	共有部分	10000 分之10	
32	鍾秀珍	5F/A00	00000	建國三路6號五樓之28	全	323,959元
			24315	共有部分	10000 分之15	
備註：所列建物建號均係坐落於高雄市三民區大港段七小段，門牌號碼均係位於高雄市三民區。						

