

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第243號

上訴人 新技企業股份有限公司

法定代理人 蔡隆財

訴訟代理人 許祖榮律師

許清連律師

被上訴人 呂燕勳

訴訟代理人 周慶順律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，上訴人對於中華民國112年7月11日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第780號第一審判決提起上訴，本院於113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國102年7月將高雄市○○區○○路000號1至3樓建物（下稱系爭租賃物）出租予訴外人吳聰杰，租期自102年7月1日至112年6月30日，第1、2年每月租金為新臺幣（下同）6萬元，第3至5年每月租金為6萬5000元，第6至10年每月租金為7萬元，另押金為21萬元，簽立有房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。吳聰杰於107年間將上該租約一切權利義務讓與上訴人，後兩造於110年7月31日合意終止租約，上訴人並於同年月25日將鑰匙交還被上訴人，被上訴人已無保有押金之法律上原因，應依民法第179條規定返還予上訴人。吳聰杰、被上訴人於簽訂租約時，已將租約第6條、第9條「原狀」、「恢復原狀」等文字，以橫線刪除並用印於其上，上訴人無恢復原狀之義務，被上訴人卻指示上訴人所僱請工人進行如原審判決附表所示工程內容（下稱系爭工程），上訴人因此支出工程費用43萬1813元（含稅）（下稱系爭工程費用），依民法第179條或第176條第1

項規定，擇一請求被上訴人返還該工程費用等情。聲明求為判決：(一)被上訴人應給付上訴人64萬1813元（計算式：21萬元+43萬1813元=64萬1813元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：租約第9條「恢復原狀」之文字劃除，係指牆面、地板因裝潢施工造成孔洞予以填平修補，惟上訴人仍不得損害原有建築，若有損害原有建築，依租約第19條第4項約定負有回復原狀之義務，系爭工程費用為上訴人回復原狀所支出之費用，並無不當得利或無因管理可言；而押金應扣除上訴人於租約終止後，仍使用系爭租賃物2個月之相當於租金部分等語，資為抗辯。

三、原審審理判決被上訴人應給付上訴人7萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並就判命被上訴人給付部分，分別諭知准、免假執行之宣告；另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其不利部分不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人57萬1813元，及自111年6月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分未聲明不服而告確定）。

四、兩造不爭執之事項：

(一)吳聰杰於000年0月間向被上訴人承租上開租賃物，租期自102年7月1日起至112年6月30日止，第1年至第2年每月租金為6萬元，第3年至第5年每月租金為6萬5000元，第6年至第10年每月租金為7萬元，另收取押金21萬元，並簽立系爭租約。

(二)租約第6條約定：「乙方（即承租人吳聰杰，包括上訴人在內，下同）租約期滿或違約時，應將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方（即被上訴人，下同），不得藉詞推諉或主張任何權利…」。系爭租約第9條約定：「房屋若有裝潢之必要時，乙方於取得甲方之同意後得自行裝設，牆壁、天花板

01 應以防火材料包覆，但不得損害原有建築，乙方於租約期滿
02 時應拆除裝潢，將牆壁或地板、天花板，填平修補恢復原
03 狀，並將廢棄物清除乾淨。」，第6條、第9條原約定之「原
04 狀」、「恢復原狀」之文字，經吳聰杰與被上訴人於締約
05 時，畫橫線刪除並用印於其上。

06 (三)吳聰杰承租租賃物係經營美髮連鎖店，於租賃期間均交付上
07 訴人為發票人之支票予被上訴人以給付租金。

08 (四)吳聰杰於107年間將系爭租約一切權利義務讓與上訴人，由
09 上訴人給付租金與被上訴人。被上訴人於000年0月間，始悉
10 吳聰杰未得被上訴人同意將租約讓與上訴人，被上訴人無意
11 與上訴人訂定新租賃契約，兩造於110年7月31日合意終止租
12 約，上訴人於同年7月25日交還3副鑰匙其中1副予被上訴
13 人。

14 (五)兩造實際點交系爭租賃物之日期為110年10月14日。

15 (六)被上訴人同意將來返還押金予上訴人。

16 (七)系爭工程由上訴人僱工施作，總價為41萬1250元，含稅5%
17 後，為43萬1813元，係由上訴人給付承包商。

18 (八)如認上訴人於110年8月1日起至同年10月14日應支付系爭租
19 賃物相當於租金之不當得利與被上訴人，兩造同意以每月租
20 金7萬元作為計算之基礎。

21 (九)上訴人在系爭租賃物所經營之「好欣髮型美容坊」已辦理歇
22 業，並經高雄市政府經濟發展局於110年8月3日准許在案。

23 五、兩造對於吳聰杰於000年0月間向被上訴人承租上該租賃物，
24 經營美髮連鎖店，並改裝廁所、2樓鋁窗、玻璃門、電動捲
25 門、地板(鋪設磁磚)、水管。吳聰杰後於107年間將系爭租
26 約一切權利義務讓與上訴人，兩造於110年7月31日合意終止
27 租約，上訴人並已於110年7月25日交還3副鑰匙中1副予被上
28 訴人，後被上訴人指示上訴人所僱請包工王清佳為系爭工
29 程，上訴人因此支出工程費用43萬1813元等情，均不爭執，
30 有系爭租約、估價單附卷足稽（審訴卷第13至17頁、第25至
31 26頁），堪信為真實。上訴人主張除原審所判命被上訴人返

01 還押金7萬元外，被上訴人應再返還押金14萬元，且租約第6
02 條、第9條已將「原狀」、「恢復原狀」等文字刪除，上訴
03 人並無恢復原狀之義務，被上訴人應返還工程費用43萬1813
04 元等情，為被上訴人所否認，並執前詞置辯。厥本件爭點乃
05 為：(一)上訴人依民法第179條或第176條第1項規定，請求被
06 上訴人返還工程費用43萬1813元，有無理由？(二)上訴人依民
07 法第179條規定，請求被上訴人再返還押金14萬元，是否有
08 據？茲將本院判斷逐一說明如下：

09 (一)上訴人依民法第179條或第176條第1項規定，請求被上訴人
10 返還工程費用43萬1813元，有無理由？

11 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
12 辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，乃
13 在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基
14 之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情
15 事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並
16 將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原
17 則（最高法院105年度台上字第595號判決意旨參照）。查，
18 系爭租約第6條、第9條關於「原狀」、「恢復原狀」等文
19 字，雖為吳聰杰與被上訴人於締約時畫橫線刪除並用印於其
20 上，然兩造對於前開畫橫線刪除內容之意各執一詞，本院即
21 應自該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、
22 交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之
23 法律效果而為探求。

24 2.系爭租約第6條、第9條雖將「原狀」、「恢復原狀」之文字
25 予以刪除，然依第6條刪除後之約定為：「…甲方得僱人拆
26 除裝潢，依廢棄物清理方式清除，費用由乙方負擔，乙方絕
27 無異議」，另第9條約定：「房屋若有裝潢之必要，乙方於
28 取得甲方之同意後得自行裝設、牆壁、天花板應以防火材料
29 包覆，但不得損害原有建築，乙方於租約期滿應拆除裝潢，
30 將牆壁或地板、天花板填平修補，並將廢棄物清除乾淨」，
31 及第19條特約事項(二)、(四)亦約定：「本建物硬體部分，不得

01 改裝、拆除，如有必要需經屋主同意」、「甲方將租賃標的
02 以現況交予乙方使用」（審訴卷13至17頁）。是就上開約定
03 前後文義綜合加以觀察，可認承租人得就系爭租賃物進行裝
04 潢，然於租約期滿後應拆除該裝潢，僅就牆壁或地板、天花
05 板部分予以填平修補即可，上訴人仍負有回復原狀之義務。

06 3. 依證人即被上訴人配偶亦即代表被上訴人與吳聰杰簽立租約
07 顏燦旭證稱：租約第9條「恢復原狀」、第6條「原狀」均經
08 劃除，因吳聰杰說如果牆壁上有釘釘子或有坑洞的地方，不
09 可能像原來那麼平，來簽約的代理人就說前開「恢復原
10 狀」、「原狀」都要刪除，我當時都有同意…我於110年7月
11 25日有到現場看，上訴人那邊是姓王的工頭（按即證人王清
12 佳），他問我哪裡要處理，王清佳帶我進去看，我說牆壁裝
13 潢要拆，1到3樓的廁所要恢復，2樓原來的鋁窗被上訴人拆
14 除變成櫃子，2樓的後面也多挖1個洞做類似逃生門，這是原
15 本沒有的，我說這些都要回復原狀；1樓前面的玻璃門原來
16 是在騎樓內，但上訴人將其外推，變成沒有騎樓，是違章建
17 築，所以也要恢復成原狀，還有1、2樓地板也不是原來的地
18 板，上訴人改成石英磚，有的部分是黑色、有的部分是白
19 色，我請上訴人弄成同樣的顏色…我所要求的回復原狀，只
20 是原來的廁所、衛浴要有原來民宅的樣子，因為上訴人改成
21 商用的，會分成男用、女用，一看就不是原來的等語（原審
22 卷第104至110頁）；證人即上訴人店經理曾盈妃證述：我們
23 是依照租約上寫的「恢復原狀」來做，原則上「恢復原狀」
24 是將我們裝潢的東西拆除…我們會尊重屋主的意思問要不要
25 全拆，如果要全拆的話，我們就是都拆掉恢復成空屋來還；
26 本件幾乎都是王清佳與顏燦旭溝通的，實際上現場是怎麼做
27 的都是顏燦旭每2、3天會到現場，王清佳會告訴我們顏燦旭
28 有來看並要求他怎麼做，我們訴求的是廁所、管路應該要拆
29 除及恢復，1樓的玻璃門本來就是我們安裝的，我有跟王清
30 佳說如果屋主說不要保留我們就拆，我們做美髮業，在裝設
31 洗頭座椅、洗頭檯時，需要敲除地板或牆壁、裝設水管，敲

01 地板、牆壁時，一定會破壞原來的磁磚；我們有將系爭建物
02 騎樓外推，在外面重新做1個玻璃門，我們從來沒有使用電
03 動鐵捲門，都只有鎖玻璃門等語（原審卷第150至155頁）；
04 證人王清佳復稱：110年7月25日，上訴人店經理曾盈妃叫我
05 直接跟顏燦旭聯絡，確認要拆除及施作的範圍…上訴人及被
06 上訴人主張裝修範圍不同，我有跟上訴人總經理蔡秋月聯
07 繫，蔡秋月叫我配合屋主拆除，因為屋主說拆掉的部分都要
08 恢復原狀，並指明原來的位置，所以我有幫他恢復地板地磚
09 （敲除地磚重新鋪設新的拋光地磚）、廁所（1樓1間、3樓2
10 間恢復成1間）、重新裝修電動鐵捲門、1樓店面玻璃門往後
11 移動到原來位置、管線全部拆除、坑洞都補好，上訴人也委
12 託我配合拆除修理，有破壞的就幫他恢復等語（原審卷第15
13 6至163頁）。相互勾稽前開證人所述內容均證述上訴人有回
14 復原狀之義務，且上訴人亦同意依租約約定拆除裝潢，並將
15 租賃物回復原狀甚明，而租約第6條、第9條將「原狀」、
16 「恢復原狀」之文字刪除，應針對租賃物之牆壁、地板或天
17 花板如因裝潢產生坑洞處，以填平方式修補即可，始合於兩
18 造簽訂系爭租約之真意。

19 4.上訴人依租約約定及證人之陳證內容，就裝潢部分負有回復
20 原狀之義務，而所謂原狀當指被上訴人將系爭租賃物出租予
21 吳聰杰之狀況，即該租約第19條特約事項(四)所載：「甲方將
22 租賃標的物以現況交予乙方使用（如附照片所示）」。兩造
23 因未能提出租約所稱現況照片，是關於租賃物原狀為何，無
24 相關證據可資佐證。然上訴人對於吳聰杰向被上訴人承租系
25 爭租賃物，係用以經營美髮連鎖店，並因此改裝該租賃物之
26 廁所、2樓鋁窗、玻璃門、電動捲門、地板(鋪設磁磚)、水
27 管均不爭執（本院卷第103頁），經比對王清佳、曾盈妃所
28 施作工程項目及估價單與吳聰杰於承租時裝潢項目大致相
29 符，當可認定王清佳所施作工程應為上訴人就系爭租賃物應
30 回復原狀之項目。

31 5.綜上，上訴人僱工進行系爭工程係為履行系爭租約所約定回

01 復原狀之義務，並非無因管理，被上訴人亦無不當得利可
02 言。上訴人依民法第179條或第176條第1項規定，請求被上
03 訴人返還工程費用43萬1813元，洵屬無據。

04 (二)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人再返還押金14萬
05 元，是否有據？

06 1.上訴人因繼受吳聰杰關於系爭租約之一切權利義務，而上訴
07 人於租約終止後，就吳聰杰前就系爭租賃物所進行之裝潢，
08 負有拆除該裝潢，回復原狀之義務，業如前述。上訴人雖於
09 110年7月25日交還租賃物之鑰匙與被上訴人，然斯時上訴人
10 尚未依約回復原狀，且上訴人為履行該義務施工至110年10
11 月14日，亦據王清佳、曾盈妃陳證在卷（原審卷第153至151
12 頁、第156頁），亦為上訴人所不爭執（本院卷第102頁），
13 則上訴人於回復原狀之施工期間應支付系爭租賃物相當於租
14 金之不當得利14萬元。

15 2.從而，系爭租約雖於110年7月31日合意終止，被上訴人原無
16 保有押金之法律上原因，惟上訴人負有回復原狀之義務，上
17 訴人係於110年10月14日方履行完畢，應給付該施工期間2個
18 月相當於租金之不當得利，是經扣除後，被上訴人應還上訴
19 人押金為7萬元（計算式：21萬元－7萬元×2＝14萬元，即原
20 審所判命給付數額），上訴人請求被上訴人應再返還14萬元
21 押金，核屬無據。

22 六、綜上所述，上訴人依民法第179條、第176條第1項規定，請
23 求被上訴人再返還押金14萬元、工程費用43萬1813元，及加
24 計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
25 之利息，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並
26 駁回假執行之聲請，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，
27 求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

28 七、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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列。又上訴人聲請詢問證人吳世璿以證明依租約第6
31 條、第9條約定無須負回復原狀義務，然本院觀諸租約前後

01 文義，並依證人證言，已足認定被上訴人並無免除回復原狀
02 之義務，是毋庸為無益調查之必要，併此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日

05 民事第三庭

06 審判長法 官 張維君

07 法 官 蔣志宗

08 法 官 周佳佩

09 以上正本證明與原本無異。

10 本件不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日

12 書記官 黃璽儒