

臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上易字第16號

上訴人 蘇家嫻

(送達代收人 吳○○ 住高雄市○○區
市○○路000號0樓)

訴訟代理人 黃郁雯律師

黃俊嘉律師

上訴人 沈玉屏

訴訟代理人 黃郁雯律師

吳龍建律師

被上訴人 林春蘭

訴訟代理人 楊佳琪律師

陳樹村律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國114年10月27日臺灣高雄地方法院高雄簡易庭114年度雄訴字第13號第一審判決提起上訴，本院於115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣陸拾柒萬玖仟壹佰陸拾陸元，及其中新臺幣陸拾貳萬零肆佰陸拾玖元自民國一一二年九月二十日起至清償日止，並其餘新臺幣伍萬捌仟陸佰玖拾柒元自民國一一二年十月六日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之四十，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊徵得訴外人即子女吳宛凌、吳鎮宇、吳尚

01 叡（下稱吳宛凌等3人）同意，於民國108年8月18日將吳宛
02 凌等3人分別共有之高雄市○○區○○路0號房屋（下稱系
03 爭房屋）出租予上訴人，約定租賃期間自108年9月1日起至1
04 11年8月31日止，上訴人應按月於每月5日前共同給付伊租金
05 新臺幣（下同）16,000元（下稱系爭租約）。詎上訴人於11
06 1年8月31日系爭租約期滿後，拒絕騰空遷讓返還系爭房屋，
07 遲至112年10月5日始遷出系爭房屋並返還鑰匙。是依系爭租
08 約第6條約定，上訴人自111年9月1日起至112年10月5日止（
09 共13個月又5天）無權占有系爭房屋，伊得請求上訴人按每
10 月租金5倍計付前開期間之違約金共1,052,903元，上訴人並
11 應自遷出系爭房屋翌日即112年10月6日起負給付遲延責任。
12 又上訴人在系爭租約存續期間，未徵得伊同意即擅自拆除系
13 爭房屋2樓窗戶及房間牆面，使部分室內空間成為室外陽臺
14 之一部分，並拆毀2樓陽臺部分牆面，使紅磚裸露於外，俟
15 上訴人於112年10月5日返還系爭房屋，仍未將如原判決附表
16 （下稱附表）所示各項房屋結構及裝潢、陳設回復原狀，而
17 有債務不履行情事，惟迭經催告均無結果，伊自得請求上訴
18 人給付回復原狀所必要費用620,469元，以代回復原狀義務
19 之履行。爰依系爭租約第6條、第9條約定及民法第455條前
20 段、第432條、第213條規定，提起本件訴訟等情。並於原審
21 聲明求為命上訴人應給付伊620,469元，及自112年9月19日
22 言詞辯論期日變更追加訴之聲明之意思表示到達上訴人翌日
23 即112年9月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
24 暨上訴人應給付伊1,052,903元，及自112年10月6日起至清
25 償日止，按週年利率5%計算之利息；暨願供擔保請准宣告假
26 執行之判決。

27 二、上訴人則以：伊於111年8月31日系爭租約租期屆滿後，繼續
28 給付被上訴人同年9、10月租金各16,000元，應視為兩造就
29 系爭房屋已存在不定期租賃關係。被上訴人於111年10月6日
30 向伊表示欲調漲租金為每月18,000元、租期1年，經雙方約
31 定於同年月14日晚上10點簽約，但被上訴人反悔失約，惟不

影響兩造間已成立不定期租賃契約，伊仍自111年11月5日起至112年7月5日止，按月於每月5日給付被上訴人租金18,000元，嗣依雙方約定於112年10月5日遷出系爭房屋，伊無違約情事，被上訴人執此請求伊給付按每月租金5倍計算之違約金，係屬無據。倘認被上訴人請求違約金為有理由，該約定違約金亦過高，應予酌減。又伊承租系爭房屋後，因系爭房屋老舊，每逢大雨即嚴重滲漏水，致屋內潮濕產生壁癌，牆壁、天花板、地板亦有多處毀損、油漆剝落，伊為修繕維護1、2樓，始在生出裂痕之磨石子地板上鋪設PVC地磚增加美觀，並將2樓有壁癌之水泥牆面移除至見磚程度，將外露之紅磚牆塗上防水漆，防止牆面惡化，再將部分室內空間改為室外陽台，避免滲漏水蔓延至屋內。被上訴人於伊著手修繕期間，亦曾到場察看並同意伊為前開修繕，伊並無恣意毀損系爭房屋情事。倘認為被上訴人請求將系爭房屋回復原狀為有理由，除如附表編號1①、②及編號7①所示項目係屬應回復原狀之範圍，其餘項目乃伊徵得被上訴人同意所為必要修繕，且就系爭房屋價值大有增益，應允伊按現況返還，且如附表編號1①、②及編號7①所示項目回復原狀僅需費14,000元，被上訴人請求逾此範圍者不符市場行情，係屬無據等語置辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人725,759元，及其中620,468元自112年9月20日起至清償日止；其餘105,290元自112年10月6日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，聲明：原判決關於不利於上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造間之不爭執事項：

(一)上訴人自102年8月4日起向被上訴人承租系爭房屋，並簽立系爭租約。

(二)系爭租約約定租賃期間，自108年9月1日起至111年8月31日

01 止，每月租金16,000元，上訴人應於每月5日前繳足1個月租
02 金。

03 (三)上訴人於簽立系爭租約時已給付被上訴人押租金32,000元。

04 (四)上訴人蘇家嫻於111年9月5日、同年10月5日各匯款16,000元
05 入被上訴人在國泰世華商業銀行帳戶（帳號000000000000，
06 下稱被上訴人帳戶）內。

07 (五)兩造曾於111年10月6日討論系爭房屋簽立新租約事宜，惟未
08 簽立書面契約。

09 (六)被上訴人於111年10月17日寄發存證信函通知上訴人系爭租
10 約已於111年9月1日到期結束，不同意上訴人於同年9、10月
11 持續按系爭租約之約定租金繳租，限期上訴人於111年11月1
12 日以前遷出，並復原系爭房屋（下稱111年10月17日存證信
13 函）。

14 (七)蘇家嫻自111年11月5日起至112年7月5日止，按月於每月5日
15 匯款18,000元入被上訴人帳戶。

16 (八)上訴人已於112年10月5日騰空遷讓返還系爭房屋予被上訴
17 人。

18 (九)上訴人承租系爭房屋期間，在1樓設置吧臺，並在1至2樓地
19 板及1至3樓之樓梯鋪設PVC地磚，將1樓大門改為木製門窗
20 框，將2樓水泥牆面移除改為紅磚牆，復在2樓增設室外陽
21 臺，並裝設落地窗及玻璃門。

22 五、爭點：

23 (一)兩造自111年9月1日起是否存在不定期租賃關係？

24 (二)被上訴人請求上訴人自111年9月1日起至112年10月5日止，
25 每月按月租金5倍計付違約金，有無理由？應否酌減？

26 (三)被上訴人請求上訴人給付系爭房屋回復原狀所需費用，以代
27 回復原狀義務之履行，有無理由？金額若干？

28 六、本院判斷：

29 (一)關於兩造自111年9月1日起就系爭房屋是否存在不定期租賃
30 關係之爭點，兩造仍互有攻防，惟各攻擊或防禦方法及舉
31 證，核與其等各於原審所為相同，而原判決已詳為論述：依

01 系爭租約第6條約定，上訴人於租期屆滿時，除經被上訴人
02 同意繼續出租外，應即日將系爭房屋按照原狀遷空交還被上
03 訴人，不得藉詞推諉或主張任何權利（原審卷一頁16）。可
04 知兩造於締約時已明定租賃關係於系爭租約所定111年8月31
05 日租期屆滿時消滅，須經被上訴人同意繼續出租，始另成立
06 新租約，不因上訴人繼續占用系爭房屋，或片面給付相當於
07 租金之代價，而使系爭租約期滿後得變為不定期租賃。租期
08 屆滿後，被上訴人雖於111年10月6日與上訴人討論簽立新租
09 約，然兩造就新租約之租金始終未能合意。被上訴人嗣於同
10 年月17日以存證信函表明系爭租約已於同年9月1日結束，不
11 同意上訴人屢次要求重新簽訂合約，及於同年9、10月按系
12 爭租約約定支付租金，並限期上訴人於同年11月1日前遷出
13 系爭房屋（同卷頁23至24）。足見被上訴人於系爭租約之租
14 期屆滿後，即已向上訴人表明反對其等繼續占用系爭房屋為
15 使用收益之意思，縱認上訴人於同年9月5日、10月5日各匯
16 款16,000元入被上訴人帳戶，亦不使系爭租約得變為不定期
17 限繼續契約。至上訴人所辯：被上訴人於111年11月5日起至
18 112年7月5日止，按月收取其支付租金18,000元，已默示同
19 意其繼續使用收益系爭房屋，應視為已合意成立不定期租賃
20 云云，惟上訴人於上開期間支付被上訴人款項，係於收受
21 被上訴人寄發111年10月17日存證信函表明反對其等繼續使
22 用收益系爭房屋之後，殊難認被上訴人係基於收取租金之意
23 思而受領；且觀被上訴人另於111年12月5日所寄發存證信函
24 向上訴人表示：「……本人不同意繼續出租系爭房屋予臺端
25 」、「……本人近日發現臺端擅自於111年9月5日、10月5日
26 及11月5日分別匯款2筆16,000元及18,000元予本人而毫未知
27 會。因本人已拒絕繼續出租系爭房屋予臺端，亦未予臺端就
28 系爭房屋成立租約，如臺端上述匯款非為返還系爭房屋租賃
29 關係消滅後迄今占用系爭房屋之不當得利，則請儘速取回款
30 項，臺端擅自匯款係欲造成續租假象，本人拒絕續租，請臺
31 端依約儘速搬遷……」等情（同卷一頁129至130）即明。而

證人即上訴人蘇家嫻之母許清好證稱：伊於111年10月6日兩造商議新租約時，曾到場旁聽，當時被上訴人說要漲租金2千元，上訴人則說系爭房屋有很多漏水要修繕，後來上訴人就離開了，伊沒有聽到兩造磋商租金的經過等語（同卷一頁251至252），僅能證明兩造曾討論系爭房屋簽立新租約事宜，尚不能證明兩造已合意成立不定期租賃。是故上訴人就其此部分所辯，別無提出其他積極證據以實其說，要無可採。本院關於兩造就此爭點所為攻擊或防禦方法之意見及法律上意見與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，不再贅述。矧以，上訴人於111年11月5日起至112年7月5日止按月給付被上訴人18,000元，顯非系爭租約所定之16,000元，洵難謂係兩造就系爭租約更新而合意成立不定期租賃。

(二)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第250條第1、2項定有明文。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，亦為民法第252條所明定，契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。而債務已為一部履行者，法院亦得比照債權人所受利益，減少其數額。是當事人所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌。經查：

1.系爭租約第6條後段約定，上訴人如不及時遷讓交還房屋時，被上訴人每月得向上訴人請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，旨在促使上訴人於租期屆滿時，儘速履行遷讓交還系爭房屋予被上訴人之義務，其性質應屬損害賠償總額預定性之違約金。而上訴人於111年8月31日系

01 爭租期屆滿後，遲至112年10月5日始騰空遷讓返還系爭房
02 屋，已有遲延履行遷讓交還系爭房屋義務情形，被上訴人
03 自得依約請求上訴人給付違約金。

04 2.爰審酌系爭房屋為吳宛凌等3人分別共有，被上訴人既非
05 系爭房屋所有權人，其因不能如期收回系爭房屋所受之損
06 害，不能與吳宛凌等3人可得處分系爭房屋等同視之，被
07 上訴人所受損害範圍應與其再次出租系爭房屋可得之租金
08 利益（含租金上漲可得之差價利益），以及將金錢轉投資
09 可得之孳息相當。兩造雖於102年8月4日就系爭房屋成立
10 租賃契約，惟嗣於108年8月18日簽訂系爭租約所定每月租
11 金為16,000元（原審卷一頁13至20）。系爭租約所定租期
12 屆滿後，上訴人並未將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，
13 惟兩造亦未更新契約或另成立不定期租賃；上訴人嗣於11
14 2年10月5日騰空遷讓返還系爭房屋予被上訴人等各情，已
15 如前述。被上訴人取回系爭房屋後，係於114年12月間始
16 將系爭房屋以每月租金25,000元出租予現在承租人（租期
17 自115年3月15日起至120年3月14日止，締約後114年12月1
18 5日起至115年3月15日為裝潢施工期間，免租金，本院卷
19 頁117至118之○○地產有限公司——住宅租賃契約書）。
20 考量系爭房屋所在屬住商混合區，商業活動興盛、交通便
21 利、租屋市場活絡等情，有兩造各提之照片可據（原審卷
22 一頁21、本院卷頁71），認違約金宜按月依系爭租約所定
23 每月租金16,000元1.2倍計算，即按每月19,200元（計算
24 式： $16,000 \times 1.2 = 19,200$ ）列計較為合理適當。故被上訴
25 人請求每月按月租金5倍計付違約金，容有過高，應予酌
26 減。至於上訴人請求將違約金酌減至0元，核與系爭租約
27 第6條後段約定意旨不合，亦不足採。

28 3.是以，被上訴人得請求上訴人於111年9月1日起至112年10
29 月5日止之違約金為252,697元〔計算式： $19,200 \times (13 +$
30 $5/31) \div 252,697$ ，元以下四捨五入〕。然被上訴人已於1
31 11年9月5日、10月5日，及自111年11月5日起至112年7月5

01 日，按月於每月5日給付被上訴人2次16,000元及9次18,00
02 0元，共194,000元〔計算式：(16,000×2) + (18,000×9
03) = 194,000〕等情，詳如前述。故被上訴人得請求上訴
04 人給付之違約金，尚應扣除上訴人已給付之194,000元，
05 為58,697元（計算式：252,697－194,000＝58,697），始
06 中其肯綮。另上訴人應於遷讓交還系爭房屋之翌日即112
07 年10月6日起負給付遲延責任。

08 (三)關於被上訴人得否請求上訴人給付系爭房屋回復原狀所需費
09 用，以代回復原狀義務履行之爭點，兩造仍互有攻防，惟各
10 攻擊或防禦方法及舉證，核與其等各於原審所為相同，而原
11 判決已詳為論述：上訴人於租賃期間，依民法第432條第1、
12 2項、第455條規定及系爭租約第9條約定，應以善良管理人
13 之注意，保管系爭房屋，如有違反致系爭房屋毀損、滅失，
14 應負損害賠償責任，並於租賃關係終止後，返還租賃物。縱
15 認曾徵得被上訴人同意後改變系爭房屋之裝潢、陳設，於交
16 還系爭房屋時仍應負責回復原狀，依民法第213條第1、2、3
17 項規定，被上訴人得請求以支付回復原狀所必要之費用，以
18 代回復原狀。上訴人於102年8月起承租系爭房屋之原狀，業
19 據證人即102年間承攬被上訴人所定作整修系爭房屋之○○
20 工程有限公司負責人蔡○倫證述綦詳（原審卷一頁491至49
21 3），並有102年5月8日估價單及原狀照片（同卷頁459至46
22 2）為證。而上訴人於租賃期間確有變更如附表「待回復原
23 狀項目」欄所示系爭房屋結構及屋內裝潢陳設（同卷頁415
24 ），自應於交還系爭房屋時負責回復原狀。上訴人雖抗辯：
25 系爭房屋本有如附表編號2、6所示之裝潢陳設，伊就如附表
26 編號4、5所示結構變更，係為避免滲漏水蔓延之必要手段云
27 云，未據舉證以實其說，為不可採。上訴人另辯稱：如附表
28 編號1③、3、7②所示之變更，係因原裝潢陳設自然耗損、
29 折舊而改裝，亦未舉證原裝潢有何耗損老舊已達不堪使用程
30 度，要難採信。故被上訴人自得請求上訴人給付系爭房屋如
31 附表「待回復原狀項目」欄所示回復原狀所必要之費用，以

代回復原狀。原審囑託高雄市土木技師公會鑑定如附表「待回復原狀項目」欄所示回復原狀所必要之費用，該公會派員與工程公司人員現場會勘評估回復原狀所需材料及人工，並考量原1樓滑門、2樓木窗之相同款式，市面已較少使用或生產，徵得被上訴人同以現有鋁製品為替代復原方案，原有門窗已使用超過10年以上，參酌消防機關辦理火災後建築物及物品損失估算暫行基準，以折舊50%估算復舊所需材料費，並參考高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊所定各工項之材料、工資單價，鑑定回復原狀所需必要費用為（含稅）620,469元（外放鑑定報告書第5至7、附7-1至7-5頁），已敘明鑑定方法、回復原狀範圍、形式及價格參考依據，並扣除因自然耗損折舊所生差價，應堪採信。上訴人雖抗辯：鑑定報告書採用之工料價格過高，另提出○○設計有限公司報價單為佐（原審卷二頁257、259），惟該報價單係上訴人片面委託○○設計有限公司作成，難免偏頗於上訴人，且未載明詢價依據及來源，其憑信性殊屬可疑，洵不足以推翻鑑定報告書之鑑定結果，故上訴人此部分所辯，為不可採。本院關於兩造就此爭點所為攻擊或防禦方法之意見及法律上意見與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，不再贅述。至上訴人辯稱：鑑定報告書折舊計算標準不採行政院發布固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，而採消防機關辦理火災後建築物及物品損失估算暫行基準，並非精確；鑑定報告書未敘明以何時為原狀；1樓滑門、2樓木窗以現有鋁製品替代後，加計折舊數額，產生價值顯著提升之結果云云，經高雄市土木技師公會以115年5月29日函復稱：行政院公告之固定資產耐用年數表中，未見門窗等相關項目，而消防機關辦理火災後建築物及物品損失估算暫行基準中，特別列有門窗等項目折舊年限及計算公式，與本案標的物性質相符，故採其作為計算標準；鑑定報告書之原狀，係以系爭房屋出租人交付予承租人之該當下狀態為基準；1樓滑門、2樓木窗以現有鋁製品替代，係因現今鋁製門窗框

市場上已普遍且技術純熟、可回收利用，成本大幅降低等優勢，而相對於木作門窗反而成為較為少見或精緻之工藝品，其人工及物料價格往往遠超一般鋁框，故其並非加計折舊數額仍產生價值顯著提升之結果等各情（本院卷頁119），足徵上訴人此部分所辯，應有誤會。

(四)上訴人另抗辯：被上訴人以伊交還系爭房屋之狀態，提高租金出租予下任房客，不應再向伊請求回復原狀之費用云云。被上訴人雖自承確實以上訴人交還系爭房屋之狀態，再出租予現在承租人，但舉○○地產有限公司——住宅租賃契約書（本院卷頁117至118），主張：後手承租人因系爭房屋之狀態，壓低租金，甚至要求3個月之裝潢施工期間無須支付租金，租期更長達5年，不得調漲租金等語。然上訴人本依民法第432條第1、2項、第455條規定及系爭租約第6、9條約定，應於租賃關係消滅時，負責回復原狀交還系爭房屋，悉如前述，縱認被上訴人嗣以上訴人所交還系爭房屋之狀態，再出租系爭房屋予現在承租人，亦不能免除上訴人本應負責履行回復原狀之責任。故上訴人此部分所辯，要無可採。

七、綜上所述，被上訴人得請求上訴人給付違約金58,697元，及給付回復原狀所必要之費用620,469元。從而，被上訴人依系爭租約第6條、第9條約定及民法第455條前段、第432條、第213條規定，請求上訴人給付679,166元，及其中620,469元自112年9月19日言詞辯論期日變更追加訴之聲明之意思表示到達上訴人翌日即112年9月20日起至清償日止，並其餘58,697元自112年10月6日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此範圍所為之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴論旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨就此部分仍執陳詞，指摘原判決不當，

01 求予廢棄，為無理由，應予駁回其上訴。是以，本件事證已
02 臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，
03 經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一
04 論述，附此敘明。

05 據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

07 民事第二庭

08 審判長法 官 楊國祥

09 法 官 楊淑儀

10 法 官 劉定安

11 以上正本證明與原本無異。

12 本判決不得上訴。

13 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

14 書記官 陳慧玲