

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第284號

上訴人

即附帶

被上訴人 台灣華本生醫科技股份有限公司

法定代理人 汪蘭玲

訴訟代理人 王朝正律師

被上訴人即

附帶上訴人 康暻企業有限公司

法定代理人 郭秀然

訴訟代理人 王泓鑫律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國113年3月22日臺灣新北地方法院板橋簡易庭112年度板簡字第3297號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，經本院於114年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴及附帶上訴均駁回。

二、第二審訴訟費用關於上訴部分由上訴人負擔，關於附帶上訴部分由被上訴人負擔。

事 實

壹、程序方面：

按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴，且附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，亦得為之，民事訴訟法第460條第1項前段、第2項分別定有明文。又上開規定於簡易程序第一審判決之上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦規定甚明。本件上訴人對於第一審判決其敗訴部分提起上訴，被上訴人雖於其上訴期間屆滿後之民國113年7月2日

01 (見本院113年度簡上字第284號「下稱簡上字」卷第39頁)
02 提起附帶上訴，依前揭規定，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）起訴主張：

05 (一) 上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）邀同當時負責人陳
06 家緣擔任連帶保證人於110年9月2日簽訂房屋租賃契約
07 (下稱系爭租約)，約定上訴人向被上訴人承租門牌號碼
08 新北市○○區○○路00號2樓之1房屋（下稱系爭房屋），
09 租期自110年9月1日起至112年9月30日止，每月租金新臺
10 幣（下同）12萬1,640元，系爭租約並經公證，詎租期屆
11 滿後，上訴人未將其未經被上訴人同意私設之展示櫃/展
12 示台、大型無塵室設備等裝潢拆除復原，亦未即時騰空遷
13 讓交還系爭房屋，且遲至112年11月23日始將上訴人之登
14 記自系爭房屋遷出，上訴人應依系爭租約給付112年10月1
15 日至112年11月30日2個月按租金額增加1倍之違約金48萬
16 6,560元、拆除復原費用31萬1,640元、112年10月1日至11
17 2年11月30日2個月管理費6,842元，共81萬1,884元，而汪
18 蘭玲現為上訴人之負責人，應繼受原負責人陳家緣之連帶
19 保證責任，爰依租賃、系爭租約及連帶保證之法律關係，
20 請求上訴人與汪蘭玲連帶給付等語。並於原審聲明：1.上
21 訴人及汪蘭玲應連帶給付被上訴人81萬1,884元，及自起
22 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
23 利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

24 (二) 上訴人固稱其於112年10月6日起已喪失對於系爭房屋之事
25 實上管領力，違約金及管理費應計算至112年10月6日。惟
26 查，112年10月6日被上訴人雖拿了二副遙控器，但僅為帶
27 看客戶之用，並非點交房屋；且上訴人當時還有一副遙控
28 器以便陸續搬東西，可證上訴人於112年10月6日後仍占有
29 系爭房屋，且上訴人遲至112年11月23日始完成遷出登
30 記，依兩造租賃契約第6條第9項約定，應以上訴人公司實
31 際遷出公司登記之日112年11月23日勉強算為遷出系爭房

01 屋日。

02 (三) 上訴人固以系爭租約第2條有「裝潢期免租」之約定，以
03 及「裝潢施工告示單」而推論主張被上訴人同意設置無塵
04 室之裝設，且係兩造簽約時即由被上訴人知悉，並主張拆
05 除報價單項目包含「天花板」及「地板」，無拆除必要，
06 惟查，「免租期」之條款乃一般商用房屋租賃均有之制式
07 條文，絕非以此推論房東即被上訴人知悉上訴人欲進行裝
08 潢之內容，而「裝潢施工告示單」僅為張貼於裝潢施工廠
09 戶門口供巡邏人員核對之用，不作其他證明文件使用，此
10 參該告示單下方註記即明，且兩造已於112年10月25日協
11 議由上訴人於112年10月30日前自行拆除裝潢施作、設置
12 無塵室、展示台等（見板簡字卷第123頁至第124頁），且
13 上訴人加裝之天花板及地板，均為無塵室之一部，自有拆
14 除必要。

15 (四) 上訴答辯聲明：上訴駁回。

16 (五) 原審判決雖認定上訴人遲延交屋之期間僅為112年10月1日
17 至10月27日計「27」日，並將違約金酌減為月租金「1.
18 5」倍，據以計算上訴人應支付之違約金僅15萬8,917元。
19 然查，上訴人遲至112年11月23日才遷出公司登記，至112
20 年12月間才由被上訴人自行雇工拆除無塵室及展示台，因
21 此，違約金計算期間應自112年10月1日算至112年11月30
22 日，共2個月。又依系爭租約第7條第2項約定，租期屆至
23 後之違約金係以租金2倍計算至遷讓之時為止，上訴人本
24 應於租期屆滿即112年9月30日前即遷讓並回復原狀，然直
25 至112年12月底方由被上訴人自行拆除無塵室等大型裝
26 設，加上113年1月份適逢農曆春節，亦無可能出租，總計
27 至少4個月無法出租收益。而本件被上訴人原審請求違約
28 金計算2個月，每月以租金之2倍計算，換算為4個月租
29 金，已相當於被上訴人實際之收租損害，實無酌減為以租
30 金1.5倍計算之必要，是上訴人應再給付違約金32萬7,643
31 元予被上訴人。

01 (六) 原審判決雖以上訴人已於112年10月27日將房屋占有交還
02 被上訴人，而判准上訴人應給付被上訴人112年10月1日至
03 27日共27日之管理費計5,959元。然上訴人至112年11月30
04 日前均未交還房屋，因此，仍應給付2個月之管理費，每
05 月為6,842元，2個月共計1萬3,684元，則上訴人應再給付
06 被上訴人7,725元。

07 (七) 附帶上訴聲明：

08 1. 原判決關於駁回被上訴人後開第二項之訴部分暨訴訟費用
09 之裁判均廢棄。

10 2. 上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人33萬5,368元，
11 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五
12 計算之利息。

13 二、上訴人則以：

14 (一) 原審雖謂上訴人係於112年10月27日簽立切結書以代遺失
15 另1副大門遙控器之歸還，惟110年9月2日交屋之始僅有交
16 付1副大門遙控器，且該切結書稱「大門遙控器乙支因故
17 障已丟棄未能歸還，日後如有因此遺失之遙控器衍生任何
18 問題，本公司願負全責」，非指欲以該切結書替代遺失之
19 遙控器之交付。故既然另一副遙控器遺失，則上訴人確已
20 於112年10月6日通知被上訴人清空系爭房屋並交還全部大
21 門遙控器，自該日起已喪失其對於系爭房屋之事實上管領
22 力而消滅占有，則原審計算違約金及管理費之天數應計算
23 至112年10月6日始為正當。

24 (二) 被上訴人固稱上訴人未經其同意裝潢，自無適用系爭租約
25 第6條第4項不需拆除復原之約定。惟依系爭租約第1條、
26 第2條、第4條第4項約定，被上訴人知悉並同意上訴人承
27 租作為廠房使用，且有約定裝潢期，則被上訴人在簽約之
28 始即已知悉上訴人承租系爭房屋後有裝潢之必要，則上訴
29 人上開主張顯與系爭租約有違。再者，上訴人亦向系爭房
30 屋所屬之遠東世紀廣場第一期管理委員會(下稱遠東世紀
31 管委會)申請裝潢許可，並經遠東世紀管委會核准裝潢期

01 間自110年9月7日至110年10月7日止（見簡上字卷第103
02 頁），被上訴人自難諉為不知，上訴人固以其法定代理人
03 汪蘭玲跟仲介人員之對話內容（見本院112年度板簡字第3
04 297號「下稱板簡字」卷第109頁）主張上訴人明知有拆
05 除、回復義務，惟依據契約之文義及體系解釋，拆除及回
06 復義務實非上訴人應承擔，被上訴人僅因上訴人願協助拆
07 除設備等情，即要求上訴人應承擔拆除及回復義務，實非
08 有理。退步言，縱認被上訴人未同意上訴人進行裝潢而須
09 拆除裝潢復原，惟依被上訴人所提供之報價單拆除項目包
10 含無塵室之牆面、天花板及地板，然天花板及地板本可做
11 通常使用而非拆除之必要項目，應不予作為上訴人須負擔
12 之費用。

13 （三）被上訴人主張租約附有「免租期」之條款為一般商用房屋
14 租賃之制式條文云云，與現實情況不符，出租人非必須同
15 意裝潢或一定期間免租金給承租人裝潢。又，被上訴人稱
16 上訴人負責人以對話紀錄稱會回收機台，即證自承有自行
17 拆除義務云云，上訴人否認之，蓋若依據系爭租約，上訴
18 人本即無拆除義務，不會因上訴人同意協助處理機台而認
19 定增加契約所無之義務，併與說明。

20 （四）上訴聲明：

21 1.原判決不利於上訴人之部分及該部分假執行之宣告暨訴訟
22 費用之裁判均廢棄。

23 2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均
24 駁回。

25 （五）上訴人業已於112年10月6日返還2副遙控器予被上訴人，
26 喪失對於系爭房屋之事實上管領力，已消滅占有，被上訴
27 人固稱上訴人遲至112年11月23日才遷出公司登記，甚至1
28 12年12月間才由被上訴人自行雇工拆除無塵室及展示台。
29 惟查，上訴人於112年10月19日已簽署遺留清單，表示留
30 置所有物件同意視為廢棄物，由被上訴人自行處理，故即
31 便112年11月30日前尚未拆除無塵室及展示台，亦不得認

01 為上訴人有繼續占有系爭房屋之事實。至上訴人遲至112
02 年11月23日遷出公司登記不影響被上訴人對系爭房屋之事
03 實上管領力。退步言，縱認112年10月6日及112年10月19
04 日非上訴人消滅對於系爭房屋占有之日，被上訴人於112
05 年10月27日已知悉並確認上訴人並無繼續占有之可能，則
06 112年10月27日為上訴人返還系爭房屋之日。是以，被上
07 訴人主張違約金應至少計算至112年11月23日，應非可
08 採。

09 (六) 被上訴人稱自行雇工拆除無塵室，自本件租賃契約屆期11
10 2年9月30日起至拆除完畢112年12月底加上之後113年1月
11 份適逢農曆春節，總計4個月無法出租收益，違約金應以
12 月租金2倍計算。惟查，系爭租約第7條第2項約定之違約
13 金性質上應為損害賠償約定，上訴人於112年10月6日交還
14 系爭房屋遙控器、於112年10月19日向被上訴人宣稱放棄
15 對系爭房屋內遺留物品之占有、於112年10月27日以切結
16 書確認另1副遙控器遺失，是上訴人最遲於112年10月27日
17 喪失對系爭房屋之占有，又1月份過節致無法出租系爭房
18 屋，本非可歸責於上訴人之事由，是被上訴人稱其至少4
19 個月無法出租收益，並非事實。

20 (七) 附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回

21 三、得心證之理由：

22 (一) 查兩造於110年9月2日簽訂系爭租約，約定上訴人向被上
23 訴人承租系爭房屋，租期自110年9月1日起至112年9月30
24 日止，每月租金12萬1,640元，系爭租約並經公證等情，
25 有經公證之系爭租約附卷可稽（見板簡字卷19頁至第31
26 頁），先堪信實。

27 (二) 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
28 條前段定有明文，又按「乙方（即上訴人）於本租賃契約
29 終止或租賃期滿之翌日起，應將租賃標的物騰空遷讓交還
30 甲方（即被上訴人），不得藉詞推諉或主張任何權利」，
31 亦為系爭租約第7條第2項所約定（見板簡字卷第23頁）。

01 再所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃
02 物之占有（最高法院108年度台上字第1210號民事判決意
03 旨參照），亦即移轉系爭房屋之事實上管領力。查兩造間
04 租約業已於112年9月30日屆滿，上訴人自有將系爭房屋騰
05 空遷讓交還被上訴人之義務，而上訴人於112年10月6日傳
06 送訊息表示系爭房屋已清空，被上訴人並於同日退還部分
07 押金（見板簡字卷第109頁），被上訴人於112年10月18日
08 經房仲辰揚不動產有限公司通知系爭房屋內尚有遺留物，
09 並製作遺留物品清單（見板簡字卷第102頁），上訴人並
10 於112年10月19日簽署上開遺留物品清單交被上訴人所委
11 任之辰揚不動產有限公司收受（見板簡字卷第111頁至第
12 15頁），兩造再於112年10月25日商議後確認「1. 公司遷
13 出本週完成、2. 無塵室拆除進度回報、3. 遙控器切結書」
14 （見板簡字卷第123頁），上訴人再於112年10月27日簽立
15 大門遙控器未歸還切結書（見板簡字卷第131頁）等情，
16 而大門遙控器既為進出系爭房屋所用，則上訴人直至112
17 年10月27日方簽立大門遙控器未歸還切結書，自堪認上訴
18 人自該時起方移轉系爭房屋之事實上管領力予被上訴人，
19 故上訴人係於112年10月27日返還系爭房屋當可認定。至
20 上訴人主張已於112年10月6日交還房屋遙控器，然若系爭
21 房屋大門遙控器已全部交還，上訴人顯然無再簽立大門遙
22 控器未歸還切結書之必要，上訴人此部分主張自無足採。
23 又被上訴人主張上訴人遲至112年11月23日才遷出公司登
24 記，至112年12月間才由被上訴人自行雇工拆除無塵室及
25 展示台，因此，違約金計算期間應自112年10月1日算至11
26 2年11月30日，然後續遷出公司登記或拆除無塵室及展示
27 台等情，均未影響被上訴人已於至112年10月27日以切結
28 書代取回大門遙控器而取得系爭房屋事實上管理力，是被
29 上訴人此部分主張亦無足採。

30 （三）茲就被上訴人請求項目及金額分述如下：

31 1. 管理費及違約金：按「乙方應依大樓管委會規定繳納管理

01 費用」、「乙方於本租賃契約終止或租賃期滿之翌日起，
02 應將租賃標的物騰空遷讓交還，不得藉詞推諉或主張任何
03 權利，如不即時騰空遷讓交還房屋，甲方得向乙方請求按
04 照房租增加一倍之違約金至遷讓日止」，此為系爭租約第
05 3條第3項及第7條第2項所約定（見板簡字卷第21頁、第23
06 頁），查系爭租約於112年9月30日租期屆滿，而上訴人既
07 未即時騰空遷讓交還系爭房屋，直至112年10月27日方盡
08 其返還系爭房屋之義務，被上訴人自得請求112年10月1日
09 至112年10月27日之管理費及違約金。而系爭房屋每月管
10 理費為6,842元，有管理費繳款書在卷可憑（見板簡字卷
11 第51頁），則被上訴人得請求上訴人給付112年10月1日至
12 112年10月27日之管理費為5,959元 { 計算式：6,842元×
13 (27/31)，元以下四捨五入 }。再按約定之違約金額過
14 高者，法院得減至相當之數額，民法第252條規定甚明，
15 本院審酌系爭租約每月租金為12萬1,640元，上訴人於租
16 期屆滿後，未即時騰空遷讓交還系爭房屋，被上訴人所受
17 積極損害與所失利益，通常為租金之收入與租金轉投資之
18 收益，以及上訴人不依約遷讓交還，致被上訴人需耗費勞
19 力、時間、費用追討與喪失其他利用機會等不利益，認被
20 上訴人按月請求租金額2倍之違約金，顯屬過高，應酌減
21 為按月請求租金額1.5倍之違約金方適當，則被上訴人請
22 求112年10月1日至112年10月27日按租金額1.5倍計算之違
23 約金為15萬8,917元 { 計算式：121,640×1.5×(27/31)，
24 元以下四捨五入 }，洵屬有據。逾此範圍之請求，則屬無
25 據。至被上訴人主張拆除大型裝設完畢已是112年12月
26 底，113年1月適逢農曆春節無可能出租，至少4個月無法
27 出租收益，以每月租金2倍計算違約金已屬最低之損害計
28 算方式，惟農曆春節是否必然導致無出租可能，已屬有
29 疑，且此亦與上訴人無涉，自難認本院認定違約金應酌減
30 至按月請求租金額1.5倍有何不當之處，被上訴人此部分
31 主張亦難採信。

01 2. 拆除復原費用：按承租人就租賃物所增設之工作物，得取
02 回之。但應回復租賃物之原狀，為民法第431條第2項所明
03 定。又按「乙方遷出時或租賃期限屆滿後，如遺留家俱雜
04 物不搬出時，視為放棄，同意由甲方自行處理，乙方不得
05 異議。若因此所生之費用，由乙方支付並依前款處理」，
06 亦為系爭租約第6條第4項前段所約定。查上訴人於系爭房
07 屋內設立無塵室及遺留家俱設備，經被上訴人自行雇工回
08 復原狀，並支付31萬1,640元，業經被上訴人提出相關照
09 片、報價單及統一發票在卷可考（見板簡字卷第45頁至第
10 48頁、第49頁、第107頁），則被上訴人請求上開回復租
11 賃物原狀之費用，自屬有據。至上訴人主張依系爭租約第
12 2條兩造約定裝潢期不收租金及系爭租約第1條約定承租用
13 途為廠房，以及張貼裝潢施工告示在大門明顯處公告周知
14 等情，被上訴人自屬同意上訴人裝潢系爭房屋，而應依系
15 爭租約第4條第4項約定無須復原，然被上訴人否認有同意
16 上訴人裝設無塵室等大型裝設，且上訴人所裝設之無塵室
17 依報價單已包括牆面、天花板、地板，水電線路之變動，
18 顯然已涉及系爭房屋內部結構，難認屬僅更動房屋外在樣
19 貌之裝潢，自無從依系爭租約第4條第4項約定無須復原。
20 另上訴人主張無塵室之天花板及地板並無拆除必要，不應
21 作為上訴人需負擔之費用，然回復系爭房屋原狀既為上訴
22 人之義務，而無塵室之天花板及地板為上訴人所額外裝
23 設，並非系爭房屋之原狀，被上訴人請求拆除此部分之費
24 用，自屬合理，上訴人此部分主張均難採信。

25 (四) 綜上所述，被上訴人依租賃及系爭租約之法律關係，請求
26 上訴人給付47萬6,516元（管理費5,959元＋違約金158,91
27 7元＋拆除復原費用311,640元），及自起訴狀繕本送達翌
28 日即112年12月6日（見板簡字卷第67頁）起至清償日止，
29 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此
30 範圍之請求為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部
31 分，駁回被上訴人之請求，及就上開應准許部分為上訴人

01 敗訴之判決，均無不合。上訴人就其敗訴部分提起上訴，
02 被上訴人就其敗訴部分提起附帶上訴，各指摘原判決不利
03 己之部分不當，求予廢棄改判，均為無理由，均應予駁
04 回。

05 四、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 五、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法
09 第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日
11 民事第五庭 審判長法官 黃信樺

12 法官 張惠閔

13 法官 陳園辰

14 以上正本係照原本作成。

15 本判決不得上訴。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日
17 書記官 董怡彤