

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第622號

上訴人 柏諦企業股份有限公司（下稱柏諦公司）

法定代理人 林瓊婉

訴訟代理人 韓銘峰律師

上訴人 東震股份有限公司（下稱東震公司）

法定代理人 鄧安純

訴訟代理人 林益輝律師

上列當事人間履行租賃契約等事件，上訴人對於中華民國109年9月22日臺灣南投地方法院108年度訴字第88號第一審判決提起上訴，本院於民國110年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於判命東震公司給付逾新臺幣1,673,876元之本息部分，暨該部分之訴訟費用裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，柏諦公司於第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、兩造其餘上訴均駁回。

四、第二審訴訟費用暨上開廢棄部分之第一審訴訟費用，由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、上訴人柏諦公司之法定代理人原為李志誠，嗣變更為林瓊婉等情，業據其檢附臺中市政府函文及最新公司變更登記表（參本院卷177至183頁）為證。是其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、柏諦公司反訴主張：對造上訴人東震公司於民國92年間，向柏諦公司承租南投縣○○市○○○路000號、186之1號建物之4樓樓層及相關公設（下稱系爭租賃物），租金每月新臺幣（下同）37萬5千元，租期3年、到期可續約（兩造最近1次續約期間原自106年1月1日起，至108年12月31日止）。除

01 租金外，兩造口頭約定東震公司另需負擔系爭租賃物之1/2
02 修繕費、水電費、地價稅、房屋稅、保全費等相關費用，東
03 震公司歷來均依慣例支付柏諦公司上開相關費用。嗣東震公
04 司拒絕給付自108年1月起，至同年8月止之租金與相關費用
05 共計1,570,398元（明細詳如附件一所示）。又東震公司搬
06 離系爭租賃物時，將地板等相關物品拆除，且未回復原狀，
07 致柏諦公司共計支出1,444,626元之重建修復、拆除、清
08 潔、運棄等相關費用（明細詳如附件二項次1至5、7所示）
09 等情。爰依履行租賃契約（附件一部分）與租賃契約回復原
10 狀（債務不履行）之法律關係、民法第184條第1項前段規定
11 （附件二項次1-5、7部分），請求東震公司給付共計3,015,
12 024元，及其法定遲延利息（未繫屬本院部分，不另贅
13 述）。

14 參、東震公司則以：否認兩造有約定平均分擔系爭租賃物之修繕
15 費、水電費、地價稅、房屋稅、保全費等相關費用。況上開
16 租約已於108年7月31日合意終止，柏諦公司自不得再請求10
17 8年8月份之租金與相關費用。且兩造租約已約定，東震公司
18 遷離時，遺留物品視為廢物論，任由柏諦公司處理，故東震
19 公司應無需負擔如附件二項次7所示之相關費用。又如附件
20 二項次1至5所示部分，於折舊後應已無殘值，始符公平。若
21 鈞院認柏諦公司上開請求有理由，東震公司則以對柏諦公司
22 之上開租約保證金10萬元，及柏諦公司受有20,494,548元
23 （改建工程留存系爭租賃物之殘值）、130萬元（空調設備
24 留存系爭租賃物之殘值）之不當得利或無因管理債權，與之
25 抵銷等語置辯。

26 肆、原審為柏諦公司一部勝訴、一部敗訴之判決後，兩造各自就
27 敗訴部分不服：

28 一、柏諦公司上訴求為：原判決不利於柏諦公司部分廢棄。上開
29 廢棄部分，東震公司應給付柏諦公司1,202,468元，及自108
30 年8月27日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
31 息。東震公司則聲明：柏諦公司之上訴駁回。

01 二、東震公司上訴求為：原判決不利於東震公司部分廢棄。上開
02 廢棄部分，柏諦公司於第一審之訴及其假執行之聲請均駁
03 回。柏諦公司則聲明：東震公司之上訴駁回。

04 伍、兩造不爭執事項（本院卷171、172頁）：

05 一、兩造於92年間訂立房屋租賃契約書，約定由東震公司向柏諦
06 公司承租系爭租賃物，每月租金375,000元，租約每3年更新
07 一次。嗣兩造於106年1月3日簽立房屋租賃契約書，約定租
08 期自同年月1日起，至108年12月31日止（原審卷(一)29、30
09 頁）。

10 二、上開186號建物為東震公司之門市、物流中心、倉庫。

11 三、上開186之1號建物有8層樓及地下室停車場，其中除4樓出租
12 予東震公司使用，其餘7層樓均由柏諦公司使用；另該建物
13 內設置3部電梯，其中1部電梯係供兩造員工及訪客使用、1
14 部電梯供林○○（東震公司前法定代理人，已於107年4月11
15 日死亡）及柏諦公司之法定代理人專用，其他人均無權使
16 用；另1部為貨梯，可自由通往地下室停車場上下貨；又兩
17 造自92年簽立租約後，東震公司均有使用系爭電梯、地下室
18 停車場編號4至11、30、31號汽車停車位，並無額外再支出
19 其他租金。

20 四、系爭租賃物共用1間警衛室。所有進出上開建物之車輛，均
21 需經警衛室管制之大門進入，再經由中庭廣場進入186之1號
22 地下停車場管制之鐵門，始可進入地下室停車場。

23 五、對於如附件一所列費用之總額、東震公司已入帳之金額部
24 分，均不爭執。

25 六、東震公司於承租上開租賃物期間，均有繳納2分之1之水費、
26 電費予柏諦公司；亦有負擔2分之1之房屋稅。

27 七、柏諦公司有於108年2月15日寄發南投南崗郵局11號存證信函
28 予東震公司，內容略以：柏諦公司經理藍○○與東震公司副
29 理吳○○已於108年2月14日透過通訊軟體達成協議，東震公
30 司應於同年月28日自系爭租賃物遷出，且依系爭租約第3條
31 第1項之約定，於租約期滿或終止租約時，東震公司如遺留

01 任何雜物不搬時，應以廢棄物論，任憑柏諦公司處置等語，
02 並檢附通訊軟體對話內容（原審卷(一)31、32頁、35至37
03 頁）。

04 八、柏諦公司之請求如有理由，遲延利息起算日應為108年8月27
05 日。

06 九、東震公司之抵銷抗辯，如有理由，同意均以本金相抵銷。

07 陸、本院得心證之理由：

08 一、東震公司辯稱：兩造上開租賃契約已於108年7月31日，合意
09 終止，故伊已無給付如附件一所示108年8月份之租金及相關
10 費用之義務之事實，柏諦公司固不爭執：兩造上開租賃契約
11 已於108年7月31日，合意終止之事實，惟主張：因東震公司
12 於108年7月31日搬離系爭租賃物後，仍有於108年8月間出入
13 系爭租賃物，亦未歸還鑰匙，致柏諦公司於108年8月仍無從
14 使用系爭租賃物，故仍請求東震公司需給付108年8月份之上
15 開相關費用（不含租金）之1/2（參本院卷100、198、199
16 頁）。兩造上開租賃契約既已於108年7月31日，合意終止，
17 則柏諦公司仍依履行租賃契約之法律關係，請求東震公司給
18 付其關於兩造已「無」租賃關係存在之自108年8月1日起，
19 至同年月31日止如附件一所示之租金與相關費用部分，應為
20 無理由。

21 二、東震公司依租賃契約關係，就如附件一所示於108年7月31日
22 以前之相關費用，應分擔1/2，共計1,086,757元：

23 (一)柏諦公司主張：如附件一所示於108年7月31日以前之相關費
24 用，東震公司應負1/2之事實，為東震公司所否認，辯稱：
25 兩造所簽上開房屋租賃契約書中，並無此約定。尚不得以東
26 震公司於兩造關係良好之承租期間，基於情誼，曾支付柏諦
27 公司系爭租賃物之水、電費、房屋稅等費用1/2等情，即認
28 兩造有此約定。

29 (二)柏諦公司就其上開主張，業據提出房屋稅繳款單、統一發
30 票、保險費收據、地價稅轉帳繳納證明、工業區服務中心繳
31 款單、繳費憑證、轉帳繳納通知、證明等為證（參原審卷(一)

471-515頁、卷(二)177-223頁)，而兩造對於附件一所示之相關費用總額，並不爭執（參上開伍、兩造不爭執事項：五、）。參以東震公司並不爭執：伊於承租系爭租賃物期間，曾長期支付柏諦公司系爭租賃物之水、電費、房屋稅1/2之事實，及東震公司於原審對柏諦公司起訴請求確認兩造租賃關係存在（此部分未繫屬本院）時，自陳：伊於承租期間，均有分擔支付修繕、水電費用、地價稅、房屋稅等（參原審卷(一)11頁），及東震公司於106年9月，亦曾同意分擔系爭租賃物空調主機工程1/2修繕費用130萬元（參原審卷(二)87-91頁）等情，堪認東震公司上開所辯（伊係基於情誼，而非基於兩造協議，長期分擔相關費用1/2），核與常情有違，應堪信柏諦公司此部分主張為真實。

(三)準此，柏諦公司依履行租賃契約之法律關係，請求東震公司給付其如附件一所示於108年7月31日以前，所應分擔之相關費用共計1,086,757元（74,743+76,014+4,200+8,794+372,328+108,016+49,681+75,212+3,515+2,496+180,291+132+9,078+756 +1,862+209,639=1,086,757。因兩造就原審就上開各項費用之計算方式，並未有所指摘，爰引用原判決12-14頁所載，茲不復贅）部分，為有理由。

三、柏諦公司得依侵權行為（民法第184條第1項前段）之法律關係，請求東震公司返還其如附件二項次1-5所示因毀損所減少之價額，共計687,119元：

(一)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第215條定有明文。同法第196條明定不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價額。此所謂其物因毀損所減少之價額，非不得以所需之修復費用作為估定之標準。且88年修正施行之民法第213條第3項復規定：「第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用以代回復原狀」，則物被毀損者，被害人除得依民法第196條行使權利外，亦

得依第213條第3項請求支付回復原狀所必要之費用（參最高法院107年度台上字第1618號民事判決）。債權人所得請求回復原狀之必要費用，倘以修復費用為估定其回復原狀費用之標準，修理時以新品換舊品時，應予折舊（參最高法院108年度台上字第363號民事判決）。

(二)柏諦公司主張：東震公司於108年7月31日，搬離系爭租賃物時，拆除上開186之1號建物4樓如附件二項次1至5所示之地板、踢腳板、茶水間廚具等物之事實，為東震公司所不爭執，此部分自堪信為真實。惟柏諦公司主張：東震公司應就此分返還其1,386,626元重建費用之事實，為東震公司所否認，辯稱：如附件二項次1-5所示之地板、踢腳塑膠踢腳板、茶水間廚具等物品，均已逾耐用年數，應無任何殘值。

(三)如附件二項次1至5所示之地板、踢腳板、茶水間廚具等之原始狀況如上開186之1號3樓所示之情形，東震公司搬遷後，已無任何地板、踢腳板、茶水間廚具等情，業經原審法官會同兩造於108年11月11日，至現場履勘，製有勘驗筆錄及現場照片附於原審卷(二)13頁-64頁可參。且如附件二所示項次1至5所示之項目，確係由柏諦公司委請訴外人○○公司施作之事實，為東震公司所不爭執。原審經兩造同意囑託臺中市室內設計裝修商業同業公會為鑑定機關，就如附件二所示1至5所示之地板、踢腳板、茶水間廚具之相關重建修復費用等事項，進行鑑定。結果略以：如附件二項次1至5所示之地板、踢腳板、茶水間廚具，原先施作完成品已全部拆除，或部分拆除，現場留有尚未拆除之踢腳板，因復原重建高架地板施作工作需先拆除尚未拆除之踢腳板，因而無法再延用踢腳板舊品，且4樓之茶水間廚具已拆除，需依3樓同273CM尺寸，同款造型及材質原樣復原重建。經鑑定機關除派員至現場履勘，並參酌柏諦公司提出之92年南崗廠房新建工程合約書，再依行政院106年頒佈固定資產耐用年數表作為折舊金額之鑑價基準。認柏諦公司原先委請○○公司施作上開設備之金額為1,327,665元、折舊金額為1,160,381元、復原

01 重建費用為1,847,500元等情，有該鑑定機關現場履勘鑑定
02 紀錄表、鑑價報告附於原審卷(二)111-125頁、141頁)。揆諸
03 上開說明意旨，柏諦公司主張：不應扣除折舊一節，及東震
04 公司辯稱：上開物品均已逾耐用年數，應無任何殘值一節，
05 經核均無可取。故柏諦公司得依侵權行為之法律關係，請求
06 東震公司返還如附件二項次1-5所示之因毀損所減少之價
07 額，應為687,119元（1,847,500-1,160,381=687,119）。是
08 柏諦公司就此部分之請求，為有理由。至其逾此部分之請
09 求，則為無理由。

10 (四)按合意終止契約，固得「類推適用」法定終止之民法第263
11 條規定（參最高法院88年度台上字第3306號民事判決），準
12 用同法第258條、260條規定。但同法第263條所得準用之條
13 文，並未有同法第259條所定回復原狀義務。且兩造所簽上
14 開房屋租賃契約書，亦未就兩造合意終止後之回復原狀義
15 務，有所約定。準此，柏諦公司自不得依租賃契約合意終止
16 後回復原狀（債務不履行）之法律關係，請求共計1,386,62
17 6元之重建修復費用，附予指明。

18 四、柏諦公司不得請求如附件二項次7所示之58,000元拆運等費
19 用：如上開三、(四)所述，民法第263條並無準用同法第259條
20 之回復原狀義務之規定。且兩造所簽上開租約，不僅未就兩
21 造合意終止後之回復原狀義務，有所約定。而於第六條I特
22 別約定：終止租約，東震公司遷出時，如遺留任何雜物等不
23 搬者，應視為廢物論，應任憑柏諦公司處理。準此，柏諦公
24 司自不得依租賃契約合意終止後回復原狀（債務不履行），
25 及侵權行為（蓋上開事實經核與侵權行為之構成要件，顯屬
26 有間）之法律關係，請求58,000元之拆運等相關費用。故柏
27 諦公司就此部分之請求，為無理由。

28 五、東震公司主張：以上開租約之保證金10萬元債權，抵銷部
29 分，為有理由：

30 (一)東震公司主張：如柏諦公司之上開請求為有理由時，伊以上
31 開租約之保證金10萬元債權，與之抵銷之事實，為柏諦公司

01 所否認，辯稱：東震公司實際上，並未給付保證金10萬元給
02 柏諦公司。

03 (二)如前所述，兩造係自92年間起，簽立系爭租賃物之房屋租賃
04 契約書，每3年換約一次，已換約數次。觀諸兩造所簽上開
05 房屋租賃契約書第三條I已明白載明：保證金10萬元，於租
06 賃期滿交還房屋時，無息返還。倘東震公司並未實際給付該
07 10萬元保證金給柏諦公司，衡以常情，柏諦公司應於每次換
08 約前，催促伊交付，或於兩造所簽上開租賃契約書中，刪除
09 此一條項之記載，方屬合理。由此足認柏諦公司上開所辯，
10 顯與常情不合，核非可採。

11 (三)如前所述，兩造已於108年7月31日合意終止租約，且東震公
12 司已交還系爭租賃物，故伊主張：以上開租約之保證金10萬
13 元債權，與柏諦公司上開債務，相互抵銷部分，為有理由
14 （兩造均同意以本金相互抵銷，參上述伍、兩造不爭執事
15 項：九、）。

16 六、東震公司主張：以130萬元、20,494,548元之不當得利、無
17 因管理債權，抵銷部分，為無理由：

18 (一)東震公司主張：伊曾於106年間，就上開186之1號建物之空
19 調汰換裝修費，負擔半數130萬元，另曾於94年間，因系爭
20 租賃物之工程代墊工程款2,863萬元，致柏諦公司因而各受
21 有130萬元、20,494,548元（即2863萬元扣除折舊後）之利
22 益（即改建工程、空調設備留存於系爭租賃物之殘值）之事
23 實，為柏諦公司所否認。

24 (二)東震公司上開主張，固據伊提出伊與訴外人○○公司簽立之
25 工程合約、世輔冷凍空調工程有限公司工程請款單為證（參
26 原審卷(一)393至413頁，卷(二)87頁）。惟依該工程合約及工程
27 請款單所示，該合約或工程之簽約人或業主名稱均為東震公
28 司，則伊所支付之130萬元或2,863萬元，應均屬東震公司為
29 履行伊與上開第三人間之契約義務，所為之給付，核與柏諦
30 公司無涉。自難憑此而認柏諦公司有何無法律上原因，而受
31 有利益，或東震公司受有損害之情事，亦難憑以而認係屬東

01 震公司無從依柏諦公司明示或可得推知之意思，以有利於柏
02 諦公司之方法，為柏諦公司支出上開費用。準此，東震公司
03 此部分主張，經核與不當得利與無因管理之構成要件，均屬
04 有間。故東震公司此部分之抵銷抗辯，核為無理由。

05 七、綜上所述，原審依柏諦公司之請求，判命東震公司應給付其
06 1,673,876元（1,086,757+687,119-100,000=1,673,876），
07 及自108年8月27日起，至清償日止，按週年利率百分之5計
08 算之利息，並酌定假執行及免為假執行之擔保金額部分，經
09 核於法尚無違誤之處。東震公司就此部分之上訴，為無理
10 由，應予駁回。至原判決判命東震公司應給付逾此部分之判
11 決，經核尚有未洽，故東震公司上訴指摘原審就此部分之判
12 決，有所違誤部分，為有理由，自應由本院就此部分予以廢
13 棄，並駁回柏諦公司此部分於第一審之訴及其執行之聲請。
14 另原審駁回柏諦公司其餘請求及其假執行之聲請部分，經核
15 於法尚無違誤，故柏諦公司就此部分之上訴，為無理由，應
16 予駁回。

17 八、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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 柒、據上論結，本件上訴一部有理由，一部無理由，判決如主
21 文。

22 中 華 民 國 110 年 11 月 23 日

23 民事第七庭 審判長法官 王 銘

24 法官 張國華

25 法官 唐敏寶

26 正本係照原本作成。

27 柏諦公司不得上訴（上訴利益未逾150萬元）。

28 東震公司如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出
29 上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院
30 提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤
31 不變期間，得向法院聲請回復原狀。

01 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
02 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
03 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
04 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 書記官 劉恒宏

06 中 華 民 國 110 年 11 月 23 日