臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第3號

上　訴　人
即被上訴人　香港商世界健身事業有限公司台灣分公司
000000000000000000
法定代理人　柯約翰
訴訟代理人　林咏芬律師
被上訴人即
上訴人　　締優開發事業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳國能
訴訟代理人　李進建律師
　　黃勃叡律師

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年10月29日臺灣彰化地方法院109年度重訴字第101號第一審判決提起上訴，本院於112年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件被上訴人即上訴人締優開發事業股份有限公司（下稱被上訴人）之法定代理人原為陳國能，嗣於民國111年3月24日變更為賴志賢，並據其聲明承受訴訟（見本院卷三第207-217頁書狀、經濟部函、股份有限公司變更登記表），核無不合，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，且依同法第463條，於第二審程序準用之。上訴人即被上訴人香港商世界健身事業有限公司台灣分公司（下稱上訴人）上訴聲明第二項請求被上訴人給付新臺幣（下同）2650萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計

算之利息，係依兩造租賃租約第14.13條約定（詳後述），主張受有裝修費用損失4386萬5,000元或3年無法營業損失利益9266萬3,984元之其中2650萬元（見本院卷一第170頁）；嗣就裝修費用所受損害變更為3600萬元，並就超過2650萬元部分拋棄請求權（見本院卷三第50頁），復表示不再請求營業所失利益部分（見本院卷三第134頁），惟仍維持上訴聲明第二項請求之金額，且未改變其請求所據之原因事實，亦未變更或追加訴訟標的或其他訴之要素，依上開說明，核屬不變更訴訟標的而僅補充更正法律及事實上之陳述。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

㈠ 伊於105年9月6日向被上訴人承租位在彰化縣○○鎮○○路00號○○○○之0、0樓全部空間及地下0樓之超級市場（下稱系爭商場）、地下0樓之停車場空間（下稱系爭停車場），總面積約0000坪（下稱系爭租賃標的物），租賃期間為20年（下稱系爭租約），且已於同日依系爭租約第6.1條支付900萬元，及於105年9月13日系爭商場點交日支付450萬元，共計1350萬元之租賃保證金（即押租金）予被上訴人後，被上訴人竟遲未依系爭租約第5.2條約定於106年1月15日前將系爭停車場書面點交予伊，亦未依系爭租約第14.8條約定，確保所提供0樓露台位置伊有放置空調設備使用之權利，致伊在0樓露台安裝空調設備冷卻水塔時，遭管委會起訴請求伊回復原狀。復因彰化縣政府以106年5月10日府建使字第1060128773號函駁回伊之申請案（下稱駁回處分），迭經訴願、行政訴訟均遭駁回，伊無法取得使用執照用途變更圖審及室內裝修圖審之核准，進而無法在系爭租賃標的物中經營健身房事業，即成定局，遂依系爭租約第5.3條、第10.3條、第14.13條之約定，及民法第436條準用第435條第2項規定，於109年3月17日發函被上訴人以終止系爭契約，並同時依系爭租約第25.1條之約定，將系爭商場依其返還之現況返還予被上訴人（系爭停車場因被上訴人自始未交付，無返還問題），且被上訴人已於109年5月7日收受返還租賃保證金催告函，然迄未依催告於10日返還。

㈡另伊為了在系爭租賃標的物經營健身房業務，自105年9月13日受被上訴人交付系爭商場部分後，已投入相關室內裝修，所受裝修費用損害為3600萬元。爰依系爭租約第6.4條、第10.3條、第14.13條之約定，擇一請求返還租賃保證金1350萬元，及自109年5月18日起至清償日止，按年息百分之5計算負之遲延利息；另依系爭租約第14.13約定、民法第232條規定，擇一請求賠償所受裝修費用損害3600萬元其中2650萬元（逾此範圍之請求權拋棄），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息等語。

二、被上訴人則以：

㈠伊已點交系爭停車場予上訴人，且上訴人於105年12月22日發函告知伊其已完成停車場設備裝設及公告收費，至於上訴人在使用過程中，遭該國宅住戶侵入而與之發生爭執，上訴人自應本於占有人地位依民法第960條及第962條規定自行排除之與伊已點交供上訴人使用無關；若認伊未點交系爭停車場，亦不得僅以此終止系爭租約全部。至0樓露台需穿越伊所有0樓經獨立梯行走始可到達，且該露台四周建有圍牆與其他住戶隔離，0樓露台應為0樓房屋附屬建物，為伊專有部分，係主管機關為避免交易糾紛，未以附屬建物辦理所有權登記，伊自有權將該露台提供予上訴人使用，無需管委會或其他住戶同意，伊並無違反系爭租約第14.8條。另上訴人於尚未取得變更使用執照及室內裝修審查之核准前即違法先行施工，且於施工過程不當使用大型破壞機械打除施工等恐涉不法之行為，致無法完成裝修申請，顯已逾系爭租約10.3條約定課予伊之「應在合法之前提下配合」義務。倘認上訴人終止系爭租約為合法而已發生終止之效力，然上訴人迄今仍未依系爭租約第6.4條之約定自租賃標的物遷離，亦尚未將租賃標的物返還予伊，伊自無返還租賃保證金之義務。

㈡又上訴人未能繼續裝修，係因上訴人先行違法施工，則其已支出裝修費用之損失係可歸責於其自身之因素所生，與伊是否未履行系爭租約義務無關，其所生損害，與被上訴人未履行系爭租約義務間並無因果關係等語，資為抗辯。

三、原判決為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人應給付上訴人1350萬元（即租賃保證金部分），及自109年5月18日起算之法定遲延利息，並駁回其餘之訴，另就上訴人勝訴部分各為准假執行宣告、免假執行之諭知。兩造各就敗訴部分，均不服原判決提起上訴，上訴人上訴聲明：㈠原判決駁回上訴人後開請求及假執行之聲請，暨該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人2650萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即109年7月25日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。另答辯聲明：上訴駁回。被上訴人上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請免為假執行宣告。

四、得心證之理由

㈠上訴人主張兩造於105年9月6日締結系爭租約，由上訴人向被上訴人承租系爭租賃標的物，租賃期間為20年，供經營連鎖健身事業（見原審卷一第23-30頁台灣縣政府住宅及都市發展局製作之彰化縣○○○○社區簡介、第31-47頁租賃合約書），上訴人已於105年9月6日支付900萬元、於105年9月13日支付450萬元，共計1350萬元之租賃保證金予被上訴人（見原審卷一第99頁應付票據明細表），及被上訴人已於105年9月13日將系爭商場部分（含0樓露台放水塔位置）點交予上訴人（見原審卷一第157頁租賃標的物點交明細表、第201頁書狀）等情，均為被上訴人所不爭執（見本院卷一第222頁），堪信屬實。惟上訴人主張被上訴人未依約點交系爭停車場，亦未使其得使用0樓露台供放水塔，或配合申請裝修，而違反系爭租約，已合法終止租約，及返還被上訴人交付之商場部分，並致其受裝修費用3600萬元之損害等情，則為被上訴人所爭執，並以前詞置辯。是本件主要爭點：1.系爭租約是否已合法終止？2.上訴人是否已將被上訴人有實際交付之租賃物還予被上訴人，而得依系爭租約第6.4條、第10.3條、第14.13條之約定，擇一請求被上訴人退還租賃

保證金1350萬元?3.上訴人支出之裝修費用損害是否可歸責被上訴人，而得依系爭租約第14.13條約定、民法第232條規定，擇一請求被上訴人賠償裝修費用3600萬元其中2650萬元？

㈡系爭租約已全部合法終止：

1.被上訴人未依系爭租約第5.2條前段約定，於106年1月15日前將系爭停車場點交予上訴人：

⑴按系爭租約第5.2條前段約定：「出租人應於2017年（即106年）1月15日前將租賃標的物地下一樓之停車場全部點交予承租人(雙方應就點交之現況作成任何形式書面為憑，並由雙方法定代理人或有合法代理權人簽署），由承租人自行或聘任專人管理，承租人需於2016年（即105年）12月15日前完成地下一樓停車管理系統設備建置，並參考鄰近停車場，訂出收費辦法公告，以利後續收費作業進行，上述事項如需取得管委會同意，出租人須負責取得管委會同意。」，及第5.3條約定：「出租人如依本條或本合約其他條款之約定，不能如約定之日期將租賃標的物全部點交完成予承租人時，每逾1日，雙方同意依本約第三條3.1約定之免租裝潢期再加計2日。如因不可歸責於雙方因素，如天災導致無法點交或施工，點交日與免租期均依實際影響日數順延。但出租人延遲點交之時間至遲不得超過30天，否則承租人有權選擇是否無條件終止本約或請求延遲營運之損害。」，可知被上訴人應於106年1月15日前將系爭停車場全部點交予上訴人，並以法定代理人或有合法代理權人簽署書面為憑；點交日如因故順延，至遲不得超過30日即須於106年2月15日前完成點交，否則上訴人自得終止系爭租約。且與第14.13條定有「可歸責於出租人」要件相較，第5.3條並未定有此要件，足徵本條不以可歸責於出租人即被上訴人為必要。

⑵又系爭停車場因被上訴人標購後，引發住戶抗爭，於106年4月間系爭停車場入口，仍由管委會及其所聘請之保全人員實質管控進出一節，亦有臺灣彰化地方法院107年度易字第141號強制罪案件刑事判決在卷可佐（見原審卷一第163-171頁）。且據證人即○○停車場開發股份有限公司（該公司受

委託管理地下0樓停車場）總經理鄭皓文於原審證稱：因為現場產生抗爭，上訴人沒有辦法執行他的營業項目，但停車場需要有人管理，所以被上訴人希望我們協助，將占用的部分解決後，再交由上訴人處理。因為長期占用的住戶既得利益受損，我們要進駐正常管理停車場設備要時，住戶在路口處圍住我們的施工車並打傷施工人員，後來屋主聘請較多的保全人員做安全維護，才順利進場施工，期間陸陸續續還是有小抗爭，直到106年7至9月間才能進場安裝設備等情在卷（見原審卷二第11頁），足徵直至106年7月前系爭停車場仍有遭住戶占用之情況。堪信上訴人主張系爭停車場並未於106年2月15日前完成點交一節為真實。

⑶被上訴人雖抗辯上訴人於105年12月22日發函告知被上訴人已完成停車場設備裝設及公告收費，即可證明被上訴人確實已完成點交云云，並提出該函文為證(見原審卷一第141頁)。而上訴人固不爭執有發送上開函文之事實，但否認被上訴人已完成點交，並稱：105年12月22日通知被上訴人已完成建置停車管理設備，純屬為履行系爭租約5.2所規定「承租人需於2016年12月15日前完成地下一樓停車管理系統設備建置」之義務等語。觀前揭系爭租約第5.2條約定意旨，係上訴人應先於105年12月15日完成停車管理系統設備建置，而被上訴人負有義務於106年1月15日前將停車場點交予上訴人，前後兩項義務迥然有別，義務人亦不相同，上訴人完成停車管理系統設備建置，與被上訴人有無完成點交核屬二事，自無從以上訴人於105年12月22日發函告知被上訴人其已完成系爭停車場設備裝設及公告收費，即逕行推論被上訴人已完成點交義務，故被上訴人此部分所辯，即無足採。

⑷被上訴人復抗辯系爭停車場已點交上訴人後，上訴人在使用系爭停車場過程中，遭該國宅住戶侵入而與之發生爭執，上訴人應本於占有人地位依民法第960條及第962條規定自行排除之云云。上訴人固不爭執系爭停車場發生住戶抗爭事件，但否認已取得系爭停車場之占有人地位。查：

①按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文，此乃出租人之租賃物交付及保持義務。而租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之，復為同法第435條及第436條所明定。又由民法第423條規定足知出租人非但應於出租後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並且應於嗣後租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故於租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院89年度台上字第422號判決要旨參照）。故出租人就租賃物應與出賣人負相同之擔保責任，且其就租賃物之瑕疵擔保責任，並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔保責任。其因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因可歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任（最高法院91年度台上字第1733號判決要旨參照）。

②上訴人承租系爭租賃標的物欲作為健身房營業據點，地下停車場為維持營運之重要組成部分，包含住戶及管委會等第三人不得對此主張任何權利或阻撓上訴人使用，且必須於確定期限前完成點交程序等情，應為兩造訂立系爭租約時所預設之共同主觀之認知；此從系爭租約將地下0樓、0樓、0樓之系爭商場部分點交統一訂於第5.1條外，特將關於系爭停車場點交部分單獨另訂於第5.2條，且詳加規範相關設備建

置、單獨之點交日期，並明確約定「上述事項如需取得管委會同意，出租人須負責取得管委會同意」；復於第20.1條明定：「除本租約另有規定外，出租人應使承租人及轉租人、分租人得於不受出租人或其他第三人之干擾之情形下使用祖賃標的物。出租人應自點交時起維持租賃標的物，使其處於一般合適及適於正常使用之狀態」；並以第5.3條約定：「出租人延遲點交之時間至遲不得超過30天」賦予點交確定期限等規範安排即明。準此，出租人即被上訴人於租賃標的物「交付時」及「租賃關係存續中」，均須擔保租賃標的物合於約定之使用、收益之狀態，此亦為系爭租約性質為繼續性債之關係之體現。

③又106年7月前系爭停車場遭住戶占用，由管委會及其所聘請之保全人員實質管控進出，被上訴人並未證明已於106年2月15日前完成點交予上訴人程序等情，業經認定如前，且迄本件言詞辯論終結前，被上訴人均未能依系爭租約第5.2條所約定，提出由兩造法定代理人或有合法代理權人所簽署點交書面，堪認被上訴人並未依約完成點交系爭停車場之義務。衡情，上訴人若無法使用系爭停車場，顯然影響上訴人所預設健身房營業之整體性而難為通常營運，難認已達合於約定使用、收益之狀態。縱或如被上訴人所稱，係於上訴人使用過程中遭該國宅住戶占用云云，然依前揭說明，出租人即被上訴人亦負有義務應就租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，並因此負瑕疵擔保責任，須負責取得管委會同意，設法排除住戶或管委會對停車場之實質支配力。否則應可認定租賃標的物因權利瑕疵之存在而不能達契約之目的，承租人即上訴人即得終止系爭租約。是被上訴人前揭所辯，顯與系爭租約約定意旨及現行民法規定有違，洵屬無據。

⑸另上訴人主張被上訴人未依系爭租約第5.2條約定，就系爭停車場點交之現況作成由雙方法定代理人或有合法代理權人簽署之任何形式書面一情，亦為被上訴人所不爭執（見本院卷一第226頁、卷三第7頁），可徵上訴人此部分主張真實可採。被上訴人雖辯稱兩造已就系爭停車場點交已另行協議改

為其他方式處理等語，既為上訴人所爭執，復與前揭約定不符，被上訴人自應就上開有利於己之事實，負舉證之責。被上訴人因而聲請傳喚證人即被上訴人股東吳進福、上訴人當時之員工劉震偉到庭作證；然查：

①證人吳進福雖證稱：被上訴人為履行系爭租約，請強固保全於106年3月29日將系爭停車場收回，並請賴志賢做現場點交予上訴人之員工劉震偉等語（見本院卷三第163、165頁），然此為證人劉震偉所否認(見本院卷三第169頁)；且與證人鄭皓文於原審之證詞，關於住戶占用系爭停車場於106年7至9月陸續解決，直至106年7至9月間才能進場安裝設備等情不符（見原審卷二第11頁），尚無從認被上訴人於106年3月29日確已將系爭停車場收回，且被上訴人並能提出相關補強證據佐證證人吳進福此部分之證詞，是其此部分之證詞是否可採，即屬有疑。

②再依證人吳進福所證稱：依系爭租約第5.2條約定點交之現況必需做成書面，係因保證金係按點交進度支付，系爭停車場點交予上訴人後，上訴人就要付第3階段的保證金等語（見本院卷三第164頁），核與系爭租約第6.1條約定「停車場部份點交後再支付新臺幣450萬元予出租人」相符（見原審卷一第32頁）。而兩造均不爭執，上訴人僅支付系爭租約第6.1條約定之第一、二階段保證金合計1350萬元；倘被上訴人確於106年3月29日將系爭停車場點交予上訴人，且如被上訴人所主張系爭停車場點交已另行協議改其他方式處理，則被上訴人何以未依上開租約之約定，請求上訴人支付點文系爭停車場之第三階段保證金450萬元?參之證人吳進福以line對證人劉震偉表示「賴澤民議員、謝昌達秘書等人也希望我們趕快處理停車場事宜」等語（見原審卷一第331頁），若被上訴人已將系爭停車場點交予上訴人，何以訴外人賴澤民、謝昌達等人會要求被上訴人趕快處理系爭停車場事宜?凡此，益徵證人吳進福前揭有利於被上訴人之證詞，與事實不符，無足採信。此外，被上訴人既未提出其他證據證明兩造確已就系爭停車場點交方式改為口頭點交及已點交之事實，被上訴人此部分所辯，自無可採。

2.上訴人得終止系爭租約全部：

⑴依系爭租約第1條所約定之租賃標的物分為系爭商場及系爭停車場，且系爭停車場遭住戶長期占用，由管委會及其所聘請之保全人員實質管控進出，被上訴人未依約於106年1月15日前完成點交予上訴人程序等情，業經認定如前；而汽車為現今一般民眾重要之代步工具，消費者是否前往消費，停車空間不失為一重要之考量因素，倘上訴人無法使用系爭停車場供客人停放車輛，衡情，將影響客人前往商場消費意願，顯然影響上訴人所預設健身房營業之整體性而難為通常營運，是系爭租約標的物之系爭停車場，當係上訴人為確保達到系爭租賃目的或契約利益之得以圓滿實現或滿足而承租，是若因系爭停車場未能交付而有終止系爭租約之原因，並經上訴人終止而消滅，當認系爭租約第1條所約定其他租賃標的部分，亦隨同消滅。□

⑵又被上訴人固因住戶抗爭而未能依系爭租約第5.2條前段約定，於106年1月15日前將系爭停車場點交予上訴人；然上訴人依系爭租約第5.3條約定終止租約，不以可歸責於出租人即被上訴人為必要，已如前述，而被上訴人雖已交付系爭商場部分，但因未依約交付系爭停車場，上訴人並因此於109年3月17日向被上訴人發函終止系爭租約之意思表示，既為被上訴人所收悉，當認系爭租約業已全部合法終止。是被上訴人抗辯上訴人不得僅以「未點交地下0樓停車場」即終止全部系爭租約云云，顯與系爭租約約定意旨有違，洵屬無據。故上訴人主張已依系爭租約第5.3條合法終止系爭租約全部，堪認可採。

⑶上訴人既得以被上訴人未依系爭租約第5.2條前段約定，於106年1月15日前將系爭停車場點交予上訴人而終止系爭租約，則上訴人主張被上訴人未依系爭租約第14.8條約定，致其無法在爭0樓露台即系爭租約之附圖一位置安裝空調設備而可終止系爭租約，及被上訴人抗辯上訴人未取得使用執照用途變更圖審及室內裝修圖審核准不可歸責被上訴人，上訴人不得依系爭租約第10.3條約止系爭租約等節，即無再予審究之必要，併予敘明。

3.上訴人終止系爭租約，並未違反民法第148條規定之誠信原則：

⑴按民法第148條第1項前段所定之權利行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大者，基於權利社會化之基本內涵，固可認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制下，若當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結契約，並據以行使其依法享有之權利，除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指其為權利濫用，俾免過度限制自由市場之機能。又在自由經濟體制下，當事人締結契約，本應自行考量其風險承擔與利益分配，苟雙方在對等基礎下，本於自主意思及自主決定訂立契約，縱契約之內容僅在圖自己之利益，而未慮及對方之利潤，如經衡量權利人與義務人雙方之利益狀態，並非旨在犧牲他人之利益者，亦難認其係違反誠信原則（最高法院111年度台上字第1271號判決意旨參照）。

⑵系爭租約係兩造本於雙方對等基礎下，基於自主意思及自主決定而簽立，並約定被上訴人應於106年1月15日前點交系爭停車場予上訴人，被上訴人顯已經斟酌整理情況，權衡損益而為上開約定，則其嗣未依系爭租約第5.2條約定於106年1月15日前點交系爭停車場予上訴人，經上訴人以被上訴人未履行上開約定而依約終止系爭租約，核屬正當權利之行使，依上開說明，尚難遽指其為權利濫用，或違反誠信原則，被上訴人抗辯上訴人終止系爭租約違反誠信原則云云，自不可採。

㈢被上訴人應返還上訴人租賃保證金1350萬元：

1.按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人固不負返還之責。如租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，其請求出租人返還

押租金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108號判決意旨參照）。

2.上訴人主張已將系爭租賃物返還予被上訴人，為可採：

⑴系爭租約全部既經上訴人合法終止，則依系爭租約6.4條約定：「除本租約另有規定外，俟本租約屆滿或終止時，出租人應於承租人依本租約規定遷離並返還租賃標的物予出租人之同時，就承租人所繳租賃保證金中扣除依據第7.1及7.3條規定之所有費用後，將租賃保證金餘額無息退還承租人。」，可知上訴人遷離並返還租賃標的物予被上訴人之同時，被上訴人可就所繳租賃保證金中扣除依據第7.1及7.3條規定之所有費用後，將租賃保證金餘額無息退還上訴人。惟被上訴人就該條之水電費、管理費等相關費用，已表示於另案再行扣抵，本案不再主張（見本院卷一第221頁），故本件被上訴人應返還之租賃保證金即不用先扣除依據第7.1及7.3條規定之所有費用。

⑵再依系爭租約第25.1條前段、第25.2條規範意旨略以：除出租人同意外，雙方約定於本租約合法解除、或合法終止或租賃期間屆滿之日起25日內搬遷完畢，承租人應遷離並將租賃標的物「依其返還之現況」返還予出租人；現場如有遺留物品，承租人同意任由出租人視同廢棄物處理，並償還處理所需費用；返還以系爭租約期滿而未續約或「契約終止當時之現況」為準，雙方不得以任何理由要求補償等語。可知，系爭租約第6.4條所謂「承租人依本租約規定遷離並返還租賃標的物」，依第25.1條、第25.2條規定意旨，僅要求上訴人於租約合法終止時，須遷離並將租賃標的物依返還之「現況」返還予被上訴人即可。雙方均為公司法人，締約與協商能力相當，自應受上開約定意旨之拘束，且上訴人依系爭租約第6條第4項之約定，請求被上訴人返還租賃保證金，應視上訴人是否已依系爭租約第25條之約定，將租賃標的物返還予被上訴人而定。

⑶查上訴人主張因申請變更使用執照、室內裝修等事項遭主管機關駁回處分而無法繼續施工，致未正式進駐租賃標的物營業，遂於109年3月17日以書面通知被上訴人終止租約後，復

於同年5月6日發函向被上訴人表示除未受被上訴人點交系爭停車場外，上訴人已將系爭商場部分，依系爭租約第25.1條之約定依其返還之現況返還等情，業據提出存證信函及回執為證（見原審卷一第95-98頁）。可知，上訴人於終止租約後，既以當時租賃標的物之現況交還予被上訴人，則上訴人主張已將系爭租賃物返還予被上訴人，應堪採信。被上訴人雖辯稱：上訴人迄今仍未將系爭租賃標的物返還云云，並提出現況照片為證(見原審卷一第337-489頁）；然依系爭租約第25.1條約定，於系爭租約期滿或終止租約時，上訴人依約僅須遷離並將租賃標的物依現況返還被上訴人即可，而不負回復原狀之義務；縱上訴人於現場留有裝潢設備、器物、物料等，甚至堆置裝修材料，依系爭租約第25條第1項後段之約定，僅生上訴人拋棄該等物品所有權，任由被上訴人視同廢棄物處理之效果，及將來被上訴人是否另請求上訴人償還處理處理上開留置或堆置物品所需費用問題，核與上訴人是否已返還租賃物無關，是被上訴人此部分所辯，洵無足採。又核諸被上訴人所提供租賃標的物現場照片所示，現場固仍遺留部分建材物件尚未清除，然依系爭租約第25.1條約定，僅生視為廢棄物任憑被上訴人處置，及償還處理所需費用之效果，並非上訴人因此即須負債務不履行賠償之責，

⑷按當事人聲明之證據，除就其聲明之證據中認為不必要者外，法院應為調查，民事訴訟法第286條定有明文。該條但書所謂不必要之證據，係指當事人聲明之證據，與應證事實無關，或不影響裁判基礎，或毫無證據價值，或因有窒礙不能預定調查證據之期間或訟爭事實已臻明瞭且法院已得強固之心證而言（最高法院111年度台上字第15號判決意旨參照）。上訴人既僅依將租賃標的物依現況返還被上訴人即可，不負回復原狀之義務，則被上訴人聲請本院履勘現場狀況及遺留物品狀況，即屬不必要，併此敘明。

⑹據上，上訴人既已合法終止系爭租約，復已依系爭租約之約定盡其返還租賃標的物之義務，自可依系爭租約第6.4條之約定請求被上訴人返還租賃保證金1350萬元。

㈣上訴人依系爭租約14.13條或民法第232條之約定，請求被上訴人賠償已支出裝修費用損害3600萬元其中2650萬元，為不否可採：

1.上訴人主張所生之裝修費用損害，需有可歸責於被上訴人之事由：

⑴遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人得拒絕其給付，並得請求賠償因不履行而生之損害，固為民法第232條所明定，但此等因債務人遲延給付所生之債務不履行責任，除須確有遲延給付及遲延後之給付於債權人無利益之事實外，尚以債務人有可歸責事由為要件，倘債務人所為給付並無遲延，或遲延給付不可歸責於債務人，即無令債務人負賠償責任之餘地（最高法院110年度台上字第2200號判決意旨參照）。依上開說明，上訴人主張依民法第232條規定請求被上訴人賠償裝修費用之損害，自需有可歸責被上訴人之事由，方足當之。

⑵又依系爭租約第14.13條前段與中段約定：「若可歸責於出租人而致未能於點交日後一個月內履行本租約包含但不限於第十四條所定之出租人義務，承租人得以書面催告出租人於相當期間履行，倘出租人仍未履行義務，承租人得代為履行並向出租人請求實際支出之費用或自押金租金中抵扣。承租人亦得以書面通知出租人解除或終止本租約，無論承租人是否選擇終止租約，出租人均應賠償承租人因此所生之必要支出及所受相關聯之損害。」，足徵本條約定亦係以可歸責於出租人即被上訴人而未能履行出租人之義務，復須催告後猶未履行為要件。

2.上訴人於未取得許可前即先行施工，而遭彰化縣政府認定違反建築法規定而為駁回處分，則上訴人無法營業難認可歸責於被上訴人：

⑴查上訴人主張申請核准使用執照用途變更圖審及室內裝修圖審，遭彰化縣政府以106年5月10日府建使字第1060128773號函駁回申請案，迭經訴願、行政訴訟均遭駁回確定之事實（見原審卷一第173-187、199頁彰化縣政府函文、第77-88頁臺中高等行政法院106年度訴字第389號判決書、卷二第

163-177頁同院109年度訴更一字第12號判決書），為被上訴人所不爭執（見本院卷一第222-223頁兩造不爭執事項6.），堪信為真實。

⑵按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有建築法第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照；但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。建築法第73條第2項、第77條第1項分別定有明文。查：

①觀之上訴人於前開行政爭訟程序中，已陳明不爭執對上訴人牆面穿孔行為認定違反建築法第73條第2項，沒有維護建築物之合法使用，遭駁回申請核准使用執照變更之處分確定等語（見原審卷二第165頁），且上訴人於本件亦不否認有先行施工而遭勒令停工之事實（見原審卷一第202頁），並有被上訴人所提出上訴人於租賃標的物先行施工照片附卷可稽（見原審卷一第337-489頁）；參之上訴人復陳稱：關於室內裝修應申請室內裝修許可，上訴人係採使用執照變更併室內裝修許可，在還未得到許可前，為避免裝修拖延，上訴人另申請簡易裝修，簡易裝修是不可以有牆面穿洞行為，上訴人因為有破壞牆面行為，遭主管機關認定為未取得室裝許可先行動工，命停工並裁罰6萬元，上訴人也依法繳納等語（見原審卷二第182頁）。此亦與臺中高等行政法院106年度訴字第389號判決所認定上訴人未申請變更使用，即施工之行為包括隔間牆拆除、樓版穿孔、開孔及其餘30處地坪穿管、地坪樓版穿孔等與原核定使用執照不合之變更相符。

②依前所述，系爭商場經上訴人擅自施工後，與原設計已有不同，且上訴人為系爭商場之使用人，應注意遵守前揭建築法規定，能注意而未注意，未向主管機關申請核准即擅自變更使用，足見上訴人實有過失。從而上訴人無法取得彰化縣政府變更使用執照，亦無法為後續營業行為，核屬上訴人自身之過失所致，自無可歸責於被上訴人。

3.上訴人裝修損害與被上訴人遲延交付系爭停車場而終止系爭系爭租約間，並無相當因果關係：

⑴按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號判決先例意旨參照）。

⑵上訴人主張其已就系爭商場支出室內裝修費用共計2650萬元一節，業據提出與昌樸公司、北聖公司簽立之工程合約書為證（見本院卷三第55-89頁），被上訴人雖不爭執該等合約書之真正，然爭執上訴人該等損害之金額。查依該等合約內容可知，上訴人約定由昌樸公司、北聖公司分別施作系爭租賃標的物地下0樓、0樓之裝修工程、機電工程（合稱室內裝修工程），並約定工程期間於105年11月15日開工，應於106年3月30日完工等情，固堪認上訴人於簽立系爭租約後，有委由昌樸公司、北聖公司進行系爭租賃標的物之室內裝修工程。惟上訴人所進行室內裝修工程，因涉及變更使用，於取得主管機關變更使用執照前本不應施做，且上訴人未經許可即自行就租賃標的物為牆面穿孔等先行施工行為，而遭彰化縣政府認定違反建築法規定而為駁回處分並勒令停工，已如前述，是其無法供營業使用顯係其違法施工所致。從而上訴人從有支出室內裝修費用之損害，係自己行為肇致，實屬明確。是上訴人依系爭租約14.13條或民法第232條之約定，擇一請求被上訴人賠償已支出裝修費用損害3600萬元其中2650萬元，即屬無據。

⑶至於上訴人主張：被上訴人所提供0樓露台遭住戶及管委會起訴請求回復原狀等情，無論0樓露台是否屬被上訴人專有部分而足以排除他人權利主張，均無從改變前揭上訴人違法施工及因此無法營業之事實，難認上訴人前揭主張與其所受之室內裝修工程損害有相當因果關係。從而被上訴人固聲請至現場履勘，並請求函詢彰化縣政府建設處，有關本件系爭露台是否為被上訴人專有部分云云（見原審卷二第185-186頁），認無再予調查之必要，併此敘明。

㈣綜上所述，上訴人依系爭租約系爭租約第6.4條約定請求被上訴人應給付上訴人1350萬元，及自109年5月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。則原審就上開不應准許部分，駁回上訴人之請求（即駁回2650萬元本息），及就上開應准許部分（即判命被上訴人應給付1350萬元本息），為被上訴人敗訴之判決，並依聲請為准、免假執行之諭知，均無不合。兩造各就其敗訴部分提起上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁回。

㈤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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

五、據上論結，本件兩造上訴均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　9　　日

民事第六庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　戴博誠

法　官　莊宇馨

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之0第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　謝安青

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　9　　日