

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第197號

上訴人 長生健康股份有限公司

法定代理人 陳炳乾

訴訟代理人 劉正穆律師

劉霈柔律師

被上訴人 健煒有限公司

法定代理人 黃富山

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於中華民國114年2月26日臺灣臺中地方法院113年度訴字第2053號第一審判決提起上訴，本院於114年7月9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

壹、程序方面

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。準此，原告未改變其請求所據之原因事實，僅於訴訟上更正或補充其請求所據法律上主張時，本於法官知法原則，法院本應就其依卷內所存確定事實及當事人之聲明，行使闡明權後依職權為正確之法律適用，原告嗣後所為法律意見之補充或更正即非訴之追加或變更（最高法院104年度台上字第2195號判決意旨參照）。查上訴人向原審所提起訴狀即記載：伊於民國108年5月24日向被上訴人承租臺中市○里區○○路0段00000號1至4樓及000號2至4樓（下稱系爭房屋），兩造

01 並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），於第7條第3項約
02 定於伊提前終止系爭租約時，被上訴人得沒收伊所繳納保證
03 金新臺幣（下同）120萬元（下稱系爭保證金）之半數即60
04 萬元，作為違約賠償。嗣伊於113年5月19日提前終止系爭租
05 約並歸還系爭房屋，被上訴人自僅得依該條項約定沒收系爭
06 保證金之半數即60萬元，而應返還剩餘保證金60萬元（下稱
07 剩餘保證金），爰依該條項約定及民法第179條規定，請求
08 被上訴人返還剩餘保證金等語（見原審卷第10-12頁）。惟
09 參諸系爭租約第3條第3項及第7條第3項依序約定：「保證
10 金：新台幣壹佰貳拾萬元整……且不得抵付租金，租賃關係
11 消滅時承租人結清應付之款項、履行應盡義務並交還租賃物
12 後無息返還。……」；「本契約租賃期限未滿，乙方（即上
13 訴人）擬終止租約時，……保證金半數（即60萬元）由甲方
14 （即被上訴人）沒收，作為違約賠償」等語（見原審卷第2
15 1、23頁），可知系爭租約第7條第3項約定乃被上訴人得沒
16 收系爭保證金半數之依據，另系爭租約第3條第3項約定則為
17 上訴人得請求被上訴人返還剩餘保證金之依據。據上所述，
18 堪認上訴人於原審請求之原因事實及訴訟標的，關於系爭租
19 約之約定部分，應係指系爭租約第3條第3項約定而言。上訴
20 人於原審誤引系爭租約第7條第3項約定為其請求權基礎之
21 一，原審亦據以為審判，嗣經本院予以闡明後，上訴人乃將
22 之更正為依系爭租約第3條第3項約定（見本院卷第73-75、8
23 0、85-86頁），依上說明，應屬更正法律上之陳述，非為訴
24 之變更或追加，合先敘明。

25 貳、實體方面

26 一、上訴人主張：兩造於108年5月24日簽訂系爭租約，約定伊向
27 被上訴人承租系爭房屋，租賃期限自108年7月21日起至116
28 年7月20日止（下稱系爭期間），伊並依約給付系爭保證金
29 予被上訴人作為擔保。而伊承租系爭房屋，係為經營健身
30 房，然因該屋狀況老舊且破敗而不堪使用，伊經被上訴人同
31 意後，即自108年7月起，約莫花費半年左右之時間裝修系爭

01 房屋，並有申請合法裝修且取得裝修合格證明。嗣伊因受疫
02 情影響，虧損連連，乃決定結束營業，兩造遂約定於113年5
03 月19日提前終止系爭租約並歸還系爭房屋。伊已依約將系爭
04 房屋之裝潢、隔間全部拆除淨空，且騰空所有物品，則依系
05 爭租約第7條第3項約定，被上訴人僅得沒收系爭保證金之半
06 數即60萬元，作為伊提前終止系爭租約之賠償。詎被上訴人
07 因無法接受伊將所施作之裝修及裝潢拆除，竟於113年5月24
08 日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）予伊，謊稱伊破壞系
09 爭房屋，未拆除裝潢、隔間，亦未清理廢棄物等云云，並表
10 示將代伊履行並請求損害賠償。惟被上訴人所稱顯然與伊就
11 系爭房屋施工前及拆除後所拍攝之對比照片與影片不符，其
12 拒絕返還剩餘保證金60萬元予伊，顯無正當理由，已致伊受
13 有損害。伊自得請求被上訴人返還剩餘保證金60萬元，經扣
14 除原審判命其給付之29萬6,500元，伊應得請求其再給付30
15 萬3,500元等情。爰依系爭租約第3條第3項約定及民法第179
16 條規定，擇一求為命被上訴人應再給付30萬3,500元，及自
17 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
18 利息（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不
19 服，提起上訴。未繫屬本院者，不予贅述）。並上訴聲明：
20 (一)原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分廢棄。(二)上開
21 廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人30萬3,500元，及自起
22 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
23 息。

24 二、被上訴人則以：上訴人承租系爭房屋時，該房屋狀況良好，
25 並無其所指屋況老舊且破敗之情形。而上訴人於承租後因有
26 裝修系爭房屋之需求，乃經伊同意，自行負擔費用進行裝
27 修。依系爭租約第4條第5項約定，上訴人於該租約終止後，
28 應即遷讓返還系爭房屋，並將其裝潢隔間全部拆除淨空，及
29 騰空所有物品，且將系爭房屋清理乾淨。嗣兩造於113年5月
30 19日提前終止系爭租約並點交系爭房屋時，伊始發現上訴人
31 不僅於系爭房屋外牆懸掛涉及誹謗內容之白布條（下稱系爭

01 白布條)，更惡意破壞系爭房屋內部多處，包含拆除水錶、
02 不鏽鋼樓梯扶手、通往水塔處之不鏽鋼樓梯、電動鐵捲門；
03 破壞水管、消防機電主機、多處牆面與地面、樓梯階梯；抽
04 空屋內全部電線；移除不鏽鋼水塔等。且由兩造點交系爭房
05 屋當時之照片及影片光碟（下各稱系爭照片、影片），可見
06 上訴人並未將自行施作之裝潢拆除乾淨，縱有拆除部分，亦
07 未拆除完整，遺留諸多廢棄物，其並就未拆除部分予以破
08 壞。因上訴人拒不將系爭房屋恢復原狀，亦遲不將所遺留之
09 廢棄物清理乾淨，伊乃以系爭存證信函催告其儘速處理，惟
10 其仍拒絕履行，經伊委請業者評估修繕系爭房屋所需費用，
11 始知修繕費用高達193萬9,150元。伊無奈遂與下一任租客即
12 訴外人○○○○○○事業有限公司台灣分公司（下稱○○
13 公司）協商，由其自行修繕系爭房屋，並將其免租期由原本
14 約定3個月延長至3個月又20日，致伊受有該延長免租期20日
15 租金預期利益之損害（下稱租金損害），經按伊與該公司所
16 約定每月租金45萬元計算，即為30萬元。又伊已自行僱工移
17 除系爭白布條，支出費用3,500元。上訴人既未依約將系爭
18 房屋恢復原狀，致伊受有前揭損害，伊自得請求上訴人賠
19 償，並以剩餘保證金抵充之等語，資為抗辯。並答辯聲明：
20 上訴駁回。

21 三、本院得心證之理由

22 (一)兩造於108年5月24日簽訂系爭租約，約定上訴人向被上訴人
23 承租系爭房屋，租賃期限為系爭期間，上訴人已依約給付系
24 爭保證金予被上訴人作為擔保。嗣上訴人於113年5月19日提
25 前終止系爭租約，兩造並於當日點交系爭房屋。則被上訴人
26 自得依系爭租約第7條第3項約定，沒收系爭保證金之半數即
27 60萬元。又被上訴人曾於同年月24日寄發系爭存證信函予上
28 訴人，表示將代其履行將系爭房屋恢復原狀及清理廢棄物之
29 義務，相關費用逕自剩餘保證金中扣除等情，已為兩造所不
30 爭執，復有系爭租約及系爭存證信函可稽（見原審卷第19-2
31 4、121-123頁），堪予認定。

01 (二)上訴人主張伊已依約返還系爭房屋，被上訴人自應返還剩餘
02 保證金60萬元予伊，經扣除原審判命其給付之29萬6,500
03 元，伊應得請求其再給付30萬3,500元等語，已為被上訴人
04 所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

05 1.依系爭租約第3條第3項約定，足見系爭保證金係用以擔保上
06 訴人於系爭租約終止時，因該租約所生義務（不含租金給付
07 義務）之履行。而系爭租約既已於113年5月19日終止，如因
08 上訴人未履行系爭租約之義務，致被上訴人受有損害者，被
09 上訴人即得以剩餘保證金抵充之。

10 2.再依系爭租約第4條第5項第1款前段、第4款（原判決誤載為
11 第5條第1項前段、第4項）分別約定：「房屋有改裝設施之
12 必要，應經甲方同意後，乙方始得為之，惟須自行負擔費
13 用。……」、「租賃關係因期限屆滿或契約終止而消滅時，
14 乙方應即遷讓返還房屋；乙方於遷讓返還房屋時，應並將其
15 裝潢隔間全部拆除淨空，並騰空乙方所有物品，將房屋清理
16 乾淨後返還」（見原審卷第22頁）。則依上開約定，上訴人
17 於承租系爭房屋後，得經被上訴人同意後自行裝潢隔間，惟
18 於系爭租約終止時，應將其裝潢隔間拆除淨空、騰空物品，
19 並將系爭房屋清理乾淨後返還被上訴人。

20 3.被上訴人抗辯上訴人交還系爭房屋時未依系爭租約第4條第5
21 項約定，將其裝潢隔間拆除淨空、騰空所有物品，並將系爭
22 房屋清理乾淨等語，業據提出系爭照片、影片為證（見原審
23 卷第149-259頁），且上訴人已表示對系爭照片、影片之形
24 式上真正不予爭執（見原審卷第301-302頁）。而依系爭照
25 片所示，顯見於兩造點交時，系爭房屋尚有上訴人所自行裝
26 設之水管、磁磚、木板、地板、公司背板未拆除；地面未清
27 潔；天花板及牆面、地板、廁所地墊未拆除淨空；牆面之噴
28 漆塗鴉未清除；廢棄物未清理等情，核與被上訴人上開抗辯
29 相符，可知上訴人交還系爭房屋時，確有違反系爭租約第4
30 條第5項第4款約定之情事。

31 4.上訴人於系爭租約終止時，既有上開未依約履行情事，則被

01 上訴人自得就其因上訴人債務不履行所生之損害，逕以剩餘
02 保證金抵充之，並業以系爭存證信函通知上訴人，自生抵充
03 之效力。至被上訴人得抵充之金額如下：

- 04 (1)被上訴人辯稱上訴人在系爭房屋外牆懸掛系爭白布條，伊已
05 自行僱工將之移除，支出費用3,500元等語，業據提出相關
06 照片、收據為證（見原審卷第257、285、287頁）；被上訴
07 人已表示對之不爭執，並同意扣除（見原審卷第303頁，本
08 院卷第80頁），是被上訴人自得以前述剩餘保證金抵充該費用。
- 09 (2)被上訴人復辯稱伊於系爭租約終止後，將系爭房屋出租予○
10 ○公司，雙方約定租金每月45萬元，並由該公司自行負擔費
11 用，就系爭房屋進行修繕及裝潢，免租期3個月；然因上訴
12 人未依約將其裝潢隔間拆除淨空，致該公司要求延長免租
13 期，以利進行修繕，嗣經雙方商議後，免租期即由3個月延
14 長至3個月又20日，伊因而受有該延長免租期20日之租金損
15 害等語，已為上訴人所否認。就此，被上訴人業已提出其與
16 ○○公司議約之承租合約基本條款（下稱系爭基本條款）、
17 公證書及租賃合約書（下稱另份租賃合約書）為證（見原審
18 卷第293-295、379-394頁），上訴人復不爭執前揭書證之形
19 式上真正（見原審卷第301-302頁、第402頁）。經查，觀諸
20 系爭基本條款，被上訴人與○○公司係於113年4月16日簽署
21 該基本條款，其上記載：「免租裝潢期：若原承租戶僅騰空
22 未動裝潢，點交完成日起算1個月；若拆空交付，點交完成
23 日起算3個月」（見原審卷第293-295頁）；雙方再於113年5
24 月22日簽署另份租賃合約書，於第3條租金之3.1免租期約
25 定：「乙方（即○○公司）自民國113年5月22日至民國113
26 年9月11日止，就全部之租賃標的物得享有3個月又20天之免
27 租金裝潢期……。甲（即被上訴人）乙雙方原約定免租期為
28 3個月，因前手承租人就租賃物現場尚有遺裝潢未拆除清
29 空、遺留雜物等須清理，由乙方代為清理，故甲方多給予乙
30 方20天之免租期，以補貼乙方清理費用」；再於3.2租金給
31 付約定：自113年9月12日起至第3年度屆滿日止，每月租金4

01 5萬元；復於第10條乙方室內裝修及改裝之10.1約定：「除
02 本租約另有規定外，甲方允許乙方於租賃標的物內，依據現
03 行建築、消防及室內裝修等相關法令規定，進行包含但不限
04 於下列工程項目或改裝、裝修；……」等語（見原審卷第38
05 2、386頁）。且證人即○○公司人員○○○證稱：伊於113
06 年4月間代表○○公司與被上訴人洽談承租系爭房屋，因須
07 由○○公司自行負擔費用，就系爭房屋進行修繕，故雙方商
08 議之免租期有二種方案，如房屋現況完整保留者，免租期1
09 個月；如正常拆空者，則免租期3個月。惟雙方於簽約前至
10 系爭房屋會勘時，發現系爭房屋之裝潢隔間並非完整保留，
11 亦非完全拆空，屬非正常拆空，屋內狀況非常糟糕，幾乎所
12 有有變賣價值之設備（例如電線、鐵門、鐵欄杆等）都被拆
13 走，牆面被打洞，大樓的消防泵浦被毀損，排水管被填充物
14 阻塞等，故○○公司須花費更多時間進行修繕，伊乃要求給
15 予更長之免租期。嗣雙方於同年5月間協商後，約定免租期
16 為3個月又20日。○○公司於承租系爭房屋後，單就拆除屋
17 內原有之裝潢隔間，便多花了2週至1個月的時間，修繕費用
18 也追加約100多萬元等語（見原審卷第344-346頁），均核與
19 被上訴人所辯上情相符。是被上訴人辯稱因上訴人未依約將
20 其裝潢隔間拆除淨空、騰空所有物品，並將系爭房屋清理乾
21 淨，致○○公司要求延長免租期20日，以進行修繕，伊因而
22 受有該延長免租期20日之租金損害，自屬有據。經按被上訴
23 人與○○公司所約定自113年9月12日起之每月租金45萬元計
24 算，則被上訴人此部分得抵充之金額為30萬元（計算式：45
25 萬×20/30=30萬）。

26 5.綜上所述，被上訴人得自剩餘保證金中抵充之金額合計30萬
27 3,500元，經抵充後，其就剩餘保證金部分，僅須返還29萬
28 6,500元，已經原審判命被上訴人給付。是上訴人自無從依
29 系爭租約第3條第3項約定，請求被上訴人返還上開經抵充之
30 30萬3,500元。又被上訴人自剩餘保證金中抵充前揭30萬3,5
31 00元，並非無法律上原因而受利益，要難謂係不當得利，則

01 上訴人亦不得依民法第179條規定，請求被上訴人返還。

02 (三)從而，上訴人依系爭租約第3條第3項約定及民法第179條規
03 定，請求被上訴人給付30萬3,500元，及自起訴狀繕本送達
04 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均為無理
05 由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，及駁回
06 其假執行之聲請，部分理由雖有未盡，但結論並無二致，仍
07 應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改
08 判，為無理由，應駁回其上訴。

09 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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，併此敘明。

12 五、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

14 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

15 法官 戴博誠

16 法官 吳國聖

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 書記官 葉仲文

20 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日