臺灣臺南地方法院民事判決

108年度簡上字第145號

上　訴　人　林朝枝

000000000000000000

劉明珠

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　張啟祥律師

被　上訴人　主富服裝股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃文貞

訴訟代理人　鄭植元律師

複　代理人　王又真律師

上列當事人間請求返還履約保證金事件，上訴人對於本院臺南簡易庭民國108年4月24日之107年度南簡字第697號第一審簡易判決提起上訴，本院於109年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣貳萬壹仟陸佰玖拾陸元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張及於本院補充陳述略以：

㈠訴之聲明：

1.上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）135萬0,677元，及自民國107年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

㈡被上訴人於距今約30餘年前，承租門牌號碼臺南市○○路000號、202號、204號房屋（均含騎樓、外觀及附屬建物，下稱系爭200號、202號、204號房屋），作為經營服飾零售業之用。嗣因系爭200號房屋所有權人由訴外人蘇李麗華變更

為上訴人，故蘇李麗華與兩造三方協議，同意由上訴人自100年12月26日起，承受蘇李麗華與被上訴人間之租賃契約。兩造於102年11月1日重新簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定上訴人將系爭200號房屋（含騎樓、外觀及其附屬建物）租與被上訴人，租金每月14萬4,444元，租期自103年2月1日起至113年1月31日止，共計10年。故系爭租約與原租賃契約之權利義務無涉，性質上非屬契約之承擔。

㈢嗣被上訴人因營運考量，決定提前終止系爭租約，遂於106年12月13日依系爭租約第9條第3項約定，以存證信函通知上訴人將於107年3月31日終止系爭租約，上訴人於106年12月14日收受存證信函，故系爭租約已於107年3月31日合法終止。被上訴人依系爭租約第9條第3項約定，應給付上訴人相當於1個月租金即14萬4,444元之補償金，上訴人則應依第4條約定，將履約保證金150萬元無息返還與被上訴人。嗣兩造約定於107年3月27日上午11時許，前往系爭200號房屋現場進行點交，被上訴人已清空搬離資材等器具設備，完成系爭租約約定之點交條件。依上開約定，上訴人扣除上開補償金14萬4,444元後，再扣除上訴人繳納之107年3月23日起至3月28日止之電費4,879元，上訴人應將剩餘之履約保證金135萬0,677元（計算式：150萬元－14萬4,444－4,879＝135萬0,677）返還被上訴人。

㈣系爭200、202、204號房屋所有權人多次更迭，被上訴人曾與不同所有權人分別另立多次租約；惟各租約均係獨立契約，除特別約定承受權利義務外，均係不同契約當事人，就租金、雙方權利義務及契約起訖日等契約重要之點重新簽訂，並無將後租賃契約視為前租賃契約延續之約定。況房屋所有人（出租人）、承租人於30年間亦多次轉手，殊難想像一般房屋承租人會於契約簽訂時，同意於租約終止時將房屋修繕至30多年前之屋況返還。故就系爭租約第5條第1項、第3項之文義綜合以觀，該條第3項約定之「『當時』現狀騰空返還」，應指「系爭租約終止當時」而言。

㈤上訴人未能證明佳舫服裝股份有限公司（下稱佳舫公司）30多年前最初承租時之狀態為何？其於100年間購買系爭200號房屋之現況為何？系爭租約終止時之現況為何？亦無法證明系爭200號房屋之毀損狀況係被上訴人所造成，自然折舊或地震天災所致。上訴人僅依建物狀況及管線、裝潢老舊等一般因時間經過所生之自然耗損，即認被上訴人應負損害賠償責任，乃片面臆測之詞，要無可採。且依系爭租約第7條第2項前段約定：「房屋因自然之損壞或因結構問題有修繕之必要時，由上訴人負責。」，故應由上訴人負修繕義務，而非於契約終止後，將其於租賃期間應善盡之義務推卸給被上訴人。

二、上訴人則以下列情詞資為抗辯：

㈠訴外人王重和與佳舫公司於85年11月1日訂立租賃契約，將系爭200號房屋租與佳舫公司，嗣因所有權更易、佳舫公司變更，故於上開租賃契約屆期時，另行以舊約為據，重新於90年11月1日訂立租賃契約。系爭200號房屋於租賃期間因所有權人更替，蘇李麗華與兩造於100年12月30日簽訂協議書，同意由上訴人承受蘇李麗華之權利義務，嗣因租期屆至，兩造始於102年11月1日再簽訂系爭租約。足見，兩造間之租賃契約經變更承租人、房屋所有權人後，仍依原租賃關係訂定契約，僅因租期屆至而更新租約，應將後租賃契約視為前租賃契約之延續，始符合誠實信賴原則。則被上訴人返還系爭200號房屋與上訴人時，至少應回復佳舫公司於85年承租時之原狀，或回復至被上訴人原訂契約即90年承租時之原狀。

㈡依社會常理及租賃慣習觀之，系爭租約第5條第3項約定之「當時」，應以租賃斯時即30餘年前開始租賃時之狀況歸還，且系爭租約第5條第1項約定：「上訴人應保證系爭200號房屋需依上訴人於起租時交付被上訴人之現狀及『當時』之面積，供被上訴人合法營業使用。」，倘該條項所謂「當時」係指「系爭租約解消時」，則兩造如何於訂定系爭租約

時，即知悉契約終止當時之面積，而供被上訴人合法營業使用？本件租期雖長達30餘年，並經出租人多次變更，然被上訴人自始即承租系爭200號房屋，縱有改造屋內設施，亦僅係變動裝潢部分，與本體結構無涉，豈會無法確認房屋初始狀況，或難以回復30餘年前初始狀態之可能？

㈢被上訴人並未確實交還房屋，且房東無法預測新承租人之租賃目的，前承租人之裝潢難以留給後手使用，及綜合兩造訂約時之狀況、返還房屋之協商過程、承租人所負保管維護義務程度、一般交易習慣、契約風險之合理分配等情狀，縱認系爭租約第5條第3項後段約定之「當時現狀」，係指被上訴人拆除設備、裝潢等後交還上訴人。然倘因被上訴人使用、裝潢或拆除過程造成系爭200號房屋損壞，該損害自應由被上訴人負損害賠償責任，故被上訴人以交還房屋為基準日，並非合理。

㈣被上訴人於拆除梁柱及裝修主結構時，並未依建築物室內裝修管理辦法第22條、第23條及第28條規定，向主管機關申請裝修許可，自無裝修之改裝設施圖表及原始屋況足供參酌。倘被上訴人未主動告知，買受人難以知悉原始屋況及主結構已遭拆除毀損之情事，而上訴人買受系爭200號房屋時，係由被上訴人占有使用中，並以裝潢掩蓋房屋內部之情況，上訴人若未拆除裝潢，實難確認原始屋況及房屋主結構之情形。且於租賃關係中，倘有毀損而有修繕必要，應由承租人通知出租人後，由出租人修繕，承租人倘怠於通知，致出租人不能及時救濟，承租人自應賠償出租人因此所受之損害，被上訴人未盡善良管理人之注意義務，應依民法第432條規定負損害賠償責任。系爭200號房屋遭嚴重毀損之處多為房屋主體結構，包含重要樑、柱等遭損壞或移除。倘被上訴人於承租、裝潢系爭200號房屋時，主結構已受損，其何以未立即向出租人反映，而繼續裝潢及使用30餘年？顯見房屋毀損及樑柱等主結構遭破壞，係於被上訴人承租中所為，與原始屋況無涉。

㈤上訴人既未依系爭租約約定之「當時現狀」騰空返還，更未於系爭租約終止時為點交，且其應就系爭200號房屋之嚴重毀損及樑、柱等主結構受損負賠償責任，並應回復原用電型態，及恢復為適用之用電設施，經估價後，加強建物結構、復原及變更用電設施之費用為163萬元，上訴人自得就被上訴人請求之履約保證金主張互為抵銷。

三、原審判決：㈠上訴人應給付被上訴人135萬0,677元，及自107年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡本判決得假執行。但上訴人如以135萬0,677元為原告預供擔保，得免為假執行。上訴人不服提起上訴，且求為判命：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。㈢第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人聲明：㈠上訴駁回。㈡上訴費用由上訴人負擔。

四、兩造不爭執之事項：

㈠被上訴人自30幾年前起，即承租系爭200號、202號、204號房屋（均含騎樓、外觀及附屬建物），作為經營服飾零售業之用。

㈡系爭200號房屋前由被上訴人向前屋主蘇李麗華承租，嗣因房屋所有權人變更為上訴人2人，故三方於100年12月30日簽訂協議書，同意由上訴人2人承受蘇李麗華就該租約之所有權利義務（原審卷一第27頁）。

㈢兩造於102年11月1日重新簽立系爭租約，約定上訴人將系爭200號房屋（含騎樓、外觀及其附屬建物）租與被上訴人，租金每月14萬4,444元，租期自103 年2月1日至113年1月31日止，共計10年（原審卷一第31頁）。

㈣系爭租約第4條規定：「履約保證金為150萬元，逕由前租約之同額保證金充抵，不另立收據為憑。上訴人於被上訴人租約終止或屆滿遷讓交還房屋時，應即無息返還履約保證金全部。」；第5條第3項規定：「租賃物（即系爭200號房屋）有改裝設施之必要時，被上訴人得自行裝設，被上訴人於交還房屋時，將被上訴人之資材及器具等設備搬清後，依當時

現狀騰空返還上訴人。」；第9條第3項規定：「除本契約所定之各項情事外，被上訴人得於租約屆滿前終止契約，惟應於3 個月前以書面通知上訴人，並支付或以預付之租金抵繳被上訴人相當於當時1 個月租金作為補償金。」（原審卷一第31、33頁）。

㈤被上訴人於106年12月13日寄發存證信函予上訴人，內容略謂：因公司整體營運規劃考量，決定提前於107年3 月31日終止系爭租約，並依約提前3個月通知等語。上訴人於同年12月14日收受該存證信函（原審卷一第39、41頁）。

㈥系爭房屋自107年3月1日起至3月22日止，電費計有26,116元，係由被上訴人繳納；自107年3月23日起至3月28日止，電費計有4,879元，係由上訴人繳納（原審卷一第131、239、397-399頁）。

㈦兩造於107年3月27日就系爭200號房屋進行點交手續，上訴人當日確有在場，且當日後系爭200號房屋實際上由上訴人所管理。（原審卷一第129頁、卷二第53-125頁）。

㈧上訴人於107年8月9日請求公證人至系爭200號房屋勘驗，勘驗之情形如107年度南院民公芬字第00013號公證書所示；另於同年9月11日請求公證人至系爭200號房屋勘驗，勘驗之情形如107年度南院民公芬字第00056號公證書所示（原審卷一第273-305、307-361頁）。

㈨系爭200、202、204號房屋，並無向臺南市政府工務局申請室內裝修審核執照之資料（本院卷第231頁）。

五、兩造爭執之事項：

㈠系爭租約第5條第3項條文內所記載之「依當時現狀騰空返還上訴人」，「當時現狀」係指被上訴人30幾年前承租系爭200號房屋之狀態或指系爭租約終止時之狀態？

㈡上訴人委請公證人至系爭200號房屋勘驗其內毀損之情狀，被上訴人是否應就毀損之部分負損害賠償責任，而由上訴人就損害賠償金額主張抵銷，無須返還系爭租約之履約保證金為15萬元？

㈢上訴人提起上訴請求廢棄原判決，被上訴人在第一審之訴駁回，有無理由？

六、本院得心證之理由：

㈠查依兩造不爭執事項㈠、㈡、㈢、㈤，兩造於102年11月1日簽立之系爭租約，業於107年3月31日提前終止，而依系爭租約第4條、第9條第3項之規定，上訴人應返還之履約保證金150萬元，並應扣除1個月租金即14萬4,444元作為補償金（兩造不爭執事項㈤），此外，再扣除上訴人代被上訴人繳納之電費4,879元（兩造不爭執事項㈥），故上訴人應返還被上訴人135萬0,677元之履約保證金。

㈡上訴人固抗辯：被上訴人終止系爭租約後，依系爭租約第5條第3項規定，應以系爭200號房屋30餘年前開始租賃時之狀況歸還云云。惟查：

1.系爭租約第5條第3項規定：「租賃物（即系爭200號房屋）有改裝設施之必要時，被上訴人得自行裝設，被上訴人於交還房屋時，將被上訴人之資材及器具等設備搬清後，依當時現狀騰空返還上訴人。」，就該條項之契約前後文義觀之，應指被上訴人將其放置在系爭200號房屋內之資材及器具等設備搬清後，按「系爭租約終止當時」之系爭200號房屋狀態，騰空返還上訴人。

2.又系爭200號房屋之所有權人更迭頻繁，有上訴人提出過往之房屋租賃契約在卷可參（原審卷第121-127頁），且兩造亦約定原告因營業需要得自行改裝屋內設施，經過30餘年之人為使用與自然耗損，系爭200號房屋30餘年前之原貌本已不可考，上訴人亦無法提出30餘年前之照片為憑。倘兩造簽立系爭租約時，確有約定被上訴人於系爭租約終止時，應回復30餘年前最初租賃時狀況之真意，當會就系爭200號房屋回復之態樣、方式及費用等情，在系爭租約內詳細記載，以免後續滋生爭議，然系爭租約中並無相關之條文約定可資參照，故有關「當時現狀」之定義，當指契約終止時系爭200號房屋之現狀騰空返還被告，較為合理可採。

3.查被上訴人於107年3月27日點交當日，已將其所有資材器具等設備搬空，僅剩營業用木造裝潢等未拆除等情，有兩造點交當日之照片附卷可參(原審卷一第129頁、卷二第53至125頁)。被上訴人既已搬空其所有之資材器具等設備，即符合系爭租約第5條第3項之約定，被上訴人尚無拆除裝潢並回復30餘年前租用系爭200號房屋狀態之義務。

㈢上訴人另抗辯：兩造點交系爭200號房屋後，上訴人僱工拆除室內裝潢後，發現被上訴人承租使用系爭200號房屋時，造成房屋內部主體結構嚴重毀損，修復費用為163萬元，與被上訴人請求之金額抵銷後，無須再返還履約保證金云云，並提出兩造不爭執事項㈧之公證書、家佳室內裝修工程行工程報價單、工程合約書、完工付款結清收據、永錠工程行估價單為憑（原審卷二第21-27頁、本院卷第223-225頁）。然查：

1.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年台上第481號民事判例意旨參照）。次按乙方(被上訴人)應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方過失致房屋毀損，應負損害之責，系爭租約第7條第1項規定自明。故上訴人主張前揭損害與被上訴人承租使用系爭200號房屋間有相當因果關係存在，自應負證明之責。

2.查上訴人僱工拆除系爭200號房屋之裝潢後，固可見樑柱有斑駁凹凸不平之損壞情狀（參原審卷一第323-381頁），然究為拆除裝潢過程中所肇或被上訴人承租使用期間時所破壞，上訴人並無法舉證以實其說。再者，被上訴人承租系爭200號房屋長達30餘年，房屋主體本會有正常老舊或遭遇天災損壞之狀況發生，前揭損害究係在起初承租時即已存在，或係在兩造間系爭租約存續期間所肇致，亦屬不明。倘前揭損害係原本即為存在，上訴人購得系爭200號房屋並取得所

有權時，應向出賣人主張瑕疵擔任責任，而非向被上訴人求償。倘前揭損害係在系爭租約存續期間所發生，上訴人亦需舉證證明與上訴人承租使用之行為間有相當因果關係，並非自然耗損，然上訴人亦無法舉證證明之。

3.上訴人又稱被上訴人未依建築物室內裝修管理辦法第22、23及28條之規定，向主管機關申請許可，即就系爭200、202及204號房屋為裝修行為，自應負損害賠償之責云云。查系爭200號、202號、204號房屋，確無被上訴人向臺南市政府工務局申請裝修審核或變更使用執照等情，有該局109年4月6日南市工使二字第1090423946號函在卷足參（本院卷第231頁）。惟依系爭租約第5條第3項規定，被上訴人本得自行改裝系爭200號房屋內之設施，上訴人仍應證明該裝修行為與其主張之損害間有相當因果關係，自不得以被上訴人之裝修行為有違反建築物室內裝修管理辦法之虞，逕認被上訴人應負損害賠償之責。基上，上訴人前揭抗辯，尚難採憑。

㈣又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。查被上訴人業於107年3月30日以存證信函催告上訴人返還履約保證金，而於翌日送達上訴人等情，有被上訴人提出之存證信函、回執附卷可佐(原審卷二第195-202頁)。從而，被上訴人請求上訴人返還上開履約保證金自107年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，尚屬有據。

七、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付135萬0,677元，及自107年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據，原審認事用法並無不妥，上訴意旨指摘原判決不

當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

九、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。本件上訴人上訴為無理由，第二審訴訟費用2萬1,696元自應由上訴人負擔，爰判決如主文第2項所示。

十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日

民事第五庭　審判長法　官　劉秀君

法　官　盧亨龍

法　官　陳尹捷

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日

書記官　曾美滋