# 臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第108號

原　　告　林永福
　　林永義
前列原告共同
訴訟代理人　涂禎和律師
　　黃厚誠律師
被　　告　大都會網路科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張碩文
被　　告　蔡文騰
000000000000000000
前列被告共同
訴訟代理人　劉鍾錡律師
　　歐陽珮律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經本院於民國113年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣貳佰貳拾壹萬陸仟陸佰伍拾壹元，及自民國112年8月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳拾貳萬玖仟陸佰零貳元。其中新臺幣貳萬玖仟陸佰零貳元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾參萬捌仟捌佰捌拾元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰貳拾壹萬陸仟陸佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告大都會網路科技股份有限公司(下稱大都會公司)、蔡文騰(下稱蔡文騰)應將坐落臺南市○○區○○○段00000○號即門牌號碼臺南市○○區○○路000號建物(下稱系爭建物)遷讓交還原告。(二)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)2,363,000元，及自民國111年4月11日起至遷讓交還系爭建物屋之日止，按月連帶給付原告590,000元。(三)被告應連帶給付原告8,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。而於本院審理期間變更聲明如後示(卷二第72、263頁)，經核為請求之基礎事實同一，且為擴張應受判決事項之聲明，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)大都會公司於106年9月2日向原告承租原告所有之系爭建物，約定租賃期間自106年10月10日起至110年10月9日止，每月租金為200,000元，每月10日給付租金，並由蔡文騰擔任連帶保證人(下稱系爭租約)。詎料，大都會公司於110年10月9日租期屆滿後，未清空系爭建物內傢俱及雜物，且亦未依約將爭建物原狀回復原狀為五間隔間，自未依債之本旨提出給付，自不生遷讓交還系爭建物之效力，原告自得拒絕受領，大都會公司直至112年3月23日交付林永福系爭建物鑰匙前均屬無權占有(見卷二第11頁)，自應給付相當於租金之不當得利。又大都會公司未依約將系爭建物回復原狀，致原告需另行支付費用回復系爭建物，且亦因回復原狀工期60日而受有該期間無法出租之損失。為此，爰依系爭租約第6條、第13條及民法第213條、第214條、第227條第1項、第231條第1項之規定，請求被告連帶賠償回復原狀之費用2,710,000元、回復原狀工期租金損害400,000元及相當於租金之不當

得利3,050,958元及違約金6,032,000元。

(二)聲明：被告應連帶給付原告11,592,958元，及自民國112年8月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)大都會公司於租賃期間屆滿前000年0月間即通知原告其於租期屆至將不再續租，另亦於110年9月16日以LINE通知原告點交系爭建物事宜，復於110年11月5日寄發存證信函再為通知，要求原告點交系爭建物及返還擔保金，然原告遲未配合辦理點交事宜，應認大都會公司已盡遷讓交還系爭建物之義務，原告無故拒絕受領，顯見不可歸責於大都會公司。又原告主張大都會公司遷讓時未將系爭建物未回復原狀即五間隔間之狀態為由拒絕點交，然「未回復原狀」不等同「占有」，原告應不得據以請求被告賠償其不能出租系爭建物而受有之損害、不當得利及違約金。再系爭租約並未記載回復原狀之標準，亦無原告所主張應回復原狀至五間隔間之任何圖示及照片，被告無從知悉系爭建物於承租前之狀態，及被告應將系爭建物回復至何種狀態，被告自無從將系爭建物回復原狀。並認如需賠償回復原狀費用應予以折舊後金額計算。

(二)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造間租賃期間自106年10月10日起至110年10月9日止。租金每月200,000元。

(二)被告給付原告擔保金600,000元。

(三)蔡文騰為系爭租賃契約之連帶保證人。

(四)原告出租系爭建物予戴新科、陳憲楨前，系爭建物原為五間隔間。

(五)租賃契約內手寫約定戴新科、陳憲楨為系爭建物恢復原狀監督人。

(六)被告承租後，施作增建。

(七)被告於110年8月底通知林永福不續租系爭建物，蔡文騰於110年9月16日以LINE通知林永福交屋，但原告以被告未清空遷讓交還及回復原狀為由拒絕點交。

(八)被告於112年3月23日經法院協調將系爭建物之鑰匙三支，交由林永福簽收(卷二第11頁）。

四、兩造爭執事項：

(一)被告於系爭租約屆滿時有無遷讓占有系爭建物？

(二)被告是否有不當得利？若有，金額為若干？

(三)原告請求被告連帶給付違約金有無理由？

(四)原告請求被告連帶賠償回復原狀之損害，有無理由？若有，金額為若干？

五、得心證之理由：

(一)被告於系爭租約屆滿時有無遷讓占有系爭建物？

1、本件原告主張被告於系爭租賃契約屆滿時，留置大量傢俱未搬遷且未回復原狀為隔間5間，顯未按債務本旨提出給付，原告自得拒絕受領，被告於租約屆滿後仍繼續無權占有系爭建物云云。此為被告所否認，並以上詞為置辯。本院說明如下：

2、【關於清空部分】：

①首先原告以大都會公司未清空為由，認大都會未依債之本旨提出給付，拒絕受領給付，因而主張被告繼續無權占有云云。經查：系爭租約第14條約定：租賃期間屆滿或終止租約時，承租人搬遷後留置部分傢俱雜物於賃屋內，而不移去者，放達15日以上視同廢棄物，任由出租人處置，承租人及保證人絕無異議，倘出租人因而受損害時，承租人應賠償之，此有系爭租約1紙附卷可查(見卷一第27頁）。由上可知，系爭租約終止後承租人即被告所遺留家具、雜物等，由原告以廢棄物處理，原告處理廢棄物所支出之費用及損害，原告得向被告請求損害賠償。顯見，系爭租約對於租約終止後所遺家具及雜物之處置已有特別約定，自應優先適用兩造

系爭租約之約定甚明。況系爭租約第14條之約定，原告得以先行處理廢棄物後可以盡快另覓新租客繼續出租收取租金，避免原告租金損害，而清理廢棄物之費用及損害均得向被告求償獲得滿足。該約定避免兩造對於「清空」定義不同而使繼續糾結不清，反而擴大出租人及承租人之損害，故系爭租約第14條就遺留物已給予原告處理及救濟之途徑，並兼顧及衡平兩造權益，兩全其美，自應優先適用。

②經查：本件大都會公司承租系爭建物，是用來經營網咖，系爭租約於110年10月屆滿，因適逢疫情，大都會網咖無力繼續經營，遂於110年8月即2個月前通知原告不再續約，連帶保證人蔡文騰於110年9月16日以LINE通知林永福交屋，但原告以被告未騰空遷讓交還及回復原狀為由拒絕受領點交。然依原告提出被告於系爭租約屆滿時遺留之物品，有網咖使用之電腦機桌、櫃台吧檯、櫥櫃、廢紙雜物，此經本院履勘現場，製有勘驗筆錄及原告提出照片數紙附卷可查(見卷一第37-57頁、卷一第413-414頁）。由上可知，大都會公司除遺留物品外，已暫停營業人去樓空，顯已放棄管理支配系爭建物之狀態，此事實已屬社會一般人所認知「搬遷返還」狀態。而大都會公司所遺留物品，正是系爭租約第14條所約定之家具及雜物範圍。前已述及，大都會公司所遺家具及雜物，兩造已特別約定由原告以廢棄物處理，原告因支出清理廢棄物費用及損害，由原告向被告請求賠償處理，此為系爭租約明明白白之規定，自應優先適用。原告自不得再以大都會公司未清空家具及雜物，顯未依債之本旨提出給付為由，原告得拒絕受領，主張大都會公司繼續無權占有云云，顯不可採。

3、【關於回復原狀部分】：

①按租賃關係消滅後，承租人固負有返還租賃物之義務，惟租賃物之點交，須出租人之協力始能完成。再按債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人以代提出，民法第235條但書定

有明文。是以，如承租人於租賃期限屆滿或租賃契約終止後，業已將點交房屋之情事通知出租人，出租人卻預示拒絕受領之意思，或遲未配合辦理點交之事宜時，應認承租人已盡返還房屋之義務，即不具有可歸責之事由。

②經查：系爭契約已於110年10月9日因租期屆滿而終止，被告搬遷後，分別於110年9月16日、110年11月5日分別以Line及存證信函通知原告辦理點交事宜，此為原告所不爭執，並業據被告提出截圖及存證信函為證(見卷一第217-220頁)，自堪信為真實。然原告以未清空及回復原狀(回復5間隔間)拒絕協同點交之事實，亦為兩造所不爭執，自堪信為真實。然租賃物是否已經依系爭租約債之本旨回復原狀，僅涉承租人是否應負債務不履行(即回復原狀義務)之損害賠償責任，以及出租人是否得以承租人給付之押租金抵充承租人應給付回復原狀之必要費用及損害賠償金額之問題，並非出租人拒絕受領點交房屋之事由。易言之，回復原狀與否，既得以金錢賠償方式填補及取代(原告在本件有請求此部分，法院亦判決准許，說明如後列)。原告本得以先行受領盡快回復原狀另覓新租客繼續出租收取租金，避免原告租金損害，而回復原狀所需之工期、費用等損害均得向被告求償獲得滿足，此可避免兩造對於「回復原狀」定義不同繼續糾結不清，反而擴大出租人及承租人之損害。故此，原告以大都會公司未回復原狀及未按債之本旨為由，拒絕受領點交系爭租賃物，此不可歸責於大都會公司。

4、綜上所述，大都會公司租賃期限屆滿，已搬遷並將點交房屋之情事通知原告，原告拒絕受領，應認大都會已盡返還房屋之義務，且不具有可歸責之事由，原告主張被告未盡搬遷義務，繼續無權占有云云，顯不可採。

(二)被告是否有不當得利？若有，金額為若干？

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。

2、本件原告主張大都會公司於系爭租約屆滿後未清空且將系爭

建物回復原狀，原告拒絕受領，被告仍屬無權占有系爭建物故請求被告給付相當於租金之不當得利云云。惟查，前已述及，大都會公司於系爭租約屆滿時已搬遷，其餘清空廢棄物及回復原狀二事屬於大都會公司債務不履行之損害賠償問題，原告不得拒絕受領。且大都會公司亦無繼續無權占有之問題，均已如前述。故此，原告以大都會公司無權占有受有相當於租金不當得利，請求被告連帶賠償相當於租金之不當得利3,050,958元，即屬無據，應予駁回。

(三)原告請求被告連帶給付違約金有無理由？

1、依系爭租賃契約第13條之約定，租賃期間屆滿或中途終止租約時承租人應即將租賃之房屋遷讓交還由出租人收回，承租人不得向出租人要求移轉權利金或其他任何名目之費用。如有遲延除仍應給付相當於原租金之賠償金外，每逾期限壹日應給付出租人13,000元之違約金，有系爭租賃契約在卷可稽(卷一第27頁)。

2、本件原告復主張大都會公司有系爭建物租賃期滿遲延交還之違約情事，而請求被告連帶給付違約金云云，然查，原告應負受領遲延之責，大都會公司就點交系爭建物毋庸負遲延給付責任，已如前述，則大都會公司即無系爭租賃契約所定遲延交還系爭建物之債務不履行情事，故原告請求被告連帶給付違約金6,032,000元，為無理由，應予駁回。

(四)原告請求被告連帶賠償回復原狀之損害，有無理由？若有，金額為若干？

1、按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第438條第1項、第432條第1項及第455條分別定有明文。又所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，即租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方法使用收

益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則等，而非回復租賃物之原有狀態。

2、查：系爭租賃契約第6條亦有約定，房屋內外設施若非出租人同意不得擅自變更，其加工裝飾改造或購置之室內設備費用由承租人負擔，租賃期間屆滿或中途終止租約時，應自行拆除恢復租賃物之原狀交還出租人，不得要求出租人補償，有系爭租賃契約在卷可稽(卷一第23、25頁)，自為可採。

3、兩造對於所謂「回復原狀」之狀態有爭議。經本院傳訊證人即系爭建物前承租人戴新科到庭具結證稱：「我記得93年當時承租建物的格局，有五間店面，我們租下來後把隔間牆打掉，打成一個空間，隔成單一出入口，但是保留後面的廚房與廁所。」、「我剛剛所述五間店面及隔間牆、後面有廚房、廁所，如卷一第63頁所示。93年承租時我打掉的隔間牆，及留單一出口如今日所繪製的平面圖(卷一第269頁)。」、「卷一第67頁上半段照片係93年承租前打掉牆壁前店面的現況；打掉的牆壁即照片左側的牆壁；圖片上的門即為照片後方的門。」、「承租後除打掉隔間牆，前面改為玻璃門，無增設二樓夾層屋及樓梯。也沒有另外蓋廁所」、「卷一第29頁是我的簽名；因為房東(即原告)的要求是要恢復原狀，當時我們跟大都會協商時，他們也同意，但房東不放心，所以要求我們當監督人」、「原告、我、大都會的蔡文騰先生談的時候有具體描述要回復到何狀況，並有提照片；當初有講回復原狀：一、今日平面圖打叉叉的牆要用8吋磚牆回復。二、格局要回復原來的五間店面。三、大致上就是如此。四、當場並有提出照片要回復的狀況，如卷一第65至69頁。」、「當初約定回復原狀時有提出卷一第231至233頁之照片。因為原告堅持要回復原狀，所以提示照片才會清楚。卷一第231至233頁照片是我承租時的照片」等語(卷一第263-266、269頁)。是依證人戴新科之證詞，兩造間於承租系爭建物時，就回復原狀狀態約定即為將系爭建物隔為五間隔間。

4、再就證人蔡文騰到庭陳述：「我不知道系爭租賃契約所謂回復原狀是何意，原告沒有給我們任何照片及圖面」、「106年承租時，當時戴新科是經營網咖，我們承接時就是網咖的格局，有一些辦公室及機房及隔間」、「當時沒有提供照片或原始設計圖」、「後來我們協調如何交屋，在000年0月0日下午2點55分原告才提供紙本照片及手機讓我翻拍」、「簽約時就只有這份租賃契約、使用執照影本、身分證影本，除此之外並沒有其他的。」、「原告說原本兩年一約，我們一直在協調這部分，對現場沒有提供任何照片及圖面，我們認定出租時就清空，簽約時還有比我更有決策權的人，我們就沒有特別要求提供照片及圖面附在租約」等語(卷一第291-293頁)。另證人即大都會公司前任副董事長陳德明到庭具結證稱：「當時林永福有說要恢復原狀，但我沒有答應，林永福並沒有說明原狀是長什麼樣子，所以我沒有答應。是由戴新科撕了一張紙，畫了四條線，也沒有標示尺寸及材質，所以我沒有辦法答應，也無從答應。當時戴新科及林永福並沒有提供照片給我們看。當下我有說沒有辦法恢復原狀，我認定的回復原狀是我承租時網咖的原狀。」、「簽約當下我不在，是代理人蔡文騰去簽約的，我不在現場。」、「卷一第29頁其上陳德明不是我的筆跡」、「寫合約書第22條加註時我不在場，我是之前協議時有說要由戴新科監督。當時第二次協議時林永福有說要回復原狀，我沒有答應，他有指定戴新科說要監督。簽約時我不在場，寫合約書第22條時戴新科等如何約定回復原狀我不知道。」等語(卷二第123、124頁)。

5、上開三名證人之證詞內容並不一致，惟本院審酌證人戴新科任職於於巨象網咖，為巨象網咖之店長，其與原告、被告間均無特別親密及利害關係，其既已具結，實無甘冒偽證罪追訴之風險刻意為不實證詞偏袒原告之理。而蔡文騰自92年12月起至110年8月1日止，均任職於大都會公司，且亦同為被告，其證詞難免偏袒被告之嫌；又證人陳德明於106年間擔

任大都會公司副董事長，且兩造間簽訂系爭租賃契約書之過程中，證人陳德明並未在場參與，對於兩造間關於回復原狀具體狀況為何，有無提供照片、平面圖等事宜均不清楚，本院尚難以蔡文騰、陳德明二人之上開證詞遽為有利於被告之認定。從而，本院採信戴新科之證詞，認大都會公司依系爭租賃契約及照片(卷一第65至69頁)，確實負有將系爭建物回復為五間隔間之義務，惟其就系爭建物之隔間部分，有未盡回原狀義務之情事。

6、再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。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。應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害。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3項、第214條及第215條分別定有明文。可知損害賠償之方法，以回復原狀為原則，金錢補償為補充。又損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非原來狀態，而係應有狀態。各項物品及房屋，均有其耐用年數，不問實際使用與否，均會因空氣、氧化、風化、日曬、雨淋等自然因素而有折舊問題，此觀所得稅法第51條計算固定資產之折舊方法，並無以使用與否為要件即明(最高法院103年度台上字第1616號判決意旨參照)。是以，原告請求被告賠償系爭建物回復原狀之費用，其所使用之修繕材料為新品部分，自應按房屋已使用之年數計算折舊，方屬公允(最高法院77年度第9次民事庭會議決議同此意旨)。

7、經查，就系爭建物回復原狀之修復費用，經兩造同意囑託臺南市建築師公會，由其依現場勘查，並佐以建築物原始使用執照圖說，整理出回復原始狀態之平面圖與剖面示意圖，及參照目前各項工作項目之材料價格與施工單價，鑑定結果認回復原狀所需金額為2,710,000元，有鑑定報告書附卷可參(見外放鑑定報告書第32-35頁)。惟依上開說明，應計算折

舊，經本院囑託臺南市建築師公會為補充鑑定，就上開工項材料部分為折舊，鑑定結果認若以92年完成各工程項目來計算材料部分之折舊，其折舊百分比為76%，分別計算各工程項目材料折舊後之複價，其必要修復費用即為2,416,651元，此有補充鑑定報告書附卷可稽(見外放補充鑑定報告書第4-8頁)，是原告得請求大都會公司賠償系爭建物回復原狀之費用為2,416,651元，自屬有據，應予准許；逾此範圍，即非可採。

8、再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。經查，本件於系爭建物回復原狀工程修繕完成前，顯無可能再度出租使用，而依通常情形，原告本可於出租系爭建物期間獲得租金收入之利益，惟大都會公司未依約履行回復原狀之義務，致原告於整修期間無法收取租金利益，則原告自受有租金損失，被告就此部分應負賠償之責。又參諸本院囑託臺南市建築師公會就施作回復原狀工程期間為鑑定，其鑑定結果認工程須60日始得施作完成(見外放鑑定報告書第35頁)，益徵系爭建物整修期間初估為60日，且此期間尚有可能受氣候、颱風或國定假日等因素之影響而延長。本院審酌上情，認本件以60日(即2個月)、每月租金200,000元計算原告於整修期間無法收取租金之損失，尚屬合理。是原告自得請求大都會公司賠償2個月之租金損失計400,000元【計算式：200,000元×2月=400,000元】。

9、綜上，原告得請求大都會公司賠償金額合計為2,816,651元【計算式：2,416,651元+400,000元=2,816,651元】。

(五)又依系爭租約第3條之約定，承租人於簽約時提供擔保金600,000元，該擔保金於租賃關係消滅，承租人搬遷時，出租人無息返還，但承租人積欠出租人租金及為違約金等債務時，出租人得扣抵之(卷一第23頁)。次按押租金之主要目的

在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。揆諸前揭說明，原告上開損害賠償金額應先從大都會公司簽約時給付押租金600,000元先行抵扣，故扣除後，原告於本件得請求之金額為2,216,651元【計算式：2,816,651元-600,000元=2,216,651元】。

(六)再蔡文騰於大都會公司簽立系爭租賃契約時，擔任大都會公司之連帶保證人，此為兩造所不爭執，並有原告提出系爭租賃契約書1紙附卷可查(卷一第29頁)。是以，原告依系爭租賃契約及連帶保證之法律關係，請求蔡文騰與大都會公司連帶賠償2,216,651元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據。

六、綜上所述，原告本於系爭租賃契約及連帶保證之法律關係，請求大都會公司與蔡文騰連帶給付2,216,651元之本息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條及第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為229,602元(即第一審裁判費11

2,936元、證人旅費666元、初勘費用6,000元、鑑定費70,000元、補充鑑定費用40,000元，卷一第273、515頁；卷二第19、23-27、207、213頁），爰審酌兩造勝敗比例及利害關係，依上開規定，諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　26　　日

民事第五庭　　法　　官　田玉芬

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　26　　日

書 記 官　黃紹齊