

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1648號

原告 翁英修

訴訟代理人 李亦庭律師

複代理人 涂晏慈律師

被告 邱鈺雯

訴訟代理人 陳達德律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國106年11月20日，簽訂「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），約定由原告將臺南市○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺南市○區○○路00巷0號建物（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地）出租與被告，每月租金為新臺幣（下同）2萬5,000元，租期自107年1月15日至112年1月14日。

(二)依系爭租約第8條約定，系爭房屋係供經營咖啡輕食營業使用，且不得轉租與他人，可知非經原告同意，被告不得用於其他營業用途，就超出「經營咖啡輕食營業」使用範圍外，被告對系爭房屋並無使用收益權限。詎原告事後發現被告竟將系爭房地轉租、提供他人使用，顯已違約，經原告發現後，要求被告不得當二房東，被告自承每間房間轉租收取每月5,000元之租金，後續仍欺騙原告繼續轉租，情形如下：

1.提供「巧媛美甲設計工作室」（統一編號00000000）自110年8月2日起，設籍登記在系爭房屋門牌地址，原告於110年9月發現，要求被告撤掉該登記，故登記為期1個多月，以1個月、每月收費標準2,000元計算，被告共獲有2,000元之不當

01 得利。

- 02 2.「巧媛美甲設計工作室」使用之2樓房間面積為5.92坪，使
03 用期間自110年4月8日起至111年9月10日止，均在系爭房屋
04 處營業使用，為期1年5個月又2日，以1年5個月計算，金額
05 參考實價登錄行情，以臺南市北區成功路、住商或商業用、
06 107年1月至112年1月止所示每坪租金，取其平均值每坪每月
07 租金為927元，被告共獲有9萬3,293元之不當得利。
- 08 3.系爭房屋1樓A區一半面積5.92坪之房間，被告出租與畫家使
09 用，自110年4月27日起算至本件租約屆至之112年1月14日
10 止，共1年8個月又18日，以1年8個月計算，租金基準參酌前
11 揭說明為每坪每月927元，被告共獲有10萬9,757元之不當得
12 利。
- 13 4.系爭房屋2樓A區一半面積5.92坪之房間，被告出租與他人販
14 賣手工藝品使用，自107年2月1日起算至本件租約屆至之112
15 年1月14日止，共4年11個月又14日，以4年11個月計算，租
16 金基準參酌前揭說明為每坪每月927元，被告共獲有32萬3,7
17 83元之不當得利。
- 18 5.上開不當得利金額合計為52萬8,833元，此部分被告無使用
19 收益權、無法律上原因而受有利益，致應歸屬於原告之利益
20 受有損害，被告依民法第179條規定及系爭租約第8條約定，
21 應返還不當得利52萬8,833元與原告。
- 22 6.被告雖辯稱「巧媛美甲設計工作室」、販賣手工藝品，均係
23 被告經營項目、並無違法轉租等語，然此與系爭租約第8條
24 明定「系爭房屋係供經營咖啡輕食營業使用」明顯不符，顯
25 違反兩造約定之使用用途，且「巧媛美甲設計工作室」、手
26 工藝品之負責人均非被告，於另案本院110年度南勞小字第3
27 6號判決中，亦認定「巧媛美甲設計工作室」之登記負責人
28 為訴外人黃俞超，且黃俞超係與他人有合夥關係，並非與被
29 告合夥，該工作室顯與被告無關，被告自己該當違法轉租之
30 情形；另被告辯稱畫家係其伴侶、並無違法轉租等語，然該
31 畫家並非系爭租約之承租人，被告未經原告同意，擅自提供

01 系爭房屋之部分予該畫家經營自己事業，顯已違反系爭租約
02 第8條約定，被告應就此等違法轉租獲利之行為，對原告負
03 違約及返還不當得利之責。

04 (三)嗣於112年1月14日系爭租約期滿，被告先不願點交，後又以
05 有要事要離開為由推託，經房仲告知，始簽立一紙書面（下
06 稱系爭書面），坦承系爭房屋尚未拆除及回復原狀，且鑰匙
07 及保全開關均未全數歸還，以及其他未完成事項，被告顯尚
08 未完成系爭租約第9條、特別約定事項第3點、第4點約定之
09 返還點交及回復原狀義務。後經原告自行檢查清點，陸續發
10 現被告多項未完成回復原狀之事實如附表所示，被告非但於
11 點交當日未回復原狀，甚至於租賃期間未盡善良管理人之注
12 意，妥善保管系爭房屋及屋內器具，致租賃標的物諸多毀
13 損、滅失，致原告因此受有合計56萬8,824元之損害，爰依
14 民法第432條、第184條第1項前段、系爭租約第9條及特別約
15 定事項，請求被告賠償上開損害。前揭(二)部分之不當得利金
16 額52萬8,833元、(三)部分回復原狀所需費用及損害賠償金額5
17 6萬8,824元，合計109萬7,657元，惟原告仍僅在原起訴聲明
18 範圍內即103萬1,781元請求被告給付。

19 (四)依系爭租約第13條約定，承租人未即時遷出返還房屋時，出
20 租人得向承租人請求按照租金3倍支付違約金，至遷讓完
21 竣，承租人及保證人不得有異議。被告未就系爭房屋回復原
22 狀，難謂已完成系爭房屋之返還，自系爭租約屆滿之翌日即
23 112年1月15日起至被告將系爭房地回復原狀、點交返還與原
24 告止，應按系爭租約第13條約定，支付原告按租金3倍計算
25 之違約金，即每月支付7萬5,000元。又依系爭書面約定，兩
26 造約定之處理方式為：原告先找人估價報價向被告請求費
27 用，再由被告找尋更低的費用，如被告有找到，即向原告日
28 租10日進行拆除及回復工作，如未能找到，始再由原告逕自
29 施作。原告估價後，委任律師於112年5月11日寄發存證信
30 函，請被告支付回復原狀費用，詎於112年5月19日收受被告
31 寄發函文拒絕支付，也未告知有無找到更低回復原狀費用價

01 格。本件係因被告不回復原狀，方不得不由原告最終自行處
02 理，回復原狀本屬被告義務，被告書立系爭書面後，完全未
03 依約履行，致系爭房屋迄今未能回復原狀，從而系爭房屋未
04 回復原狀之原因，在於被告消極不作為，違約金應由被告負
05 擔，始屬合理，且遲延違約金約款之旨趣，在於促使義務方
06 履約，以保障權利方，而非保護違約者，被告未就系爭房屋
07 回復原狀，難謂已完成系爭房屋之返還，依系爭租約第13條
08 約定，應負遲延違約金之責。

09 (五)並聲明：

10 1.被告應給付原告103萬1,781元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

12 2.被告應自112年1月15日起至將系爭房地回復原狀止，按月給
13 付原告7萬5,000元。

14 3.願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告答辯：

16 (一)被告於106年11月20日，與原告簽訂系爭租約，由被告承租
17 系爭房屋經營咖啡廳，租賃期間為107年1月15日至112年1月
18 14日，然簽訂系爭租約後，原告見被告生意頗好，便要求增
19 加租金，被告不同意，原告又要求被告買下系爭房屋，然被
20 告甫出社會創業，根本無力購屋，未料原告後續便不斷刁難
21 被告，被告於系爭租約屆期之112年1月14日當日，即已遷出
22 並將系爭房地返還與原告，當日被告因經驗不足，始按原告
23 口述內容寫下系爭書面，其中提及未完成之拆除工作，僅係
24 指被告加裝之廣告箱、電風扇、電源及燈具，然原告業已將
25 系爭房地再次出租與他人，且迄今仍未返還押金5萬元與被
26 告，原告遲至112年5月11日，始委請律師寄發存證信函，足
27 徵原告係因提高租金、要求被告購置系爭房地未果，心生不
28 滿，始惡意拼湊，於112年9月6日提起本件訴訟干擾被告。

29 (二)原告主張被告違法轉租，應返還不當得利部分，其中「巧媛
30 美甲設計工作室」為被告經營項目之一，僅係由其合作夥伴
31 黃俞超登記設立，黃俞超既身為登記名義人，自需於另案訴

01 訟中代表應訴，另2樓販賣手工藝品部分，亦係被告經營項
02 目，1樓之畫家則係被告之伴侶，故均無原告所稱違法轉租
03 之情形，被告更無租金收入。再者，被告係基於系爭租約使
04 用系爭房地，並非無法律上之原因，亦無受有利益，更未因
05 此致原告受有損害，是原告依不當得利規定為請求，實屬無
06 據。

07 (三)原告請求被告給付回復原狀所需費用及損害賠償部分：

08 1.原告起訴後，歷時1年4個月有餘，始以民事陳報暨準備一狀
09 提出修繕項目及工程估價單，相關報價單並無開立日期，且
10 所載內容、價格，與當初寄發與被告之存證信函及起訴狀所
11 附之報價單，均前後矛盾，且系爭租約租期屆至迄今已近2
12 年，系爭房地之現況已非當初被告返還與原告之狀態，故原
13 告所提報價單及附件，不僅諸多無原貌照片，亦未詳列各細
14 項費用及工項，甚至現況及原貌照片與被告承租前後之狀況
15 亦有所不同，被告否認該等照片為被告承租前後之狀況。

16 2.退步言之，依系爭書面約定，應由原告先找人估價，再由被
17 告找尋更低之費用，若無覓得，始由原告逕行施作，依此，
18 若原告找人估價後，自應提出施工項目及報價單，被告始得
19 據此訪價，然原告於112年5月11日委請律師寄發之存證信函
20 中，僅略稱有部分物品短少或部分需回復原狀項目，並稱初
21 估至少有65萬7,781元之費用及損害，並未具體詳細說明施
22 工項目及提出報價單，被告根本無從據此尋覓其他報價，原
23 告既未依約找人估價並提出施工項目及報價單，於原告提出
24 並經被告訪價有無更低報價前，原告自無從請求此部分之費
25 用。

26 3.再者，租約中縱約定租期屆滿，應由承租人回復原狀，然所
27 謂應回復之「原狀」，除當事人有特別約定外，應指承租人
28 以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收
29 益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一
30 般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返
31 還，而非回復租賃物之「原有」狀態，況租賃物如係出租供

01 他人營業之店面，於租期屆滿後，一般均由後手承租者就現
02 有狀態加以裝潢及整修，恆少有不必要重新裝潢或整修者，此
03 時如以原承租人未回復「原有」狀態為由，再向原承租人請
04 求回復原狀所需費用，即有違誠信原則。本件原告所提報價
05 單及附件，如附表編號10所示之阿勃勒樹，並非兩造約定之
06 租賃標的，被告並無保管或維護之義務，與系爭租約顯無關
07 聯；如附表編號13、14之電視線、濾水器，更自始即無原告
08 所稱之該等物品；其餘附表所示項目，均屬被告合於約定方
09 法使用收益，或系爭房屋隨時間經過有折舊及自然耗損所造
10 成，原告出租供被告經營店面，租期屆滿後，原告亦已於11
11 2年5月17日前之某日，另行出租與他人經營生蠔酒吧，一般
12 情況下均由後手承租者就系爭房屋現有狀態加以裝潢及整
13 修，原告以被告未回復「原有」狀態為由，請求被告給付回
14 復原狀所需費用及損害賠償，即有違誠信原則，應屬無據。

15 (四)原告請求被告給付違約金部分，被告既已將系爭房地返還原
16 告，且返還當時並無不堪使用之情況，原告亦早已將系爭房
17 地再次出租與他人，被告自無原告所指未即時遷出返還房屋
18 之違約情事，原告猶依系爭租約第13條約定，請求被告支付
19 違約金，委無足採。退步言之，如認被告應給付違約金，審
20 酌被告僅係經營小本生意，違約金數額亦應予酌減。

21 (五)再退步言，如認原告本件請求有理由，原告迄今仍未返還押
22 金5萬元，被告主張與原告本件得請求之金額抵銷。

23 (六)並聲明：

24 1.如主文第一項所示。

25 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、得心證之理由：

27 (一)原告主張兩造於106年11月20日，簽訂系爭租約，約定由原
28 告將其所有之系爭房地出租與被告，每月租金2萬5,000元，
29 租期自107年1月15日至112年1月14日，系爭租約於112年1月
30 14日期滿時，被告有簽立系爭書面等事實，業據提出系爭租
31 約、系爭書面、系爭房地土地建物登記第一類謄本附卷為證

（補字卷第39頁至第50頁，訴字卷第49頁至第53頁），且為被告所不爭執，此部分之事實，堪以認定。

(二)原告主張被告違法轉租，請求被告返還不當得利部分：

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按非出於給付者之意思，導致他方受有利益，屬非給付型不當得利，其中權益侵害型不當得利，乃指侵害應歸屬他人權益而受利益，此所謂無法律上原因，係指受益人不具有取得利益之正當性。最高法院112年度台上字第2289號判決意旨可資參照。

2.查系爭租約第8條關於使用房屋之限制部分，雖約定「本房屋係供經營咖啡輕食營業之使用」、「未經出租人同意，承租人不得將房屋全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃轉讓於他人」等語，然此部分之約定，僅屬租賃物使用目的之限制，並非系爭房屋使用收益權限歸屬之判斷依據，依系爭租約第1條關於租賃物標示及租賃範圍部分，明確約定租賃範圍為「系爭房地全部共1、2樓」，可知於系爭租約之租賃期間內，原告已將系爭房地全部交由被告占有使用，原告自無可能重複占有使用系爭房地，而享有「經營咖啡輕食營業」範圍以外之使用收益權益，於租賃期間內，應認系爭房地全部之使用收益權益，均歸屬於承租人即被告享有，被告就此使用收益權益，亦已依系爭租約支付租金之對價與原告，自難認有致原告受有任何損害，且縱被告違反上開約定租賃物使用目的之限制而為使用，依系爭租約第17條第2款，亦僅約定出租人得終止租約，不能因此認為被告有侵害原應歸屬於原告之何種權益而受有利益。原告主張被告就系爭房屋超出「經營咖啡輕食營業」使用範圍外，對系爭房屋無使用收益權限，無法律上原因而受有利益，致應歸屬於原告之利益受有損害，應返還不當得利等語，難認為有據。

3.況原告主張被告轉租系爭房屋2樓房間與「巧媛美甲設計工

作室」並提供該工作室設籍登記於系爭房屋、轉租系爭房屋1樓A區房間與畫家、轉租系爭房屋2樓A區房間與他人販賣手工藝品等節，雖據提出稅籍登記公示資料、臉書截圖、工作室網站宣傳影片截圖、借址登記費用市場行情網路資料、原告與記帳人員於通訊軟體LINE之對話紀錄截圖、系爭房屋室內裝修平面圖、內政部實價登錄網頁資料、畫家使用系爭房屋房間照片截圖、另案本院110年度南勞小字第36號民事判決等附卷為證（訴字卷第55頁至第85頁、第205頁至第225頁），惟為被告所否認，並以前詞置辯，查原告所提上開證據，固足證明被告有將系爭房屋供自己或他人從事經營咖啡輕食營業以外之目的使用，惟不足證明原告與第三人間存有違法轉租之契約關係存在，亦不足證明原告有另向第三人收取轉租之租金及其數額，依現有證據調查結果，難認被告有何違法轉租獲利之情事，是原告主張被告應對原告負違約及返還不當得利之責等語，實屬無據。

(三)原告主張被告未將系爭房地回復原狀返還點交與原告，請求被告支付回復原狀所需費用及損害賠償部分：

- 1.依系爭租約第9條第2項、第3項關於修繕及改裝部分，約定「房屋有改裝、裝潢設施之必要，經出租人同意，承租人得依相關法令自行裝設」、「前項情形承租人返還房屋時，應負責恢復原狀，雙方合意咖啡廳隔間牆可變動，不須恢復」等語；另依系爭租約特別約定事項第3點，約定「出租人於出租交屋時，現況點交所有家電及生財器具設備為可正常使用的狀態。若租賃期滿或解約搬遷時，所有的家電及生財器具設備，須達到可正常使用的狀態，則生財器具設備押金5萬元無息返還之」，第4點則約定「租賃期滿或解約搬遷時，屋內的清潔、整潔度與空氣品質，須與簽約遷入時一致，若未達到或無法執行時，承租人同意出租人得聘清潔公司打掃、搬遷雜物或遺留物，並開立收據由承租人支付相關清運費用」。又依系爭書面約定「今日112年1月14日退租交屋，雙方初步共識，因原告要求尚有未完成拆除，被告加裝

01 的器材，以及鑰匙、保全系統開關，未全數歸還…等事項，
02 請原告找廠商估價，以市場合理價格報價後，請原告自行安
03 排人員拆除。如被告找到價格更低的作業人員，可向原告承
04 租112年1月14日後，支付日租5,000元，10天內進行拆除及
05 恢復工作。如被告無法執行，同意原告逕自施作恢復原狀，
06 由押金扣抵費用」等語。另按承租人應以善良管理人之注
07 意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。
08 承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償
09 責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收
10 益，致有變更或毀損者，不在此限。因故意或過失，不法侵
11 害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第432條、第184條
12 第1項前段亦分別定有明文。

13 2.經查，原告主張經其清點，發現被告未完成回復原狀、未妥
14 善保管致租賃標的物毀損、滅失之事實如附表所示，致原告
15 因此受有合計56萬8,824元之損害等節，雖據提出系爭房地
16 現場照片、報價單、估價單、請款單、報價出貨單、淨水器
17 及球形吊燈購物網頁截圖、工程報價單、施作位置照片、工
18 程估價單附卷為證（補字卷第23頁至第38頁，訴字卷第27頁
19 至第48頁、第87頁至第90頁、第137頁至第153頁），惟為被
20 告所否認，並以前詞置辯。觀諸上開原告提出之施作位置照
21 片（訴字卷第141頁至第151頁），雖據原告於拍攝日期欄位
22 分別填載「現況」及「原貌」等語，惟並未具體標示各張照
23 片拍攝之年月日為何，則該等照片與系爭租約租期開始前之
24 原貌、租期屆滿後之狀況是否相符，已屬有疑；再者，自系
25 爭租約租期屆滿之112年1月14日起，至原告以113年12月6日
26 民事陳報暨準備一狀提出上開照片為止，已經過將近2年時
27 間，期間依臉書截圖顯示（訴字卷第189頁至第190頁、第22
28 7頁至第229頁），原告至遲自112年6月17日起，即已將系爭
29 房屋再次出租予他人經營生蠔酒吧，則上開填載為「現況」
30 部分之照片，究係被告於系爭租約期間裝設改動所造成，抑
31 或係由現任承租人之裝修行為所致，亦屬有疑，是單憑原告

所提上開證據，尚無從認定系爭房地於系爭租約開始前之原狀、系爭租約屆滿後之狀況分別為何，自難遽認原告所主張如附表所示之項目，均在被告依前揭系爭租約所約定應負回復原狀之責任範圍內。另依系爭租約附件之租賃物附屬設備表（補字卷第42頁），相關規格數量等欄位均為空白，並以手寫方式記載「依點交日出示表單為據」，顯不足證明原告於系爭租約租期開始時，有將該租賃物附屬設備表列載之家電用品，交付與被告使用，原告據此主張有交付如附表編號13、14所示之濾水器及電視線與被告，自無足採；而依系爭租約附件之租賃遷入點交單（補字卷第47頁），點交事項確未有任何關於電視或電視線、濾水器之記載，足徵被告辯稱自始即未受原告點交其所稱之電視線、濾水器等物品等語，並非無稽，原告依前揭規定請求被告賠償此部分租賃標的物滅失之損害，自非有據。至就如附表編號10之阿勃勒樹，係種植於系爭土地上乙節，為兩造所不爭執，依系爭租約第1條約定之租賃範圍包含「系爭房地」，自應認種植於系爭土地上之阿勃勒樹，亦在本件租賃標的範圍內，被告辯稱與系爭租約無關等語，尚非可採；惟原告雖主張該阿勃勒樹有遭人為攔腰砍斷之痕跡，且已明顯死亡等語，並提出照片為證（訴字卷第30頁），然依該照片所示情形，僅可見該樹木之樹冠、支幹及枝葉有遭鋸斷情形，主幹部分則未見原告所稱人為攔腰砍斷之痕跡，則該樹木究係自然死亡後，基於安全考量而鋸除有掉落危險之部位，抑或係因遭鋸除上開部位後始死亡，已屬有疑，況該照片同未標示拍攝之年月日為何，則該樹木究係於系爭租約之租賃期間內死亡、遭人鋸除，或係於系爭租約租期屆滿後，始遭他人鋸除或因故死亡，亦難以認定，自難遽指被告有何未盡善良管理人注意義務之情事，原告主張被告應就此負賠償責任，亦難認有據。

3. 惟查，依系爭書面記載內容及被告於本院所述（訴字卷第96頁），被告已承認系爭房屋有其加裝之廣告箱、電風扇、電源及燈具未完成拆除，及鑰匙、保全系統開關未全數歸還，

01 可認被告透過簽立系爭書面，已允諾負擔此等部分之拆除及
02 回復原狀費用，是依現有證據調查結果，對照原告所列如附
03 表所示項目，應認僅編號1（室外燈飾之拆除部分）、2（室
04 內燈罩、燈飾之拆除部分）、4（增設電路及電風扇之拆
05 除）、7（廣告箱之拆除）、13（監視系統之修復部分）所
06 列之部分拆除、更換項目，屬被告依系爭租約、系爭書面所
07 約定應負回復原狀之責任範圍。其中，廣告箱、電風扇、電
08 源及燈具拆除費用部分，依原告所提工程報價單（訴字卷第
09 137頁至第138頁），係將該等拆除費用，連同如附表編號1
10 至10所示其餘工項合併記載及估價，並未單獨分列被告所應
11 負回復原狀之廣告箱、電風扇、電源及燈具拆除費用為何，
12 可認原告已證明此部分受有損害，惟未能證明其確切數額，
13 爰審酌上開工程報價單所載內容、原告起訴狀所提附表關於
14 此部分所列金額及對應提出之初步估價單、現今工資逐步調
15 漲之社會現況等一切情狀，依民事訴訟法第222條第2項規
16 定，依本院所得心證定此部分回復原狀之費用數額為4萬5,0
17 00元；另就更換保全系統開關即如附表編號13監視系統之修
18 復費用部分，依原告提出之報價出貨單（補字卷第38頁），
19 相關防盜系統遙控組、防盜磁簧開關及工資費用總計為4,95
20 0元，亦屬被告應負擔之回復原狀費用。

21 4. 基此，原告此部分得請求被告支付之回復原狀所需費用，應
22 為4萬9,950元（計算式：廣告箱、電風扇、電源及燈具拆除
23 費用4萬5,000元＋更換保全系統開關費用4,950元＝4萬9,95
24 0元）。

25 (四) 原告主張被告未將系爭房地回復原狀返還點交與原告，請求
26 被告支付違約金部分：

27 1. 系爭租約第13條第2項關於租賃物之返還部分，約定「承租
28 人未即時遷出返還房屋時，出租人得向承租人請求按照租金
29 3倍支付違約金至遷讓完竣」等語，原告雖據此及前揭系爭
30 書面之約定，主張被告未依約將系爭房屋回復原狀、尚未完
31 成系爭房屋之返還，該當上開系爭租約第13條第2項「未即

時遷出返還房屋」之情形等語，惟查，被告抗辯其於系爭租約屆期之112年1月14日當日，即已遷出系爭房屋乙節，核與系爭書面所載「今日112年1月14日退租交屋」等語相符，且為原告所不爭執（訴字卷第194頁），可認系爭房地全部之使用收益權限，自系爭租約屆滿時起，即已重歸原告享有，且原告至遲自112年6月17日起，即已將系爭房屋再次出租予他人經營生蠔酒吧，業如前述，自系爭租約屆滿時起，並無因被告未履行原告所指之回復原狀義務，而持續遭被告占用或荒廢閒置、不能為通常使用之情事，再者，依系爭書面約定，原則上應由原告自行找廠商估價、報價後，由原告自行安排人員拆除，僅於被告有覓得價格更低之情形，可由被告進行拆除及恢復工作，倘被告遲未能執行，兩造亦合意由原告逕自施作，縱兩造就被告應負回復原狀返還系爭房屋之義務內容存有爭執，亦僅屬原告逕自施作完畢後，相關費用兩造應如何分擔之問題，尚難以被告未依原告要求進行系爭房屋如附表所示項目之修繕，遽認被告有何「未即時遷出返還房屋」之違約情事存在，是原告依系爭租約第13條第2項約定，請求被告自系爭租約屆滿翌日即112年1月15日起至將系爭房地回復原狀止，按月給付以3倍租金計算之違約金，自屬無據。

- 2.原告雖舉另案臺灣高等法院108年度重上更三字第169號民事判決，主張被告消極未將系爭房屋回復原狀，難謂已完成系爭房屋之返還，為促使被告履約，以保障原告權益，應由被告負擔違約金等語，惟查，上開另案判決之事實，係承租人未依租約約定，將租賃之建物因其營業需要而切割之地板及結構體回復原狀至「堪用之狀態」，而認與債務本旨不符，不生提出之效力，經出租人「拒絕受領」，應由承租人負擔遲延責任；本件之事實，則係被告雖有如前述三、(三)部分返還保全系統開關、拆除廣告箱、電風扇、電源及燈具等義務未履行，惟依原告歷次書狀提出之現場照片顯示，系爭房屋並未有因被告未履行上開義務，致結構體遭不當破壞或其他

不堪使用之情事，且被告於系爭租約屆滿之112年1月14日，自系爭房屋遷出後，原告亦未以被告未完成回復原狀義務為由，拒絕受領租賃標的物之返還，反已將系爭房屋再次出租予他人經營生蠔酒吧，與上開另案判決之基礎事實，顯不相同，自難比附援引，原告此部分之主張，亦非有據。

(五)基此，本件原告僅得請求被告給付回復原狀所需費用4萬9,950元。又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項本文定有明文。本件被告已依系爭租約支付押金5萬元與原告，惟原告迄今仍未返還與被告乙節，為兩造所不爭執（訴字卷第99頁、第177頁、第195頁），經被告主張以上開原告所負返還押金之債務，與被告本件所負回復原狀所需費用之債務互為抵銷（訴字卷第177頁），兩造相互間債之關係，已溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，原告已無得再請求被告給付之金額。

四、綜上所述，本件原告僅得請求被告給付回復原狀所需費用4萬9,950元，經被告主張與原告所負返還押金5萬元之債務抵銷後，原告已無得再請求被告給付之金額。是原告依民法第179條、第432條、民法第184條第1項前段規定、系爭租約第8條、第9條、第13條約定及特別約定事項，請求被告給付如原告訴之聲明第一項、第二項所示之金額及利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；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78條、第87條第1項分別定有明文。本件原告之訴無理由，訴訟費用應由敗訴之原告負擔，爰依職權確定訴訟費用之負擔如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項，判決如主文。

中華民國 114 年 3 月 11 日
民事第二庭 法官 陳品謙

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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 114 年 3 月 11 日
書記官 黃心瑋

附表：

編號	項目	金額 (新臺幣)
1	室外招牌及燈飾之拆除及回復原狀	47萬7,943元
2	室內燈罩、燈飾之回復原狀	
3	遭增設水路管線及鑽孔之回復原狀	
4	增設電路及電風扇之拆除	
5	感應燈之更換	
6	油漆之回復原狀	
7	廣告箱之拆除	
8	水泥地及汙損地板之重鋪	
9	遭更換木板之拆除	
10	植栽及樹木（阿勃勒樹）之種植	
11	吧檯貼皮之回復原狀	5萬元
12	冷氣機維護修繕	1萬2,500元
13	監視系統、電視線之修復	1萬9,381元
14	濾水器不見需重新購買	9,000元

(續上頁)

01

合計	56萬8,824元
----	-----------