

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度重上字第83號

上訴人 林永福
林永義

共同

訴訟代理人 涂禎和律師
黃厚誠律師

上訴人 大都會國際開發股份有限公司（原名大都會網路科技股份有限公司）

法定代理人 張碩文

上訴人 蔡文騰

共同

訴訟代理人 歐陽珮律師
陳柏宏律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國113年4月26日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度重訴字第108號）各自提起上訴，上訴人林永福、林永義並為訴之追加，本院於114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人林永福、林永義後開第二項之訴及其假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人大都會國際開發股份有限公司、蔡文騰應再連帶給付林永福、林永義新臺幣三百五十一萬四千九百五十八元，及自民國112年8月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

上訴人林永福、林永義其餘上訴駁回。

上訴人大都會國際開發股份有限公司、蔡文騰應連帶給付林永福、林永義新臺幣六萬七千六百二十四元，及自民國112年8月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

上訴人大都會國際開發股份有限公司、蔡文騰之上訴駁回。

01 本判決所命給付部分，於上訴人林永福、林永義以新臺幣一百十
02 九萬元為上訴人大都會國際開發股份有限公司、蔡文騰供擔保
03 後，得假執行。但上訴人大都會國際開發股份有限公司、蔡文騰
04 如以新臺幣三百五十八萬二千五百八十二元為上訴人林永福、林
05 永義預供擔保，得免為假執行。

06 廢棄部分第一、二審及追加之訴訴訟費用，由上訴人大都會國際
07 開發股份有限公司、蔡文騰連帶負擔。駁回上訴部分第二審訴訟
08 費用，由兩造各自負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 一、上訴人大都會網路科技股份有限公司於民國113年11月4日變
12 更名為大都會國際開發股份有限公司（下稱大都會公
13 司），有經濟部商工登記公示資料可參（本院卷第309至312
14 頁），其公司統一編號、代表人、設籍地址均無異動，變更
15 名稱前後之法人人格同一，無須承受訴訟，先予敘明。

16 二、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條
17 第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第
18 1項定有明文。而請求之基礎事實同一者，得將原訴變更或
19 追加他訴，亦有同法第255條第1項第2款可參。所謂請求之
20 基礎事實同一，係指變更或追加之新訴與原訴之主要爭點有
21 其共通性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關
22 連，而就原請求訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程
23 度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理與利
24 用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，
25 進而為統一解決紛爭者，即屬之。查上訴人林永福、林永義
26 （下稱林永福2人）於本院追加請求對造上訴人大都會公
27 司、蔡文騰（下合稱大都會公司2人）應另連帶給付新臺幣
28 （下同）67,624元本息，其追加之訴與原訴之主要爭點有其
29 共通性，請求利益可認為同一或關連，且就原請求之證據資
30 料，亦可於本院審理中加以利用，紛爭得以一次解決，依前
31 開規定及說明，毋須對造同意，自應准許其此部分訴之追

01 加。

02 貳、實體部分：

03 一、林永福2人主張：坐落臺南市○○區○○○段00000○號（即

04 門牌號碼同市區○○路000號建物，下稱系爭建物）係伊等

05 共有，大都會公司於106年9月2日簽立房屋租賃契約書（下

06 稱系爭租約）向伊等承租，約定租期自106年10月10日起至

07 110年10月9日止，月租金20萬元，並邀同蔡文騰為系爭租約

08 之連帶保證人。詎大都會公司於租期屆滿後未依約清空系爭

09 建物內傢俱及雜物，亦未將內部格局復原為5間隔間，不生

10 遷讓交還系爭建物之給付提出效力，經伊拒絕受領，截至大

11 都會公司於112年3月23日交付系爭建物鑰匙予林永福前均為

12 無權占有，並受占有利益，致伊受有損害，大都會公司2人

13 自應連帶給付伊等回復系爭建物原狀費用、逾期租金損害及

14 違約金。爰依系爭租約第6條、第13條約定及民法第213條、

15 第214條、第227條第1項規定，請求大都會公司2人連帶給付

16 逾期之租金3,050,958元、違約金464萬元、回復原狀費用

17 2,216,651元及台電電表復表費用67,624元。原審判准回復

18 原狀費用2,216,651元，固無不合，惟駁回伊等前揭逾期之

19 租金3,050,958元及違約金464萬元請求部分，尚有未洽，爰

20 提起上訴，並追加請求台電電表復表費用67,624元等語。上

21 訴及追加之訴聲明：（一）原判決關於駁回伊等後開第二項

22 之訴，及該部分假執行聲請之裁判均廢棄。（二）大都會公

23 司2人應再連帶給付伊等7,690,958元，及自112年8月2日起

24 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）〔追

25 加部分〕大都會公司2人應另連帶給付伊等67,624元，及自

26 112年8月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

27 息。（四）願供擔保，請准宣告假執行。並答辯聲明：上訴

28 駁回（原判決駁回林永福2人請求①回復原狀費用其中

29 293,349元、②違約金其中1,392,000元部分，未據其等聲明

30 不服，不在本院審理範圍）。

31 二、大都會公司2人則以：大都會公司於租期屆滿前110年8月

01 間，即函告林永福2人不再續租，另以同年9月16日LINE訊息
02 通知點交系爭建物、同年11月5日存證信函通知點交系爭建
03 物及返還擔保金，林永福2人均未配合點交，伊公司已盡遷
04 讓交還之提出義務，不負遲延責任。又系爭租約未約明應回
05 復之原狀，且林永福2人主張之5間隔間復與建築法令規定未
06 合，自難強令伊等為回復。縱認伊公司應回復系爭建物內部
07 為5間隔間，惟回復原狀與否至多僅生賠償問題，無涉拒絕
08 點交事由或占有狀態，林永福2人請求賠償回復原狀費用、
09 逾期租金、違約金暨電表復表費用，俱無理由。如仍認伊等
10 需賠償，其中回復原狀費用應折舊計算；賠償金額則應以擔
11 保金60萬元抵充或為抵銷等語，資為抗辯。上訴聲明：

12 (一) 原判決關於命伊等連帶給付2,216,651元本息，及該
13 部分假執行宣告之裁判均廢棄。(二) 前開廢棄部分，林永
14 福2人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。並答辯聲明：

15 (一) 上訴及追加之訴均駁回。(二) 如受不利判決，願供
16 擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執之事實

18 (一) 大都會公司與林永福2人於106年9月2日簽立系爭租約，如原
19 審卷一第23至29頁所示，由大都會公司向林永福2人承租系
20 爭建物，租賃期間自106年10月10日起至110年10月9日止，
21 租金每月20萬元。

22 (二) 大都會公司給付林永福2人擔保金60萬元，該擔保金尚未發
23 還。

24 (三) 蔡文騰為系爭租賃契約之連帶保證人。

25 (四) 林永福2人出租系爭建物予訴外人戴新科、陳憲楨前，系爭
26 建物原為5間隔間。

27 (五) 系爭契約內手寫約定戴新科、陳憲楨為系爭建物恢復原狀監
28 督人。

29 (六) 大都會公司承租系爭建物後，施作增建。

30 (七) 大都會公司於110年8月底通知林永福不續租系爭建物，蔡文
31 騰於110年9月16日以LINE通知林永福交屋，但林永福2人以

01 大都會公司未清空遷讓交還及回復原狀為由拒絕點交。

02 (八)大都會公司於112年3月23日經一審法院協調，將系爭建物之

03 鑰匙3支，交由林永福簽收。

04 四、上訴人林永福2人主張大都會公司與其等簽立系爭租約，蔡

05 文騰為連帶保證人，承租系爭建物，惟租期屆滿後未依債務

06 本旨交還系爭建物，致其等受有系爭建物未回復原狀、逾期

07 租金損害，並得請求違約金。惟為大都會公司2人所否認，

08 並以上情置辯。是大都會公司是否已依債之本旨提出給付？

09 大都會公司應如何恢復原狀？林永福2人請求大都會公司2人

10 連帶給付回復系爭建物原狀費用、逾期租金及違約金是否有

11 據？為本件應審究之爭點。茲分述如下：

12 (一)大都會公司並未依債之本旨提出給付，大都會公司應將系爭

13 建物回復為五間隔間之原狀：

14 1、按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，

15 民法第235條前段定有明文。物之交付義務人所提出交付之

16 物與契約訂定之內容不符者，不得謂為依債務本旨之提出，

17 自不生提出之效力，債權人拒絕受領，即不負遲延責任。民法

18 第234條規定之「受領遲延」，必須債務人對於債權人確

19 依債之本旨提出給付，而為債權人無故拒絕收受者，始足當

20 之。倘債務人未依債之本旨提出給付，自難認已生提出給付

21 之效力（最高法院31年度上字第2481號、84年度台上字第

22 1452號判決參照）。

23 2、查大都會公司與林永福2人於106年9月2日簽立系爭租約，由

24 大都會公司向林永福2人承租系爭建物，租賃期間自106年10

25 月10日起至110年10月9日止，租金每月20萬元。蔡文騰為系

26 爭租賃契約之連帶保證人。林永福2人出租系爭建物予戴新

27 科、陳憲楨前，系爭建物原為5間隔間等情，為兩造所不爭

28 執（不爭執事實(一)(三)(四)）。

29 3、另查大都會公司承租系爭建物，係經營網咖，系爭租約於

30 110年10月屆滿，因適逢疫情，大都會網咖無力繼續經營，

31 遂於110年8月即2個月前通知上訴人不再續約，連帶保證人

01 蔡文騰於110年9月16日以LINE通知林永福交屋，但林永福2
02 人以大都會公司未騰空遷讓交還及回復原狀為由拒絕受領點
03 交等情，業據大都會公司提出LINE通訊紀錄、存證信函、相
04 片等件（原審卷一第161至178頁、第215至220頁）為證，且
05 為兩造所不爭執（不爭執事實(七)）。另林永福2人主張系爭
06 租約租期屆滿時，大都會公司遺留之物品，有網咖使用之電
07 腦機桌、櫃台吧檯、櫥櫃、廢紙雜物，有相片可參（原審卷
08 一第37至57頁），且經原審於111年12月29日履勘現場時，
09 現場尚遺留有電腦機桌、櫃台吧檯、櫥櫃、排氣裝置、廣告
10 看板、餐點升降機、天花板、地板層、二樓網咖包廂、廁
11 所、廢紙雜物等物，有勘驗筆錄及林永福2人提出之相片可
12 稽（原審卷一第363至395頁、第407至415頁）。

13 4、又依系爭租約第6條約定：「房屋內外設施若非出租人同意
14 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
15 租人負擔，租賃期間屆滿或中途終止租約時，應自行拆除恢
16 復租賃物之原狀交還出租人，不得要求出租人補償。」有系
17 爭租約附卷可參（原審卷一第23至25頁）。另依系爭租約第
18 22條約定：「本件房屋租賃由前任承租公司，陳憲楨、戴新
19 科為房屋恢復原狀監督人責任，續租責任當然存在，至不再
20 承租止，責任當消滅」。而所謂回復原狀，除當事人有特別
21 約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，即租賃
22 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
23 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
24 用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程
25 度、一般交易習慣及誠信原則等為判斷。兩造對於所謂「回
26 復原狀」之狀態有爭議。經查：

27 (1) 證人即系爭建物前承租人戴新科具結證稱：「我記得93年當
28 時承租建物的格局，有五間店面，我們租下來後把隔間牆打
29 掉，打成一個空間，隔成單一出入口，但是保留後面的廚房
30 與廁所」、「我剛剛所述五間店面及隔間牆、後面有廚房、
31 廁所，如原審卷一第63頁所示。93年承租時我打掉的隔間

01 牆，及留單一出口如今日所繪製的平面圖(原審卷一第269
02 頁)」、「卷一第67頁上半段照片係93年承租前打掉牆壁前
03 店面的現況；打掉的牆壁即照片左側的牆壁；圖片上的門即
04 為照片後方的門」、「承租後除打掉隔間牆，前面改為玻璃
05 門，無增設二樓夾層屋及樓梯，也沒有另外蓋廁所」、「卷
06 一第29頁是我的簽名；因為房東(即林永福2人)的要求是要
07 恢復原狀，當時我們跟大都會協商時，他們也同意，但房東
08 不放心，所以要求我們當監督人」、「林永福2人、我、大
09 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
10 有提照片；當初有講回復原狀：一、今日平面圖(按即原審
11 卷一第269頁)打叉叉的牆要用8吋磚牆回復。二、格局要回
12 復原來的五間店面。三、大致上就是如此。四、當場並有提
13 出照片要回復的狀況，如原審卷一第65至69頁」、「當初約
14 定回復原狀時有提出卷一第231至233頁之照片。因為林永福
15 2人堅持要回復原狀，所以提示照片才會清楚。卷一第231至
16 233頁照片是我承租時的照片」等語(原審卷一第263至266、
17 269頁)。是依證人戴新科之證詞，兩造間於承租系爭建物
18 時，依系爭租約之約定，所謂回復原狀係指回復系爭建物為
19 五間隔間之狀態。

20 (2)證人蔡文騰證稱：「我不知道系爭租賃契約所謂回復原狀是
21 何意，林永福2人沒有給我們任何照片及圖面」、「106年承
22 租時，當時戴新科是經營網咖，我們承接時就是網咖的格
23 局，有一些辦公室及機房及隔間」、「當時沒有提供照片或
24 原始設計圖」、「後來我們協調如何交屋，在111年1月5日
25 下午2點55分林永福2人才提供紙本照片及手機讓我翻拍」、
26 「簽約時就只有這份租賃契約、使用執照影本、身分證影
27 本，除此之外並沒有其他的」、「林永福2人說原本兩年一
28 約，我們一直在協調這部分，對現場沒有提供任何照片及圖
29 面，我們認定出租時就清空，簽約時還有比我更有決策權的
30 人，我們就沒有特別要求提供照片及圖面附在租約」等語
31 (原審卷一第291至293頁)。另證人即大都會公司前任副董事

01 長陳德明到庭具結證稱：「當時林永福有說要恢復原狀，但
02 我沒有答應，林永福並沒有說明原狀是長什麼樣子，所以我
03 沒有答應。是由戴新科撕了一張紙，畫了四條線，也沒有標
04 示尺寸及材質，所以我沒有辦法答應，也無從答應。當時戴
05 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
06 法恢復原狀，我認定的回復原狀是我承租時網咖的原
07 狀。」、「簽約當下我不在，是代理人蔡文騰去簽約的，我
08 不在現場。」、「卷一第29頁其上陳德明不是我的筆跡」、「
09 「寫合約書第22條加註時我不在場，我是之前協議時有說要
10 由戴新科監督。當時第二次協議時林永福有說要回復原狀，
11 我沒有答應，他有指定戴新科說要監督。簽約時我不在場，
12 寫合約書第22條時戴新科等如何約定回復原狀我不知道。」
13 等語(原審卷二第123、124頁)。

14 (3)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
15 任職於於巨象網咖，為巨象網咖之店長，其與兩造間並無利
16 害關係，既已具結作證，實無甘冒偽證罪追訴之風險刻意為
17 不實證詞偏袒一方之理。而蔡文騰自92年12月起至110年8月
18 1日止，任職於大都會公司，且同為當事人，其證詞是否可
19 信，已非無疑；證人陳德明於106年間擔任大都會公司副董
20 事長，且兩造間簽訂系爭租賃契約書之過程中，陳德明並未
21 在場參與，對於兩造間關於回復原狀具體狀況為何，有無提
22 供照片、平面圖等事宜均不清楚，就回復原狀部分之證詞亦
23 非可採。而證人戴新科證述之內容，符合系爭租約第22條約
24 定之客觀內容，其證述應為可採。從而，依戴新科之證詞，
25 大都會公司應依系爭租賃契約及照片(原審卷一第65至69
26 頁)，負有將系爭建物回復為五間隔間之義務，惟大都會公
27 司並未為回復原狀，自堪認定。

28 (4)大都會公司2人雖抗辯所謂回復原狀係指回復至其訂約時即
29 106年9月2日時之原狀，而系爭建物內五間隔間於其訂約前
30 即前手戴新科即已拆除，與其無關云云。惟如前所述，依系
31 爭租約第22條之約定：「本件房屋租賃由前任承租公司，陳

01 憲楨、戴新科為房屋恢復原狀監督人責任，續租責任當然存
02 在，至不再承租止，責任當消滅」。如依大都會公司2人之
03 抗辯指回復至其訂約時即106年9月2日時之原狀，則何有特
04 別約定系爭租約第22條之必要，且亦無須前手即陳憲楨、戴
05 新科作為房屋恢復原狀監督人之必要，大都會公司2人此部
06 分之抗辯，已非無疑。而依證人戴新科前揭證述，系爭建物
07 五間隔間牆係其等打掉，隔成單一出入口，而系爭租約簽約
08 時，林永福2人、大都會公司的人員蔡文騰及其等在場協
09 商，其等有簽名作為監督人，係因林永福2人要求要恢復為
10 五間隔間店面之原狀，但因不放心，故要求其等當監督人，
11 大都會公司亦同意回復原來的五間店面等情，證人之證述與
12 系爭租約第22條之約定相容相符，自堪採信。大都會公司2
13 人此部分抗辯，並非可採。

14 (5)大都會公司2人另抗辯回復系爭建物五間隔間，係違反公序
15 良俗，違反建築法第25條之規定，蓋建物之建造、拆除等應
16 申請主機關審查許可，故回復系爭建物五間隔間，係屬違章
17 建築，依民法第71條規定，違反強制或禁止規定，系爭租約
18 有關回復系爭建物五間隔間之條款無效云云。惟按建築法所
19 稱建造，係指一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全
20 部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或
21 高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改
22 建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而
23 不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承
24 重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理
25 或變更者，有建築法第9條可資參照。而室內隔間是否屬建
26 築法新建、增建、改建及修建已非無疑。另依同法第77-2條
27 規定，供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可。足
28 見，室內隔間、裝修如申請審查許可，亦非不得為之。尚難
29 遽認回復系爭建物五間隔間，即屬違反強制或禁止規定，大
30 都會公司2人此部分抗辯尚非可採。至其等另抗辯系爭建物
31 合法建物面積為388.31平方公尺，但實際使用面積為551.2

01 平方公尺，超出合法使用面積160平方公尺云云，並以系爭
02 建物登記第一類謄本、消防安全設備檢修報告書為證（原審
03 卷一第31頁、本院卷第219至223頁）。惟縱大都會公司2人
04 所述為真，然此部分係指系爭建物本身是否有逾越合法使用
05 面積之情形，與回復系爭建物室內隔間不必然相關；且縱有
06 部分系爭建物為違章建築，僅係行政主管機關是否應予裁罰
07 或拆除之問題，尚難認兩造間就系爭建物內回復五間隔間之
08 約定即為違反強制、禁止規定或違反公序良俗，而為無效。
09 大都會公司2人復抗辯林永福2人消極不受領系爭建物之返
10 還，卻向其等請求逾期租金及違約金，有權利濫用情形云
11 云，惟如前所述，大都會公司並未依債之本旨返還系爭建
12 物，林永福2人拒絕受領，並不負遲延責任，其依系爭租約
13 請求逾期租金及違約金，亦非權利濫用。

14 5、綜上，系爭租約於110年10月9日租期屆至前，大都會公司雖
15 於同年8月即2個月前通知林永福2人不再續約，蔡文騰並於
16 110年9月16日以LINE通知林永福交屋，惟系爭建物現場尚遺
17 留有電腦機桌、櫃台吧檯、櫥櫃、排氣裝置、廣告看板、餐
18 點升降機、天花板、地板層、二樓網咖包廂、廁所、廢紙雜
19 物等物，且未依系爭租約第6條、第22條之約定，將系爭建
20 物回復為五間隔間，亦即大都會公司於通知林永福交屋時，
21 系爭建物仍遺留有大批電腦機桌等物，且未拆除其增建之二
22 樓網咖包廂、廁所等物，復未依約回復為五間隔間，大都會
23 公司自屬未依系爭租約第6條所約定交付之債務本旨為提出
24 給付，林永福2人拒絕受領，並不負遲延責任，且係依系爭
25 租約行使權利，尚無權利濫用之情形。至兩造爭執「大都會
26 公司在112年3月23日前將系爭建物鑰匙3支交由林永福簽收
27 前，是否有就本件租賃標的物向出租人即林永福2人表示拋
28 棄占有？」，係以林永福2人有受領遲延為前提，而其等既
29 不負受領遲延責任，此項爭點自無論述之必要，併予敘明。

30 (二)林永福2人請求大都會公司2人連帶給付系爭建物回復原狀費
31 用、逾期租金及違約金，核屬有據：

01 1、按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
02 應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求
03 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。應回復原狀
04 者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權
05 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
06 困難者，應以金錢賠償其損害。損害賠償，除法律另有規定
07 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
08 限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，
09 可得預期之利益，視為所失利益，民法第213條第1項、第3
10 項、第214條、第215條第216條分別定有明文。請求回復原
11 狀之費用，其所使用之修繕材料為新品部分，自應按房屋已
12 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
13 庭會議決議參照)。

14 2、林永福2人請求大都會公司給付系爭建物回復原狀費用部
15 分：

16 (1)林永福2人請求系爭建物回復原狀部分：經查，就系爭建物
17 回復原狀之修復費用，兩造同意囑託臺南市建築師公會，由
18 其依現場勘查，並佐以建築物原始使用執照圖說，整理出回
19 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
20 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
21 2,710,000元，有鑑定報告書附卷可參(見外放鑑定報告書第
22 32至35頁)。惟依上開說明，應就上開工項材料部分為折
23 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
24 折舊，其折舊百分比為76%，分別計算各工程項目材料折舊
25 後之複價，其必要修復費用即為2,416,651元，此有補充鑑
26 定報告書附卷可稽(見外放補充鑑定報告書第4至9頁)，故林
27 永福2人請求大都會公司賠償系爭建物回復原狀之費用2,41
28 6,651元，自屬有據，應予准許。又參諸臺南市建築師公會
29 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
30 始得施作完成(見外放鑑定報告書第35頁)，故本件以60日
31 (即2個月)、每月租金200,000元計算林永福2人於整修系爭

01 建物期間無法收取租金之損失，尚屬合理。林永福2人得請
02 求大都會公司賠償2個月系爭建物回復原狀時租金之損失，
03 共計400,000元【計算式：200,000元×2月=400,000元】。

04 (2)林永福2人追加請求67,624元部分：查依台灣電力股份有限
05 公司台南區營業處113年11月26日台南字第1131306561號
06 函，指明林永福2人所繳納「設備維持費」67,375元、「接
07 電費」249元，共67,624元，係因111年1月21日用戶申請暫
08 停用電後，於112年8月25日申請恢復用電繳納之費用，有前
09 揭函可參（本院卷第213頁）。而大都會公司就系爭建物之
10 申請暫停用電係其所為乙節，並不爭執（本院卷第244
11 頁），則林永福2人為回復租賃標的正常使用效能之恢復用
12 電，所繳納之前揭費用合計67,624元，自應由大都會公司負
13 此回復原狀所需支付之費用。林永福2人依系爭租約第6條請
14 求大都會公司給付67,624元，自屬有據。

15 (3)林永福2人依系爭租約第6條約定及民法第213條、第214條規
16 定，請求大都會公司回復原狀所需之費用，既屬有據，其等
17 另依民法第227條第1項請求部分，自無再予審究之必要，併
18 予敘明。

19 3、林永福2人請求大都會公司給付逾期之租金3,050,958元及違
20 約金464萬元部分：

21 (1)依系爭租約第13條之約定：「租賃期間屆滿…承租人應即將
22 租賃之房屋遷讓交還由出租人收回，…如有遲延除仍應給付
23 相等於原租金之賠償金外每逾期限壹日應給付出租人新台幣
24 壹萬參仟元整之違約金」，有系爭租約可參（原審卷一第27
25 頁）。

26 (2)查系爭租約於110年10月9日租期屆至後，大都會公司於系爭
27 建物仍遺留有大批電腦機桌等物，且未拆除其增建之二樓網
28 咖包廂、廁所等物，復未依約回復為五間隔間，其並未依系
29 爭租約所約定交付之債務本旨為提出給付等情，已如前述。
30 而大都會公司自承於112年1月16日拆除完畢（原審卷一第
31 459頁），並於同年3月23日交付系爭建物之鑰匙3把予林永

01 福收受等情，亦有勘驗測筆錄可參（原審卷二第11頁）。故
02 大都會公司既未於系爭租約在110年10月9日租期屆至時，依
03 債務本旨將系爭建物交付林永福2人，其置於系爭建物內之
04 大批電腦機桌等物於112年1月16日始拆除完畢，則林永福2
05 人請求自系爭租約租期屆至後之翌日即自110年10月10日起
06 至112年1月16日止，合計464日（含終止日）之租金損害，
07 以每月20萬元計算，共為3,050,958元（計算式：200,000x12
08 x〔1+（464-365）/365〕=3,050,958元，小數點以下捨
09 棄）；而違約金依約為每日13,000元計算，惟林永福2人僅
10 請求依每日10,000元計算，合計為464萬元（計算式：10,00
11 0元x464=4,640,000元），而此等金額之計算式，大都會公司
12 2人並不爭執（本院卷第181頁、200頁）。故林永福2人請求
13 大都會公司給付逾期租金損害3,050,958元，自屬有據。

14 (3)至違約金雖依林永福2人之請求及依系爭租約之計算為464萬
15 元，已如前述。惟按違約金，除當事人另有訂定外，視為因
16 不履行而生損害之賠償總額。約定之違約金過高者，法院得
17 減至相當之數額，有民法第250條第2項、第252條規定可
18 參。此項核減，法院得以職權為之。違約金是否相當，應依
19 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
20 衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法
21 院自得酌予核減。當事人約定之違約金究屬何者？應依當事
22 人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，
23 應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將違約金與
24 其他之損害賠償併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性違
25 約金（最高法院79年台上字第1612號、82年度台上字第2529
26 號、106年度台上字第1853號判決參照）。查依系爭租約第
27 13條之約定，租期屆滿遲延遷讓交還系爭建物，除應給付逾
28 期租金損害外，尚應給付違約金，足見此項違約金之性質應
29 為懲罰性違約金。本院審酌林永福2人因大都會公司未依債
30 務之本旨交付系爭建物，已得請求自110年10月10日起至112
31 年1月16日止，合計463日之租金損害3,050,958元，如就同

01 一期間另行請求464萬元之懲罰性違約金，顯有過高之情
02 形，爰依職權考量兩造間具體履約之情形、歸責程度及林永
03 福2人所受之損害等一切情狀，認違約金應酌減至464,000元
04 為適當。

05 (4)大都會公司2人雖抗辯未回復原狀不等同於占有，其於系爭
06 租約屆期前已通知林永福2人點交系爭建物，且於屆期後亦
07 已搬遷，並未占有系爭建物繼續經營網咖，縱尚有物品置於
08 系爭建物，然此僅係日後回復原狀及損害賠償問題，其既無
09 占有之事實，林永福2人請求其等給付租金損害及違約金，
10 並無依據云云。惟依系爭租約第13條之約定，租賃期間屆
11 滿，承租人應將系爭建物「遷讓交還」由出租人，否則即應
12 給付逾期之租金及違約金。查系爭租約租期屆至時，系爭建
13 物現場尚遺留有電腦機桌、櫃台吧檯、櫥櫃、排氣裝置、廣
14 告看板、餐點升降機、天花板、地板層、二樓網咖包廂、廁
15 所、廢紙雜物等物，已如前述，大都會公司縱未繼續營業，
16 惟留下大量物品於系爭建物，是否確已搬遷，已非無疑。且
17 如前所述，被上訴人並未依系爭租約債務本旨交付系爭建物
18 予林永福2人。故大都會公司既未依系爭租約第13條之約
19 定，將系爭建物遷讓「交還」林永福2人，林永福2人依系爭
20 租約第13條之約定，請求給付租金損害及違約金，自屬有
21 據。

22 4、又依系爭租約第3條之約定，承租人於簽約時提供擔保金60
23 萬元，該擔保金於租賃關係消滅，承租人搬遷時，出租人無
24 息返還，但承租人積欠出租人租金及違約金等債務時，出租
25 人得扣抵之(原審卷一第23頁)。次按押租金之主要目的在擔
26 保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅
27 後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租
28 金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返
29 還押租金之問題(最高法院83年度台上字第2108號、87年度
30 台上字第1631號判決意旨參照)。揆諸前揭說明，林永福2
31 人上開得請求之金額應先將大都會公司簽約時所給付之押租

01 金60萬元先行抵扣，故原判決自回復原狀之費用2,416,651
02 元及回復原狀時所需2個月之租金損失400,000元，合計
03 2,816,651元中扣抵押租金60萬元，認定林永福2人得請求之
04 金額為2,216,651元（計算式：2,816,651元-600,000元=
05 2,216,651元），並無不合。除此部分金額外，如前所述，
06 林永福2人尚得請求大都會公司恢復電表之費用67,624元、
07 逾期租金3,050,958元及違約金464,000元。

08 5、綜上，林永福2人得請求大都會公司賠償回復原狀之費用
09 2,216,651元、恢復電表之費用67,624元、逾期租金3,050,9
10 58元及違約金464,000元。而其中67,624元之遲延利息起算
11 日為112年8月25日，其餘金額自112年8月2日起算遲延利
12 息，亦為大都會公司所不爭執（本院卷第164至165頁）。

13 6、又蔡文騰於大都會公司簽立系爭租賃契約時，擔任大都會公
14 司之連帶保證人，此為兩造所不爭執，並有系爭租賃契約書
15 1紙附卷可參（原審卷一第29頁）。是以，林永福2人依系爭租
16 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
17 帶賠償回復原狀之費用2,216,651元、恢復電表之費用67,62
18 4元、逾期租金3,050,958元及違約金464,000元本息，為有
19 理由，應予准許。

20 五、綜上所述，林永福2人依系爭租約第6條約定及民法第213
21 條、第214條規定，請求大都會公司2人連帶給付2,216,651
22 元，及自112年8月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計
23 算之利息；依系爭租約第13條約定，請求連帶給付逾期租金
24 3,050,958元及違約金464,000元，合計3,514,958元，及均
25 自112年8月2日起至償日止，按週年利率百分之5計算之利
26 息，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應
27 予駁回。就上開應准許部分：①原審判令大都會公司2人連
28 帶給付2,216,651元本息部分，並依兩造之聲請，分別為准
29 免假執行之宣告，並無不合。大都會公司2人上訴意旨指摘
30 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部
31 分上訴。②林永福2人請求大都會公司2人再連帶給付3,514,

01 958元本息部分，原審為其等敗訴之判決，尚有未洽，林永
02 福2人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄改判，為
03 有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。就上開不應准許
04 部分：原審就此部分為林永福2人敗訴之判決，及駁回該部
05 分假執行之聲請，理由雖有不同，惟其結果並無二致，仍應
06 予維持，該部分之上訴，為無理由，應予駁回。林永福2人
07 追加請求大都會公司2人連帶給付67,624元，及自112年8月
08 25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
09 理由，應予准許。上開應准許部分，並依兩造之聲請，分別
10 為供擔保後，准、免假執行之宣告。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
13 明。

14 七、據上論結，本件林永福2人之上訴為一部有理由，一部無理
15 由，追加之訴為有理由，大都會公司2人之上訴為無理由，
16 依民事訴訟法第450條、第449條、第79條、第85條第2項、
17 第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
19 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

20 法官 林福來

21 法官 黃義成

22 上為正本係照原本作成。

23 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
24 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書
25 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
26 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
27 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1第1
28 項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律
29 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

02 書記官 蔡孟芬

03 【附註】

04 民事訴訟法第466條之1：

05 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
06 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
08 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
09 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

10 民事訴訟法第466條之2第1項：

11 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
12 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。