臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第272號

上　訴　人　林文彬　　住新北市○○區○○路○段00號00樓之0

林建吾

上二人共同

訴訟代理人　黃晶雯律師

被　上訴人　思夢軒國際股份有限公司

設臺北市○○區○○○路○段00巷00弄00號

法定代理人　陳品秀

訴訟代理人　張菀萱律師

複　代理人　李盈佳律師

陳毓婷律師

上列當事人間請求給付租賃違約金等事件，上訴人對於中華民國108 年4 月19日本院臺北簡易庭107 年度北簡字第12795 號第一審判決提起上訴，本院於民國109 年3 月27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

一、上訴人主張：門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000 號1樓房屋及地下室（下合稱系爭租賃物）原為被上訴人所有及使用，嗣上訴人之父即訴外人林昆炎於民國93年間買受系爭租賃物所有權，同時並回租該租賃物予被上訴人使用多年，其後被繼承人林昆炎死亡，上訴人等人因繼承而取得系爭租賃物所有權。又被上訴人於107 年3 月30日以律師函向上訴人為終止兩造間就系爭租賃物於103 年6 月20日所簽署之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）之意思表示，然斯時系爭租約即未屆期而屬提前終止，依系爭租約第18條第1 款之約定

，被上訴人自應給付上訴人提前終止租約之4 個月租金之違約金計168 萬元。復前開條款雖約載為「解約」，然此係因兩造不諳法律用語之誤載，兩造之真意應解為「終止」之意；甚且，依爭租約第18條第1 項約定可知，該約定係以消滅契約為目的，承租人並以給付4 個月租金作為消滅契約之代價，故該項條文載記載為「違約金」，然此亦係兩造不諳法律用語之誤載，該約項約款所稱之違約金，實其上係屬保留終止權之代價，性質上與損害賠償總額預定之違約金，兩者性質迥異，則該項所約載之違約金既為終止契約之代價，依法非屬得予以酌減之標的，被上訴人請求酌減，自非屬有據。另被上訴人於約定點交日即107 年6 月29日未將系爭租賃物按照原狀遷空，即未拆除中央空調冷氣、主機、管線及裝潢等設備（下合稱系爭設備），經上訴人當場告知後，被上訴人仍拒絕拆除系爭設備，上訴人遂拒絕點交，並於107 年7 月6 日發函要求被上訴人應系爭設備予以拆除騰空後，始將系爭租賃物返還予上訴人，否則其將僱工拆除系爭設備，惟未獲置理。上訴人為避免損害之擴大，始於107 年7 月15日僱工自行拆除系爭設備，並支出費用21萬元，依系爭租約第6 條、第9 條約定及民法第227 條、第229 條、第231 條、第455 條等規定，被上訴人自應給系爭設備拆除費用21萬元予上訴人；亦且，被上訴人即未依約定時程騰空系爭租賃物返還予上訴人，其依系爭租約第6 條之約定，亦應給付因未按照原狀遷空交還系爭租賃物即自107 年7 月1 日起至同年月15日止之違約金105 萬元（計算式：42萬元×5÷30×15）予上訴人。綜上，被上訴人合計應給付上訴人294 萬元（計算式：21萬元＋105 萬元＋168 萬元），扣除系爭租約之押租金80萬元後，被上訴人尚應給付上訴人214 萬元，惟原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，爰依法提起上訴等語。

二、被上訴人則辯以：被上訴人承租系爭租賃物作為其公司之旗艦店，用以展設被上訴人公司產品及作為賣場之用，嗣系爭

租賃物於租賃期間陸續發生廁所水管堵塞、流水不止、大樓外牆磁磚剝落、一樓天花板漏水、地下室牆壁滲水及天花板漏水等諸多瑕疵，此有證人劉秋慧、王懋賢、劉昱蘭等人於原審之證詞可證。而上開瑕疵嚴重影響被上訴人就系爭租賃物之使用，依民法第429 條第1 項規定及系爭租約第11條約定，上訴人自負有修繕之義務，然上訴人經被上訴人催告後，上訴人竟未履行修繕義務，反要求被上訴人自行修繕，此亦經證人劉秋慧、劉昱蘭等人於原審之證述在案，故被上訴人為維持租賃物之使用，僅得自行修繕；是而，上訴人既未曾履行其修繕義務，被上訴人自有權於107 年3 月30日以律師函主張終止系爭租約。又被告係依民法第430 條之規定終止系爭租約，並非依系爭租約第18條約定任意終止契約，實無系爭租約第18條約定之適用，上訴人依該約定請求違約金，實屬無據外，遑論該條即明載為「違約金」，自非上訴人所稱保留終止權之賠償金。若認被上訴人依民法第430 條終止租約無理由，惟上訴人既早於107 年1 月間即開始尋覓潛在承租人，並授權仲介攜「床的世界」至系爭租賃物參觀，「床的世界」更於系爭租約終止之4 個月後開始營業，上訴人實未因系爭租約之終止而受有損害，爰請求酌減違約金至零；且若，認被上訴人仍須給付上訴人違約金，被上訴人爰以80萬元之押租金債權為抵銷。再者，系爭租約之租賃期間係自103 年7 月1 日起，故依約被上訴人僅需將系爭租賃物回復至103 年7 月1 日時之原狀，若認為被上訴人應回復至93年之原狀，惟被上訴人於93年締結租賃契約時，已將系爭房租賃物為營業門市之用，自不可能沒有裝潢、管線、冷氣、主機，故契約終止時，被上訴人僅需按照原狀遷空屬於被上訴人之物品後交還上訴人即可，被上訴人並無義務為上訴人拆除系爭設備；果爾，被上訴人向上訴人表達終止租約之意思表示後，隨即自行清運、搬遷屬於被上訴人之裝潢、地毯、線路、燈具、立體櫃、架高架、招牌等物品，並將系爭租賃物清空後回復原狀，上訴人請求系爭設備拆除搬遷費用

21萬元及違約金105 萬元，亦無理由等語資為抗辯。

三、原審依上訴人所請，認上訴人依系爭租約第18條第1 項約定，請求被上訴人給付提前終止租約違約金於60萬元範圍內為有理由，其餘提前終止違約金、拆除遷空費用21萬元之請求，及依系爭租約第6 條約定請求之未按照原狀遷空交還系爭租賃物之違約金105 萬元部分，則均為無理由，惟上訴人所得請求之提前終止租約違約金60萬元，經與被上訴人得請求上訴人返還之押租金80萬元抵銷後，上訴人所得請求該違約金已無餘額，據為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：原判決廢棄。被上訴人應給付上訴人214萬 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造均不爭執系爭租賃物及基地持分原為被上訴人所有，被上訴人以系爭租賃物營業使用，嗣被上訴人於93年間將系爭租賃物及基地持分所有權出售予上訴人之被繼承人林昆炎，並於買賣同時就系爭租賃物另簽訂租約，約定由被上訴人承租系爭租賃物使用，租賃期間為5 年，每月租金40萬元，並於98年間前開租賃契約期間屆滿後，被上訴人與上訴人之被繼承人林昆炎續約，再另行簽訂租賃契約，亦約定租賃期間為5 年。嗣被繼承人林昆炎於99年12月間死亡，上訴人林文彬、林建吾等人為其法定繼承人，並繼承取得系爭租賃物所有權，上訴人林文彬、林建吾並於前開租賃契約期間屆滿後，於103 年6 月20日與被上訴人另行簽訂系爭租約，約定租賃期間自103 年7 月1 日起至108 年6 月30日止，租賃期間為5 年，租金每月42萬元，押租金80萬元，惟被上訴人於系爭租約期間屆滿之前，以107 年3 月30日律師函向上訴人為終止系爭租約之意思表示，終止租約之時點為同年6 月30日，並於同年6 月26日再通知上訴人表示於同年6 月29日在系爭租賃物現場辦理點交程序，惟上訴人同年6 月29日到場後拒絕點交，被上訴人始將系爭租賃物之鑰匙，以掛號方式寄交予上訴人等情（見本院卷第25頁至第27頁、第98頁至第99

頁），並有不動產買賣契約書、房屋租賃契約書、建物所有權狀、律師函附卷可佐（見原審卷第13頁至第23頁、第93頁至第106 頁、第117 頁至第122 頁），故均堪信為真實。

五、本件上訴人主張被上訴人未將系爭租賃物騰空，致其僱工拆除系爭設備而支出費用21萬元，依系爭租約第6 條、第9 條約定及民法第227 條、第229 條、第231 條、第455 條等規定，被上訴人應賠償系爭設備拆除費用21萬元予上訴人；亦且，依系爭租約第6 條約定，被上訴人並應給付因其未按照原狀遷空交還系爭租賃物之日即自107 年7 月1 日起至同年月15日止之違約金105 萬元，及應依系爭租約第18條第1 款之約定，給付提前終止租約之4 個月租金之違約金計168 萬元予上訴人，上述合計294 萬元，於扣除系爭租約押租金80萬元後，被上訴人尚應給付上訴人214 萬元等語，惟為被上訴人所否認，並以上揭情詞置辯，是本件爭點厥為：㈠被上訴人辯稱其係依民法第430 條之規定終止系爭租約，有無理由？㈡若否，上訴人依系爭租約第18條第1 項約定，請求被上訴人給付提前終止租約違約金168 萬元，有無理由？㈢上訴人另以被上訴人未依約騰空返還系爭租賃物為由，請求自行僱工拆除系爭設備費用21萬元，及依系爭租約第6 條請求未按照原狀遷空交還系爭租賃物期間之違約金105 萬元，應否準許？茲審酌論述如下：

㈠被上訴人辯稱其係依民法第430 條之規定終止系爭租約，有無理由？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第254 條、第430 條分別定有明文，而民法第43

0 條為民法第254 條之特別規定，故承租人發現租賃物有需由出租人修繕之瑕疵時，需先定相當期間催告出租人修繕，而出租人不修繕後，承租人始取得法定之終止契約權，若承租人未為前揭催告而逕為終止契約之意思表示，或是出租人已經在催告期限內為修繕，承租人終止契約之意思表示應不生終止契約之效力。

2.本件上訴人既已否認系爭租賃物有何修繕之必要，亦否認被上訴人曾定相當期限，催告出租人即上訴人修繕系爭租賃物之瑕疵，依前開規定及說明，被上訴人自應就此有利於己之事實，負舉證之責。本件被上訴人固據主張系爭租賃物於租賃契約存續期間內，陸續發生廁所水管堵塞、流水不止、大樓外牆磁磚剝落、一樓天花板漏水、地下室牆壁滲水及天花板漏水等瑕疵，經被上訴人催告上訴人修繕後，未獲置理，上訴人有未履行其修繕義務之事實，其自有權於107 年3 月30日發函依民法第430 條之規定終止系爭租約云云，並據提出104 年4 月16日及同年8 月7 日工程承攬報價單、104 年1 月5 日及同年4 月7 日、同年月15日、同年月16日、同年月23日、106 年10月1 日、同年12月28日之統一發票等件為證（見原審卷第107 頁至第116 頁），然姑且不論系爭租賃物於租賃契約存續期間有無因為維持合於租賃目的使用而有修繕之必要，觀諸原審證人即被上訴人公司南京店店長劉秋慧、證人即被上訴人公司業務王懋賢之證述，僅得證明系爭租賃物於系爭租約存續期間內確有發生需加以修繕之事實，且依渠等之證言，渠等就被上訴人有無將上情通知出租人即上訴人乙節，均證稱不知情。而證人即被上訴人公司副總經理劉昱蘭雖證稱其曾於105 年間將系爭租賃物其中地下室部份發生滲漏水之情告知上訴人，然此均不以證明被上訴人有何於其自行修繕前定相當期限，催告上訴人履行出租人之修繕義務。是以，被上訴人既未定相當期限催告出租人履行修繕義務，要與民法第430 條規定不符，承租人即被上訴人僅得於自行修繕後而請求上訴人償還該必要之費用或於租金中

扣除之。果爾，被上訴人即未取得法定之終止契約權，其辯稱已於107 年3 月30日依民法第430 條終止系爭租約云云，要無理由。

㈡若否，上訴人依系爭租約第18條第1 項約定，請求被上訴人給付提前終止租約之違約金168萬 元，有無理由？

1.按解釋契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。惟解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號裁判意旨參照）。又意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，礙於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意義。亦且，解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號判決意旨參照）。再者，解釋契約須以邏輯推理及演繹分析之方法，必契約之約定與應證事實間有必然之關聯，始屬該當，否則即屬違背論理法則（最高法院103 年度臺上字第713 號判決意

旨參照）。

2.查本件兩造於系爭租約第18條特約應受強制執行之事項：第1 項固約定：「租賃期間內甲（即上訴人）乙方（即被上訴人）在本契約有效期間內解約，必須在參個月前通知對方，同時支付對方肆個月租金作為違約金，雙方決無異議。」（見原審卷第17頁），然上訴人主張此係因兩造不諳法律用語，將「終止」誤載為「解約」，兩造之真意應解為「終止」之意，此亦為被上訴人所肯認（見本院卷第31頁、第107 頁），是上揭條款之用語雖記載「解約」，惟本院審酌系爭租約之雙方當事人即本案兩造，均陳稱契約之真意應為終止租賃契約，復佐以所謂解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方的意思表示而言，而本件系爭租約既為民法上所稱之租賃契約，此為兩造所不爭執，則租賃契約性質上乃屬於繼續性之契約，倘於租賃期間內任一方欲提前結束租賃關係，為使過去之給付保持效力，避免法律關係趨於複雜，應係終止租約使租約向後失其效力，而非解除契約使租約自始歸於消滅。是而，上揭條款所載「解約」，應解為「終止契約」，方符合兩造立約當時之真意。是而，被上訴人既已於107 年3 月30日通知上訴人於同年6 月30日提前終止系爭租約，為兩造所不爭執，被上訴人復未有法定終止之事由，亦如前述，其所為之終止，自屬任意終止，是上訴人主張依系爭租約第18條第1 項之約定，被上訴人應給付上訴人違約金，自屬有據。

3.次按，當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250 條第1 項、第2 項前段定，亦有明文。復所稱之違約金係當事人約定於契約一方未依契約履行債務時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的；若當事人約定一方終止或解除契約時，應支付他方相當之金額，係以向後或溯及消滅契約為目的者，

則屬於保留終止權或解除權之代價，兩者性質迥異（最高法院68年度台上字第3887號、103 年度台上字第2251號判決意旨參照）。本案上訴人固主張系爭租約第18條第1 項所稱之「違約金」亦屬兩造不諳法律用語之誤載，契約當事人之真意應為保留終止權之賠償金，然依前開規定及說明可知，違約金與保留終止權之賠償金，兩者性質迥異，且被上訴人即否認該違約金係屬保留終止權之賠償金，自應由上訴人就此為舉證。然查，本件上訴人僅一再主張保留終止權之賠償金性質上與違約金之法律性迥異，且解釋當當事人所立書之真義，應以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷依據，不能拘泥字面或截取書據一二語而任意推解致失真意云云，惟迄未就系爭租約第18條第1 項所稱之「違約金」性質，依系爭租約雙方當事人之真意，應屬保留終止權之賠償金乙節舉證以實，其此部分之主張，以非無疑。況觀之系爭租約第18條約定，其非屬契約雙方預先以電腦打字列印用於不動產租賃之制式契約，該約款實為雙方於電腦打字列印後，再加以塗改書寫，用以規範關於任意提前終止契約之預告期間限制、行使期間及終止後應負賠償責任範圍計算之個別磋商條款，且除第1 項約載有任意終止契約之違約金外，且由第2項亦約載，租賃期間契約雙方當事人如有違背本契約各條項時，任憑雙方處理，雙方決不得異議可知，系爭租約第18條均屬違反契約租約之效果之約定，以難認該條第1 項所稱之違約金確屬上訴人所稱之保留終止權或解除權之代價。再者，系爭租約第18條第1 項除約載租賃契約雙方於租賃有效期間提前終止租約時，應給付他方違約金外，亦必須提前3個月告知他方，是被上訴人辯稱該條項之目的，為確保雙方於租賃契約期間均會依約履行，以保障契約雙方契約履行之利益或填補損害，以及避免契約之一方未經相當期限之預告，即任意終止契約而導致損害擴大，應屬可信。果爾，系爭租約第18條第1 項約款既已明定為「違約金」，顯無當事人意思表示不明確之情，本院要無別事探求，捨契約文字而

更為曲解之必要，上訴人此部分主張，要無足採。依此，本件系爭租約第18條第1 項約定提前終止之一方，應賠償他方相當於4 個月租金之「違約金」，依該條第1 項及第2 項條文均係約載雙方當事人發生違約效果觀之，當事人所欲達到之目的，在於確保契約當事人依能依約履行，非屬保留終止權之代價，該條第1 項所稱之「違約金」，應屬因不履行而生損害之賠償總額，應予認定。

4.再按，債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受利益，減少違約金；又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第251 條及第252 條有明文規定。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。經查，本件被上訴人自93年間起即向上訴人之被繼承人林昆炎承租系爭租賃物使用，並於屆期後另行續約，迄至103 年間屆期後，兩造始簽訂系爭租約，並約定租賃期間為自103 年7 月1 日起至108 年6 月30日止，共計5 年，租金每月42萬元，有房屋租賃契約書在卷可稽（見原審卷第13頁、第99頁），並為兩造所不爭執。則上訴人既未主張被上訴人於契約存續期間有何積欠租金之情事，本院審酌被上訴人自103 年7 月1 日起至107 年6 月30日即被上訴人提前終止系爭租約時止，被上訴人已依約履行租約4 年，僅餘1 年未依約履行，已繳付之租金並高達2,016 萬元（計算式：42萬元x12個月x4 年＝2,016 萬元），且被上訴人雖提前任意終止系爭租約，惟其業依系爭租約第18條第1 項約定，於系爭租約單方終止前3 個月即107 年3 月30日提前通知上訴人上開終止之情事，以及系爭租賃物後續承租人業於同年11月間在該址開幕經營「床的世界」（見原審卷第211 頁證人劉秋慧之證述、第219 頁至第220 頁證人劉昱蘭之證述、第26

1頁至第263 頁床的世界網站南京概念館開幕資訊）等一切情狀，即上訴人已就系爭租賃物另行處分或使用收益，而足以填補部分損害，故上訴人因本件提前終止契約所受之其他損害，衡情尚非甚鉅，本件上訴人請求被上訴人應賠償相當於4 個月租金之違約金168 萬元顯屬過高，有失公允，應酌減為60萬元為適當。

5.至上訴人抗辯被上訴人提前終止系爭租約造成系爭租賃物有近半年沒有租金收入之空窗期，造成伊損失租金收入200 多萬元云云，惟被上訴人既已依系爭租約第18條第1 項約定於系爭租約終止時點提前3 個通知上訴人，則上訴人所稱系爭租約終止後因未能立即再出租與他人間之空窗期之損害認均屬被上訴人之責任，尚難認為公允。依此，上訴人抗辯系爭租約提前解約違約金並無過高等節，應無可採。

㈢上訴人另以被上訴人未依約騰空返還系爭租賃物為由，請求自行僱工拆除系爭設備費用21萬元，及依系爭租約第6 條請求未按照原狀遷空交還系爭租賃物期間之違約金105 萬元，應否準許？

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，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第438 條第1 項、第432 條分別定有明文。依前開規定可知，承租人應依約定方法為租賃物使用收益，如當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而定其使用方法，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物，故為營業目的而承租店面空間者，除承租人進行大規模之改建，已

影響房屋之安全或結構，而超出合意之範圍或營業之必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等措施，出租人即有容忍之義務。又出租人固有容忍承租人因營業所需而於租賃物安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等措施，惟承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455 條定有明文外，兩造間系爭租約亦約定：第6 條「乙方（即被上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即上訴人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」、第9 條「房屋有改裝施設之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」、第17條「租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方處理，乙方決不異議。」（見原審卷第15頁至第17頁、第97頁至第103 頁）。是由上可知，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，若租賃契約另有交還租賃物並應負責回復原狀之約定時，承租人則須將租賃物有改裝設施之部分回復至出租前未改裝時之狀態。

2.本件系爭租約之上開約定，就所謂回復原狀應指何時之原狀並未約定，惟就屬被上訴人所有傢俬雜物，被上訴人應予遷出，此有系爭租約第17條約定可茲照。而上訴人雖主張被上訴人業已自承系爭設備 （即中央空調冷氣、主機、管線及裝潢等）為其所有，且被上訴人既為系爭租賃物原所有權人，系爭設備顯屬被上訴人所有之物，然其於約定點交日即107 年6 月29日竟未將系爭設備予以拆除，並將系爭租賃物騰空後返還上訴人云云，被上訴人縱為系爭設備之前手，然此亦不足以證明被上訴人即為系爭設備之所有權人，且觀被上訴人於原審所呈108 年2 月12日民事答辯二狀第9 頁第

3 點係陳述「退步言之，若鈞院認系契約約定之原狀應為93年上訴人買受房屋之原狀，則於上訴人買受系爭租賃物同時出租予被上訴人時，被上訴人早有裝潢，並持續以系爭租賃物為營業門市，豈有可能沒有系爭設備，故上訴人將地毯、招牌、立體櫃、架子清運搬離後，系爭租賃物即已回復原狀…」等語可知，被上訴人並未有何自認為系爭租賃物所有權人之意，上訴人顯係曲解被上訴人所述意旨，據為其有利之陳述，其此部分之主張，已無足取。至上訴人雖據提出記載款項內容為「1 樓拆除清運。B1拆除清運」之收款證明單乙紙、原審原證9 之照片6 紙為證（見原審卷第37頁、第163 頁至第173 頁），並有證人即翔楚顧問管理有限公司員工游瑋輊到庭證稱其曾於107 年7 月12日至同年月15日至系爭租賃物進行裝潢拆除作業（見本院卷第213 頁至第215 頁、第328 頁至第329 頁），然此亦僅得證明上訴人確因為拆除系爭設備而支出21萬元費用之事實，均不足以證明系爭設備確為被上訴人所有；亦且，上訴人雖另主張被上訴人自93年承租系爭租賃物起至系爭租約終止計14年間，至少有二度裝潢云云，然此除與證人劉秋慧具結證稱其自103 年8 月起至107 年間任職被上訴人公司擔任南京店店長期間，系爭租賃物沒有重新裝潢過等語（見本院卷第211 頁至第212 頁）有違外，亦與臺北市建築管理工程處109 年1 月7 日北市都建使字第1083129761號函覆稱「經查本處建築管理系統資料，104 年間並無本市○○區○○○路○段000 號1 樓及地下室建築物即系爭租賃物申請室內裝修紀錄。」不符，況縱認被上訴人確於租賃系爭租賃物期間內有曾裝修之情事，然此亦非即謂系爭設備為斯時裝修時所裝設，上訴人實未就系爭設備為被上訴人於租賃期間所裝設之事實，負其舉證之責，則其主張依系爭租約第9 條之約定，被上訴人應負有拆除系爭設備之義務，無足憑取。

3.依上開所述，被上訴人並未負有拆除系爭設備之義務，則被上訴人於107 年3 月30日通知上訴人於同年6 月30日終止系

爭租約，並於同年月26日再通知上訴人於同年月29日於系爭租賃物現場辦理點交，然上訴人未有正當理由，於同年6 月29日到場拒絕點交，被上訴人始將系爭租賃物之鑰匙以掛號方式送達上訴人等情，已如前述，本院審酌兩造於原審所提出之被上訴人於107 年6 月29日點交時之現場照片，即依上訴人所呈其於107 年6 月29日在點交現場錄影影片之截圖照片觀之（見原審卷第303 頁至第341 頁），被上訴人已將系爭租賃物各處遷空交還，被上訴人實已以合於契約之應有狀態返還系爭租賃物予上訴人，堪以認定。是而，上訴人於107 年6 月29日以被上訴人未回復原狀為由，拒絕收受被上訴人所歸還之鑰匙，尚非有理。依此，被上訴人既已於107 年6 月29日依約將系爭租賃物遷讓交還上訴人，並已將系爭租賃物之鑰匙以掛號寄交予上訴人，被上訴人自無系爭租約第6 條所定「不即時遷讓交還房屋」之情形，亦無債務不履行之情形，上訴人依系爭租約第6 條之約定，請求被上訴人給付自107 年7 月1 日起至同年月15日止按租金5 倍計算之違約金105 萬元，暨主張依系爭租約第6 條、第9 條約定及民法第227 條、第229 條、第231 條、第455 條等規定，請求被上訴人給付拆除清運費用21萬元，均屬無據，不應准許。

六、再者，押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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87年度台上字第1631號民事判決參照）。又二人互負債務，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 項前段亦定有明文。押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租

人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。本件兩造間系爭租約已因被上訴人行使任意終止之權，而提前於107 年6 月30日終止，被上訴人並已於同年月29日依約履行騰空返還系爭租賃物之義務等事實，已如前述；果爾，本件被上訴人依系爭租約第18條第1 項約定，固應給付上訴人提前終止租約違約金60萬元，惟被上訴人既已依系爭租約之約定交付押租金80萬元予上訴人收執，依上開規定及說明，上訴人依系爭租約之法律關係對被上訴人所得請求之違約金60萬元，自應先與押租金80萬元抵銷，則經抵銷後，被上訴人所應給付之違約金，既已無餘額，上訴人無從再於本案訴訟中再為請求，自屬當然。

七、綜上所述，上訴人依系爭租約第18條第1 款之約定，請求被上訴人給付上訴人提前終止租約之違約金168 萬元，於60萬元範圍內雖屬有據，惟該違約金60萬元之債權經與押租金80萬元抵銷後，上訴人已無從請求；至上訴人另依系爭租約第6 條、第9 條之約定及民法第227 條、第229 條、第231 條、第455 條等規定，請求被上訴人給付系爭設備拆除費用21萬元予上訴人，並依系爭租約第6 條之約定，給付因未按照原狀遷空交還系爭租賃物之違約金105 萬元，亦均無理由。是原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴人提起本件上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，非屬正當，應予駁回。

八、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　17　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　何佳蓉

法　官　張詠惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後二十日內，以適用法規顯有錯誤為理由時，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），經本院許可後方得上訴至最高法院。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　17　　日

書記官　陳香伶