臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第445號

上　訴　人　吳俊騰即吳俊騰出租企業社
000000000000000000
000000000000000000
　　陳壽美
000000000000000000
000000000000000000
　　陳美華
　　陳麗美
000000000000000000
　　陳美珠
　　陳世上
　　呂詹金桂
　　呂柏宗
共　　同
訴訟代理人　吳玲華律師
上　訴　人　陳世鎮
000000000000000000
被　上訴人　誠隆汽車股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　王以偉
訴訟代理人　梁穗昌律師
複　代理人　李夏菁律師

上列上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於民國108年10月9日本院臺北簡易庭107年度北簡字第4395號第一審判決提起一部上訴，本院於民國110年11月17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依附表四所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人陳世鎮經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原判決之事實欄關於上訴人陳壽美、陳美華、陳麗美、陳美珠、陳世鎮、陳世上、呂詹金桂、呂柏宗（陳世鎮以外7人下合稱陳壽美等7人）部分，雖載為未提出書狀作何聲明或陳述，惟其等與上訴人吳俊騰即吳俊騰出租企業社（下稱吳俊騰）與訴外人吳春枰、吳明修、吳進成、吳韋廷（下合稱吳春枰等4人）乃共同出租人，就承租人即被上訴人有無欠租、已否返還租賃物、應否修繕租賃物、抵充後應返還之保證金數額等爭執事項，既已經原判決加以論述，即無脫漏裁判之情形，先予敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：伊於民國103年12月26日向吳俊騰、陳壽美等7人、陳世鎮（下合稱上訴人，如單指其一，各稱其姓名），及訴外人吳春枰等4人（與上訴人合稱出租人）承租臺北市○○區○○○路0段000號、129號房屋（下稱系爭房屋），租期自104年1月1日起至108年12月31日止，伊並以支票給付出租人新臺幣（下同）363萬6,930元之保證金，約定出租人應於租賃期滿或終止租約交還系爭房屋時無息返還（下稱系爭租約）。嗣於106年7月5日，伊因業務考量，欲提前終止租約，經與出租人協商，雙方同意於107年1月6日終止系爭租約。伊於107年1月5日即已騰空系爭房屋，未繼續占有使用該房屋，並通知出租人之代表人吳俊騰於107年1月5日到場點交，出租人自應返還系爭保證金。爰依系爭租約第3條第3項約定，先位請求上訴人給付如附表一所示之金額及利息。又如本院認僅收受保證金支票之吳俊騰、陳壽美、呂詹金桂有返還系爭保證金之義務，則備位請求渠等返還等語〔伊於原審起訴請求吳春枰等4人返還部分，已因訴

訟外和解而撤回，改為請求303萬0,772元（下稱系爭保證金）〕。並㈠先位聲明：1.上訴人應給付如附表一所示之金額及利息。2.願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.陳壽美應給付136萬3,848元、呂詹金桂應給付30萬3,078元、吳俊騰應給付136萬3,849元，及均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。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人辯以：被上訴人雖主張其於107年1月6日前即已騰空返還系爭房屋，惟未證明之，且系爭房屋之屋頂漏水、壁面及閣樓地板破損（下稱系爭受損情形）乃因被上訴人之過失所致，應由其負修繕之責，被上訴人於點交時既未修繕完畢，不合於民法第455條、第148條第2項等規定，非基於債務本旨提出給付，伊等自得拒絕受領，並得依民法第179條規定或系爭租約第4條第2項約定請求被上訴人給付107年1月7日至107年2月9日間相當於租金不當得利或違約金154萬3,741元。另因被上訴人拒不修繕系爭房屋，伊等僅得自行修繕，修繕費用28萬1,925元依民法第432條第2項規定或系爭租約第5條約定，亦應由被上訴人負擔。是將上開金額自系爭保證金抵充後，伊等僅須返還如附表三所示之金額及利息等語（陳世鎮已表明援用其餘上訴人之理由）。

三、原審為被上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即判命上訴人應給付如附表二所示之金額及利息，上訴人不服，提起一部上訴（即系爭保證金應再扣減107年1月7日至107年2月9日之相當於租金不當得利或違約金154萬3,741元，及系爭房屋修繕費用28萬1,925元），上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人各應給付超過如附表三所示之本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回（見本院卷第396頁）。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人於原審敗訴部分，即系爭保證金應扣減107年1月1日至107年1月6日之租金，未據其聲明不服，已經確定，非本院審理範圍）。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第248頁，並酌為文字修正如下）：

㈠被上訴人與出租人於103 年12月26日簽立系爭租約，由被上訴人向出租人租賃系爭房屋，被上訴人並支付保證金363萬6,930元予上訴人等。

㈡被上訴人與出租人合意於107年1月6日終止系爭租約。

㈢被上訴人於107年1月5日邀同吳俊騰點交系爭房屋，惟遭吳俊騰以系爭房屋尚未修繕完畢拒絕受領。

㈣嗣吳俊騰（即出租人之代表人）以存證信函通知被上訴人主張視為於107年2月9日點交完成，受領被上訴人交還系爭房屋。

五、得心證之理由

被上訴人主張其於107年1月5日即騰空返還系爭房屋，並未繼續占用，上訴人應返還系爭保證金等節，經原審認定被上訴人應給付107年1月1日至6日止之租金28萬0,680元，上訴人所應返還之保證金如附表二所示，上訴人僅以應再扣減不當得利或違約金及修繕費用等詞置辯，是本件所應審酌者厥為：㈠被上訴人是否於107年1月5日騰空交還系爭房屋予出租人？應否依民法第179條規定或系爭租約第4條第2項約定，給付上訴人107年1月7日至2月9日止之不當得利或違約金154萬3,741元？㈡被上訴人應否修繕系爭房屋？應否依民法第432條第2項或系爭租約第5條約定，賠償上訴人修繕費用28萬1,925元？茲分述如下：

㈠按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第423條、第429條第1項定有明文，可知出租人於交付租賃物時，有交付符合雙方約定使用收益目的租賃物之義務，於租賃關係存續中，除有特約或習慣外，亦有保持租賃物合於約定使用收益狀態之積極義務，亦即應修繕租賃物使合於約定使用收益之狀態。因此系爭租約第5條約

定：「乙方（即被上訴人，下同）應以善良管理人之注意使用租賃標的物，除因天災、地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致租賃標的物毀損，應負修繕或損害賠償之責。租賃標的物因自然之損壞有修繕之必要時，由乙方自行修繕，且乙方平時應負保養之責」，核係民法第429條所定之契約另有訂定，被上訴人依此之修繕義務，自以租賃關係期間所生者為限。又關於系爭租約因當事人之終止而消滅時之返還租賃物即系爭房屋，系爭租約僅於第4條第5項約定：「乙方於租賃期滿或終止租約時，應即將租賃標的物遷讓交還，不得向甲方（即出租人）請求遷移費、其他任何名目之費用或權利金」，如被上訴人徵得出租人同意而改裝租賃物之遷讓返還，亦只於第4條第6項約定：「乙方於遷空交還租賃標的物時，得以現狀交還租賃物」（見原審卷第8頁）。足見出租及承租雙方並未約定系爭租約終止時，被上訴人仍需負責修繕，或將租賃物修繕至何種狀態後始得將租賃物交還出租人。故被上訴人就系爭房屋之遷讓交還依系爭租約第4條第5項約定，以承租時之原狀遷讓交還出租人即可；倘有違反系爭租約第5條之修繕義務，則屬應否對出租人負損害賠償責任而與保證金（即押租金）抵充之範疇。

㈡關於爭執事項㈠：

1. 查被上訴人承租系爭房屋時之情形，被上訴人已提出照片（下稱係爭照片）為證（見原審卷一第87至94頁），上訴人雖否認其形式及實質之真正，但證人即被上訴人之法務人員黃保嘗證稱：「我們當時租的狀況就是原證6（即系爭照片）的樣子。」、「系爭照片應該是公司的服務部拍的。」等語（見原審卷一第266頁正反面），證人即為上訴人修繕系爭房屋之鐵工施麗娜復證稱：「（問：建築物幾年了？）20幾年一定有，上面的石棉瓦都是破的。」等語（見原審卷二第46頁反面），足認出租人將系爭房屋出租予被上訴人時，該房屋已為屋齡老舊之建物，如出租人於交付被上訴人前未予妥善維護，確有可能呈現系爭照片上之樣貌。且證人

黃保嘗另證述：被上訴人係承接七和實業股份有限公司，該公司當時之租約尚未屆期，有跟吳俊騰談承接時需要維修之問題，但吳俊騰表示租約內容不能改，維修費用應由被上訴人負擔等語（見原審卷一第266頁背面），可認被上訴人受領出租人所交付之系爭房屋確有待修繕之處。綜此，證人黃保嘗就上開呈現系爭房屋牆壁漏水、天花板老舊漏水、二樓地板老舊破損、屋頂石棉瓦破損漏水、牆面滲水之系爭照片所證述係承租系爭房屋時所拍攝之證言，接近於事實而堪採信。雖上訴人另指稱上開照片中屋頂破損情形（見原審卷一第92頁）與其107年所拍攝照片（見本院卷第177頁）相較並未增大，而認上開照片實亦為107年所拍攝云云，然自被上訴人承租系爭房屋時起至終止租約時止僅經過約3年，衡情屋頂破損應不至有明顯可見之擴大，且上開照片拍攝之角度、距離亦有所不同，難以相互比較，不得僅以其自行對比結果，即遽認系爭照片非為被上訴人承租系爭房屋時所拍攝。是以，被上訴人依系爭照片及證人黃保嘗證詞，主張出租人所交付之系爭房屋原即有部分損壞，當時之現況即證人黃保嘗所拍攝之上開照片等語，應有所據。

2. 又被上訴人於107年1月6日終止前之107年1月5日即通知吳俊騰辦理系爭房屋之點交，亦經上訴人委由吳俊騰到場，有被上訴人所提照片可證（見原審卷一第160頁），並經證人黃保嘗證述吳俊騰有到現場並要求其拍攝漏水之區域等語（見原審卷一第266頁），堪認雙方於107年1月5日確有進行騰空交還系爭房屋之點交程序，僅對被上訴人應否修繕系爭房屋始謂完成點交有所爭執。但應否修繕僅屬損害賠償範疇，非得執為未完成點交之理由，如前所述，自不因上訴人主觀上認為未修繕完成即未完成點交，即認該日非進行騰空交還系爭房屋之點交程序。再者，依上訴人所陳及提出之存證信函（見原審卷一第41至49頁）暨上開107年1月15日拍攝之照片，上訴人迭次表示被上訴人未到場點交，卻能拍攝系爭房屋現場之照片，足認上訴人於107年1月5日與被上訴人進行

點交之後即可自由進出系爭房屋，系爭房屋已置於上訴人之實力支配範圍，此參以吳俊騰於原審自陳其在107年2月9日再到現場，被上訴人仍未到場，現場除一部分未修復外，大致上已經修復（見原審卷二第67頁），並以107年2月13日存證信函通知被上訴人：「本人於107年2月9日下午3點到達租賃標的物現場欲與貴公司點交，惟貴公司依舊無人到場。由於本次已是本人第二次通知貴公司點交，貴公司均不理會，應視為已點交完畢。」等情（見原審卷一第61頁），更徵上訴人在107年1月5日進行點交後即取得系爭房屋之實質管領力而受現實交付，僅因被上訴人拒絕修繕系爭房屋而主觀上認為未點交完成，否則上訴人如何能在被上訴人未到場解除占有之情形下而逕自認為已點交完畢。況且，被上訴人陳稱承租系爭房屋供作銷售汽車及維修廠等語，上訴人亦稱系爭房屋出租被上訴人前後均是作為汽車經銷據點、展示間與維修廠等語（見本院卷第398、439至441頁），足見系爭房屋之用途為營業據點及維修廠房。而被上訴人於107年1月5日點交系爭房屋時，該房屋有系爭受損情形，固經上訴人提出107年1月5日、18日拍攝之照片為證（見本院卷第177至199頁、原審卷一第54至58頁），然系爭租約終止時，出租人已再將系爭房屋出租予訴外人億和汽車股份有限公司（下稱億和汽車公司），業據吳俊騰之訴訟代理人於原審陳明，且經證人黃保嘗證實（見原審卷一第267頁），顯見被上訴人於107年1月5日所點交之系爭房屋仍堪供作營業據點及維修廠房之用，非僅無上訴人所指摘不具生產力之情形，並認被上訴人已交還與其承租時現況大致相同之系爭房屋。依上說明，被上訴人於107年1月5日之點交，合乎債之本旨，應已生提出騰空交還系爭房屋之效力。

3. 雖上訴人辯稱系爭房屋於107年1月15日尚在施工，仍為被上訴人占有中，直至107年2月9日始大致修繕而視為點交完畢云云，並提出照片為證（見原審卷一第54至58頁）。然證人黃保嘗既證稱：「…107年1月5日點交吳俊騰不接受，我們

公司就決定不修了，…我們在原證5存證信函（即107年1月11日寄發）之前還有去過現場，當時億和汽車公司已經在修繕漏水…」「（問：現場現在漏水是否已修好了？）修好了，是億和汽車公司修的。」等語（見原審卷一第265頁背面、第266頁），並未經上訴人否認之，自難依上開照片而遽認係被上訴人之施工。故上訴人以前詞抗辯被上訴人並未於107年1月5日騰空交還系爭房屋，遲至107年2月9日始視為點交完畢云云，乃不足取。

4.上訴人又辯稱被上訴人於107年2月9日始點交完畢，應給付107年1月7日至2月9日之不當得利或違約金154萬3,741元云云。查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條雖有明文；而「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意及另訂書面租約外，應即日將租賃標的物遷空返還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷空返還租賃物時，甲方每月得向乙方請求按照每月租金五倍計算之違約金至遷空返還之日止，乙方絕無異議。」系爭租約第4條第2項亦有明定（見原審卷一第7頁背面）。惟被上訴人於107年1月5日即騰空返還系爭房屋，已認定如前，自無系爭租約終止時未騰空交還系爭房屋之情形，亦無須依上開規定及約定給付被上訴人107年1月7日至2月9日止相當於租金之不當得利或違約金154萬3,741元。

㈢關於爭執事項㈡：

上訴人辯稱依系爭租約第5條約定及民法第432條規定，被上訴人應以善良管理人注意義務使用系爭房屋並負修繕義務，上訴人卻未就系爭受損情形加以修繕，應對其損害負賠償之責云云，被上訴人既否認之，上訴人自應就系爭房屋交付於被上訴人時之狀態，及被上訴人承租期間該房屋受有如何之毀損等事實負舉證之責。查：

1.觀諸被上訴人所提承租系爭房屋時所拍攝之系爭照片（即前由證人黃保嘗證述其於承租時拍攝之照片，見原審卷一第87至94頁），可見系爭房屋有牆面壁癌、漏水，天花版破損、

有漏水痕跡，屋頂、地板破損等情事，上訴人雖爭執各該照片之形式及實質真正，但證人黃保嘗之證言尚堪採信，承租系爭房屋時之現況如各該照片所示，均如前述，則被上訴人主張系爭受損情形於其承租系爭房屋時即已存在乙節，自有所憑。又上訴人除提出系爭房屋於107年1月5日、107年1月18日拍攝之照片（見本院卷第177至199頁、原審卷一第54至58頁），以證系爭受損情形之存在外，並未提出其他證據證明系爭房屋交付被上訴人時之狀態，並經本院屢次命其提出系爭房屋交付於被上訴人時之照片或其他證據（見本院卷第292、399頁），仍未據提出，已難認系爭受損情形乃被上訴人承租系爭房屋後始產生。上訴人辯稱被上訴人違反善良管理人之注意義務而使系爭房屋毀損，已違反修繕義務而應依民法第432條第2項規定或系爭租約第5條第1項約定賠償修繕費用28萬1,925元云云，自非可採。

2. 另依系爭租約第5條第2項約定，被上訴人對於系爭房屋有保養之責，如有自然損壞情形而有修繕必要時，亦應加以修繕。然系爭房屋既非被上訴人所有，被上訴人之上開義務，自以系爭房屋於租賃期間內所生之自然耗損為限，且有修繕之必要時，被上訴人方有修繕之責，尚無將承租系爭房屋前之自然耗損轉嫁由被上訴人負擔之理。況如前述，系爭受損情形於被上訴人承租時即已存在，縱係因自然耗損所產生，仍不應由被上訴人負修繕之責。此外，上訴人未再證明有何於租賃期間發生，而應由被上訴人負修繕義務之自然耗損存在，亦當無強令被上訴人負責之理由。上訴人抗辯被上訴人應依民法第432條第2項規定或系爭租約第5條第2項約定賠償修繕費用28萬1,925元，亦非可採。

六、綜上所述，上訴人並無要求被上訴人應完成修繕始謂完成點交之依據，亦未能證明被上訴人有修繕系爭損害情形之義務，被上訴人未於107年1月5日點交時一併修繕，要無違反誠信原則，上訴人抗辯應自系爭保證金抵充之不當得利或違約金154萬3,741元及修繕費用28萬1,925元，其等僅應返還

如附表三所示之保證金，均不足採。被上訴人依系爭租約第3條第3項約定，先位聲明請求上訴人給付如附表二所示之金額及利息（已確定部分不予另贅；先位聲明既一部有理由，備位聲明即不再論述及審究），即屬正當，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之判決並為假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、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463條、第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　15　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　蕭清清

法　官　許柏彥

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補提理由書狀。並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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　16　　日

書記官　蔡庭復

附表一：

編號	上訴人	應支付金額（新臺幣）	利息計算基準（民國）
1	陳壽美	38萬9,670元	107年4月10日至清償日止，按週年利率5%計算
2	陳美華	19萬4,835元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
3	陳麗美	19萬4,835元	107年4月27日至清償日止，按週年利率5%計算
4	陳美珠	19萬4,835元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
5	陳世鎮	19萬4,835元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
6	陳世上	19萬4,835元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
7	呂詹金桂	15萬1,539元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
8	呂柏宗	15萬1,539元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
9	吳俊騰即吳俊騰出租企業社	136萬3,849元	107年4月10日至清償日止，按週年利率5%計算

附表二：

編號	上訴人	應支付金額（新臺幣）	利息計算基準（民國）
1	陳壽美	35萬9,597元	107年4月10日至清償日止，按週年利率5%計算
2	陳美華	17萬9,799元	107年4月26日至清償日

			止，按週年利率5%計算
3	陳麗美	17萬9,799元	107年4月27日至清償日止，按週年利率5%計算
4	陳美珠	17萬9,799元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
5	陳世鎮	17萬9,799元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
6	陳世上	17萬9,799元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
7	呂詹金桂	13萬9,844元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
8	呂柏宗	13萬9,844元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
9	吳俊騰即吳俊騰出租企業社	125萬8,594元	107年4月10日至清償日止，按週年利率5%計算

附表三：

編號	上訴人	應支付金額（新臺幣）	利息計算基準（民國）
1	陳壽美	16萬5,061元	107年4月10日至清償日止，按週年利率5%計算
2	陳美華	8萬2,531元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
3	陳麗美	8萬2,531元	107年4月27日至清償日止，按週年利率5%計算
4	陳美珠	8萬2,531元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
5	陳世鎮	8萬2,531元	107年4月26日至清償日

			止，按週年利率5%計算
6	陳世上	8萬2,531元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
7	呂詹金桂	6萬4,191元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
8	呂柏宗	6萬4,191元	107年4月26日至清償日止，按週年利率5%計算
9	吳俊騰即吳俊騰出租企業社	57萬7,719元	107年4月10日至清償日止，按週年利率5%計算

附表四

編號	上訴人	訴訟費用負擔比例
1	陳壽美	13%
2	陳美華	6.4%
3	陳麗美	6.4%
4	陳美珠	6.4%
5	陳世鎮	6.4%
6	陳世上	6.4%
7	呂詹金桂	5%
8	呂柏宗	5%
9	吳俊騰即吳俊騰出租企業社	45%