

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4096號

原告 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 魯奐毅 住臺北市○○區○○○路0段000號4樓

訴訟代理人 陳彥文 住同上

被告 永流股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 馮竣嗣

共 同

訴訟代理人 張日昌律師

陳瓊苓律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國111年2月17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

壹、程序事項

一、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，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1項第2款、同法第256條及第262條第1項分別定有明文。查本件原告起訴聲明原請求：(一)被告永流股份有限公司（下稱永流公

01 司)應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市
02 ○○區○○○路○段00號4樓之1房屋辦理遷出登記;(二)被告
03 應連帶給付原告新臺幣(下同)42萬元及自起訴狀繕本送達
04 翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息;(三)被告應連帶給
05 付原告78,540元,及自民國110年3月23日起至清償日止,按
06 日給付原告420元等語。嗣因被告永流公司已自行將該公司
07 所在地及營業稅籍登記地址辦理遷出登記,原告乃於110年9
08 月22日撤回原訴之聲明第1項並調整聲明順序,及追加聲明
09 第3項而變更為:(一)被告應連帶給付原告42萬元及自起訴狀
10 繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息;(二)被告
11 應連帶給付原告78,540元,及自110年3月23日起至清償日
12 止,按日給付原告420元;(三)被告應連帶給付原告598,500
13 元,及自110年9月22日訴之撤回暨追加狀繕本送達翌日起至
14 清償日止,按年息5%計算之利息等語(見本院卷第9至11
15 頁、第127至129頁)。經核原告所為上揭訴之追加及變更,
16 均基於兩造間同一租賃契約之基礎事實,且原請求之訴訟及
17 證據資料,亦可於追加請求之審理予以利用,被告雖表示不
18 同意追加(見本院卷第124頁),然因與民事訴訟法第255條第
19 1項第2款之規定無違;又原告撤回訴之一部,業經被告同意
20 (見本院卷第124頁),合於上揭撤回訴訟之規定;另原告
21 所為聲明順序之調整,合於上揭更正規定,均應予准許。

22 二、復按當事人法定代理人之代理權消滅者,訴訟程序在有法定
23 代理人承受其訴訟以前當然停止,惟於有訴訟代理人時不適用之;
24 又承受訴訟人於得為承受時,應即為承受之聲明,此
25 觀之民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項之規定自
26 明。查被告永流公司之法定代理人原係馮宣然,於繫屬本院
27 審理時變更為馮竣嗣,有卷附永流公司變更登記表、經濟部
28 商工登記公示資料在卷可稽,並據被告永流公司具狀聲明承
29 受訴訟(見本院卷第115至117頁、第152頁、第161至162
30 頁),核與民事訴訟法第175條規定相符,自應予以准許。

31 三、再按因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之

爭執涉訟者，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序，民事訴訟法第427條第2項第1款定有明文。又通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理，同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第1項定有明文。本件原訴之聲明第一項求為命被告永流公司應將公司所在地及營業稅籍登記地址自臺北市○○區○○○路○段00號4樓之1房屋辦理遷出登記部分，嗣經撤回，業如上述，揆諸前揭規定，本件原應改適用簡易訴訟程序，惟簡易訴訟程序之起訴、言詞辯論及判決書之記載等均較通常訴訟程序簡便，本院就應適用簡易訴訟程序審理之案件，以程序更為嚴謹之通常訴訟程序審理，並無礙當事人訴訟權之保障，且本件於訴訟繫屬之初，即係適用通常訴訟程序，故本件仍依通常訴訟程序終結，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

- (一)、原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號4樓之1房屋（下稱系爭房屋）及同址地下3樓編號15、地下5層編號19停車位之所有權人，兩造就前開房屋、車位於109年6月4日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）並辦理租約公證，租賃期間自109年4月1日起至112年3月31日止，約定上開房屋及停車位每月租金含稅為21萬元，由被告馮竣嗣擔任連帶保證人，並由被告永流公司交付60萬元作為履約保證金。嗣永流公司於109年9月間，向原告承辦租賃業務之員工蕭政濂表示無力繼續承租，擬提前終止租約，並表示希望可覓得願意承接其室內裝潢的新承租人，以免除其回復原狀之義務。原告為防止後續損失擴大，包含被告永流公司未來可能付不出租金，房屋有無法取回及找到新承租人前呈現空窗期等風險，乃要求在被告點交返還房屋前，原告得帶有意承租系爭房屋

者進入屋內參觀。其後，雙方於109年11月2日點交系爭房屋及車位，並確認被告永流公司係承租至109年10月31日止。

(二)、本件係被告永流公司單方提前終止系爭租約，應視為違約，且系爭房屋於點交當日，仍留有永流公司之辦公家具、室內裝潢，未回復至出租時之原狀，原告除得依系爭租約沒收履約保證金60萬元作為違約金外，永流公司當時尚積欠原告109年9月份、10月份租金共42萬元；又依系爭租約第15條第1項、民法第273條規定，因被告永流公司遲延給付租金，原告亦得請求被告永流公司及連帶保證人馮竣嗣連帶給付按日計算之遲延罰金，各期租金之遲延罰金計算至110年3月22日止為78,540元，並自110年3月23日起至清償日止，應按日給付420元。為此，原告已分別於109年11月26日、109年12月25日寄發存證信函催告被告給付積欠租金、遲延罰金，均未獲置理。再者，因被告永流公司未將系爭房屋回復原狀返還予原告，造成原告與訴外人台灣林內工業股份有限公司（下稱林內公司）嗣後簽訂租賃契約時，林內公司因為代永流公司拆除相關裝潢而要求原告應提前於109年11月16日交付系爭房屋予該公司進行裝潢，且在109年11月16日至110年2月28日免租期間內，無需給付原告租金，致原告受有減收租金3月之損害，依系爭租約第14條第4項約定及民法第227條第2項規定，系爭件房屋每月租金19萬元，加計5%營業稅後為19萬9500元計算，原告得請求被告連帶賠償減收3個月租金之損害59萬8,500元（計算式 $190,000 \times 1.05 \times 3 = 598,500$ ）等語；並聲明：1.被告應連帶給付原告42萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.被告應連帶給付原告78,540元，及自110年3月23日起至清償日止，按日給付原告420元；3.被告應連帶給付原告598,500元，及自110年9月22日民事訴之撤回暨追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

01 (一)、被告永流公司因受COVID-19疫情影響，營業收入銳減，109
02 年9月、10月甚至0收入，乃找蕭政濂商量，請原告體察公司
03 經營之困難，考量改由他人續租，原告即委託專業仲介出
04 租，並請被告永流公司於仲介人員帶人看房屋時配合、協
05 助，嗣於109年10月間原告找到新承租者林內公司，確定由
06 該公司自109年11月起，連同隔壁空間整層承租，原、被告
07 兩造因而協議確認系爭租約至109年10月31日終止，由被告
08 於同年11月2日將系爭房屋點交予原告，再由原告於同年11
09 月16日點交予林內公司使用。系爭租約既經兩造協商，並在
10 尋得新承租人完美銜接下合意於109年10月31日終止，倘若
11 原告不同意與被告合意終止系爭契約，原告於被告不為續租
12 而構成違約時，本應依約以書面催告被告履行合約，然原告
13 並未為相關行為，足見系爭租約係經兩造合意而提前終止。

14 (二)、原告自承其已於109年11月2日將系爭房屋收回，且原告亦已
15 於同年11月16日按房屋現況將之點交予新承租人做為辦公室
16 使用，有點回清單、不動產返還確認單可佐，是系爭房屋除
17 室內裝潢外，被告已將租賃物全部點交返還予原告，被告自
18 得向原告請求返還系爭租約之履約保證金60萬元，並與被告
19 永流公司所積欠之109年9、10月租金共42萬元互相抵銷，經
20 抵消後永流公司已無積欠租金，且有餘額18萬元應予返還。
21 復參諸原告與林內公司間租約第1條第1項、第3條第3項分別
22 載明：系爭房屋以「現狀設備出租予甲方（林內公司）作為
23 辦公處所之用」、「房屋係按現況點交，並由雙方點交當日
24 共同清點簽認為憑」等語，倘原告不同意留用系爭房屋原有
25 之室內裝潢，即應先僱工拆除，而非直接將房屋及設備按當
26 時裝潢狀態點交予林內公司承租使用。原告既依協議保留裝
27 潢，且將系爭房屋按現況出租予林內公司，顯見原告與林內
28 公司間就裝潢期間為免租金之約定，與被告永流公司之履約
29 行為無相當因果關係。況林內公司承租範圍除系爭房屋外，
30 更包含隔壁樓層面積191.79平方公尺之房屋，合共承租
31 417.48平方公尺、租期5年，自不能排除原告係基於林內公

01 司承租面積範圍較大、租期長等考量，而同意予林內公司3
02 個月裝潢期免租金之優惠，原告要求被告連帶為此部分之賠
03 償，顯無理由。即使認為原告得依系爭租約第14條第4項、
04 民法第227第2項，請求被告連帶賠償3個月租金59萬8,500
05 元，亦請先以原告應返還之履約保證金抵充。另本件原告並
06 未因系爭租約之履行受有任何損害，其請求賠償遲延損害
07 78,540元，並自110年3月23日起至清償日止，按日給付420
08 元，亦屬過高等語抗辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行之
09 聲請均駁回；2.如受不利判決，願提供擔保請准宣告免為假
10 執行。

11 三、兩造不爭執事項如下（見本院卷第488至489頁）：

- 12 (一)、被告永流公司與原告於107年1月間，就臺北市○○區○○○
13 路○段00號4樓之1房屋及同址地下3樓編號15、地下5層編號
14 19停車位，簽訂租約，約定每月租金21萬元（含稅），並由
15 被告馮峻嗣擔任連帶保證人，永流公司已交付60萬元履約保
16 證金予原告，裝潢期2個月免租金。於109年3月31日，被告
17 永流公司續租，且馮峻嗣仍任連帶保證人，並簽立系爭租
18 約，租期自109年4月起至112年3月31日止。
- 19 (二)、被告永流公司迄至目前，仍有109年9月份、10月份租金共42
20 萬元尚未給付予原告。
- 21 (三)、系爭租約因被告永流公司要求提前終止，經與原告確認承租
22 至109年10月31日止，並由永流公司於109年11月2日點交系
23 爭房屋予原告受領。前開房屋點交時，室內尚留有永流公司
24 所有之辦公家具、室內裝潢等物品或設施，其屋況如原證10
25 所附照片12幀。
- 26 (四)、於系爭租約終止前之109年10月間，原告即覓得下一個承租
27 人林內公司（永流公司人員於仲介帶人看屋時，均會配合協
28 助帶看）而將承租之系爭房屋及隔壁空置之77號4樓房屋，
29 整層租給林內公司。
- 30 (五)、原告於109年11月16日將系爭房屋以現狀點交予林內公司進
31 行裝潢。依原告與林內公司之租約第4條第5項約定，自109

01 年11月16日起至110年2月28日之免租期間內，林內公司無須
02 給付租金。

03 四、本院之判斷：

04 (一)、系爭租約租期原自109年4月起至112年3月31日止，因被告永
05 流公司請求提前終止，兩造乃確認係租至109年10月31日
06 止，並由永流公司於109年11月2日將系爭房屋點交予原告受
07 領，當時室內留有永流公司部分裝潢及辦公家具；於109年
08 11月16日復由原告將系爭房屋以現狀點交予新承租人林內公
09 司進行裝潢爭租約。原告主張系爭租約未經兩造合意終止，
10 而係經被告永流公司單方任意提前終止，應構成違約，伊未
11 曾免除被告之違約責任，是伊除得依系爭租約沒收履約保證
12 金60萬元作為違約金外，並得請求被告連帶給付積欠之租
13 金、因租金遲延之罰金，及未將系爭房屋回復原狀返還所生
14 之不完全給付（減收租金）損害賠償，惟為被告所否認，並
15 以前詞置辯，是本件之爭點厥為：系爭租約是否業經兩造合
16 意而終止；原告請求被告給付積欠之2月租金、租金遲延賠
17 償及因永流公司未將房屋回復原狀返還原告之不完全給付損
18 害賠償，有無理由，以下逐一論述之。

19 (二)、系爭租約業經兩造合意而終止：

20 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
21 即為成立，民法第153條第1項定有明文。所謂默示之意思表
22 示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾
23 之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人
24 間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表
25 示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院110年度台
26 上字第2766號判決意旨參照）。又契約之合意終止，乃以第
27 2次之契約終止原有之契約，該第2次契約之目的重在「使原
28 屬有效之契約向將來歸於無效」，原契約當事人雙方如就此
29 節互相意思表示一致，達成終止原契約之合意，自可認該第
30 2次契約業已成立，至於終止契約善後事宜，除雙方已明確
31 表明將終止契約各項應為配合事項之完成，為前述終止契約

01 成立之條件外，尚難認該終止契約善後事項之未完成，將使
02 雙方已達成之終止契約合意，不生效力。

03 2.查系爭租約於第15條第3項、第2項分別載稱：「簽訂本契約
04 後，除本約另有約定外，甲方（承租人）不得中途止約，否
05 則視為違約，應比照第15條第2項之規定辦理」、「甲方違
06 約經乙方終止本約時，…如有積欠租金、費用仍應如數繳
07 清，且甲方所繳履約保證金…任由乙方沒收入作為懲罰性違
08 約金」等語；另於第12條第1項第3款明定承租人倘有違約情
09 事時，他方之終止權行使須滿足：「甲方（承租人）有下列
10 情形之一時，乙方（出租人）得終止租約：違反或不履行本
11 約其他約定事項，經乙方以書面催告5日內，仍不予更正或
12 履行時」之要件（見本院卷第37至41頁）。互核上揭約文可
13 知，出租人於承租人有可歸責之違約或不履行義務情事，經
14 出租人以書面催告承租人更正或催告促其履行後，承租人猶
15 未依約履行者，出租人方可單方終止租約。而：

16 ①系爭租約因永流公司要求提前終止，經雙方確認租期至109
17 年10月31日止，且於終止前之109年10月間，原告已另覓得
18 新承租人林內公司，並於同年11月16日將系爭房屋以現狀點
19 交予林內公司等節，均為兩造所不爭執；復依卷附原告與林
20 內公司之租賃契約、原告與永流公司間之點收清單、不動產
21 返還確認單所呈，原告於與林內公司就系爭房屋訂立新租賃
22 契約前之109年11月2日，即將前開房屋自永流公司處收回
23 （見本院卷第139至149頁）。由前開原告對於被告永流公司
24 於租約屆滿前之109年11月2日即將系爭房屋返還乙事，未曾
25 反對而同意受領之，旋並將之點交予新承租人而使永流公司
26 無從使用等節觀之，足以推認系爭租約於經兩造確認租期至
27 109年10月31日時，原告已默示同意與永流公司合意終止系
28 爭租約。且縱非如被告所主張之109年10月31日，為雙方合
29 意終止租約之時點，至遲於永流公司將系爭房屋點交返還予
30 原告而原告受領之109年11月2日，原告對被告永流公司所為
31 期前終止租約之要約，已以相應之舉動為承諾之意思表示，

01 斯時兩造就終止租約之意思表示已合致，系爭租約即生向前
02 終止之效力。至於兩造間縱有終止租約後善後事宜待處理，
03 仍難認該善後事項之未完成，將使雙方已達成之終止契約合
04 意受影響。

05 ②原告固主張兩造未合意終止系爭租約，且伊未免除被告相關
06 違約責任云云。惟，被告永流公司於通知原告無力續約前之
07 109年7月，即有租金給付延遲之情，之後永流公司之馮宣然
08 與原告公司之蕭正濂於109年9月28日洽談，當日馮宣然明確
09 告知蕭正濂欲提前終止租約，原告為防止後續損失擴大及找
10 到新承租人前呈現空窗期等風險，乃要求在永流公司點交返
11 還房屋前，原告得帶有意承租系爭房屋者入屋察看等節，已
12 據原告於起訴狀、準備書狀自陳無訛（見本院卷第12至13
13 頁、第187頁），並有卷附永流公司負責人馮宣然與蕭正濂
14 之對話紀錄可憑（見本院卷第205至211頁）。可知，原告於
15 前揭109年9月間經永流公司通知無力續租時，已知悉永流公
16 司有欲期前終止租約之違約情形，惟卻未就前情依上開租約
17 第12條第1項第3款所定程序，催告永流公司繼續履約不得片
18 面終止；反而係在系爭租約未經原告依法終止前，即逕委託
19 房屋仲介招募他人前來承租，並要求永流公司對於仲介帶人
20 看屋乙事相應配合，果若原告認被告永流公司期前終止租約
21 構成中途止約之違約情事，何以未在永流公司109年11月2日
22 點交系爭房屋予原告受領前，據該公司提前終止租約之事
23 實，依前揭租約第12條第1項第3款規定催告被告應於5日內
24 更正或繼續履行？足見，原告並未認永流公司上開所為已構
25 成中途止約之違約，而係認該公司所為乃提出合意終止租約
26 之要約，且兩造間就被告提前終止系爭租約要約、原告默示
27 同意乙節確有一致認知，否則，永流公司當無可能於系爭房
28 屋未經合法終止並返還予原告前，對於原告前開配合看屋要
29 求未予反對而持續配合近1個月之理。

30 ③抑有進者，綜觀原告自109年9月經被告永流公司通知無力續
31 租至109年11月2日該公司點交返還系爭房屋予原告止，亦未

01 曾提出任何事證資以證明其曾對被告為終止系爭租約之相關
02 行為，倘兩造非於109年10月31日已合意提前終止系爭租
03 約，以原告設有專人從事所有不動產租賃業務管理之專業
04 言，自無可能於系爭租約仍在有效之期間內，未先合法終止
05 系爭租約，即逕於109年11月25日另將系爭房屋再出租予林
06 內公司並辦理租約相關公證之理（見本院卷第143至149
07 頁），足見原告主張其未同意於109年10月31日合意終止系
08 爭租約契約云云，實不足採。

09 ④至於原告雖曾於109年11月26日、12月25日分別以臺北台塑
10 郵局第1660號、1802號存證信函請求被告應依系爭租約給付
11 遲延之租金，並通知因被告違約而沒收履約保證金之情（見
12 本院卷第49至53頁、第59至63頁），亦於兩造已達成之終止
13 契約合意不生影響：

14 (1)原告於上開109年11月26日信函雖有催告永流公司給付逾期
15 租金，並表示將就已繳付之保證金沒收作為違約金不予返還
16 之舉，惟該信函未曾提及任何永流公司應繼續履行租約或應
17 更正違約之內容（僅稱被告應將租賃物騰空回復原狀返還予
18 原告，否則原告將雇工代行處理），與系爭租約第12條第1
19 項第3款明定，出租人以承租人有違約或不履行義務情事，
20 欲終止租約者，須先以書面催告承租人於5日內更正或催告
21 履行後，承租人猶未依約履行者之規定不合。況由原告於系
22 爭租約屆滿前已同意受領系爭房屋之返還，嗣旋即交付予林
23 內公司使用、被告之後無法再使用等節觀之，足以推知原告
24 默示同意與被告間合意終止系爭租約，且縱非如被告主張之
25 109年10月31日為合意終止之時點，至遲於被告將系爭房屋
26 返還原告時之109年11月2日，即係原告承諾被告要約之時
27 點，均業如上述，縱或被告有原告於信函內所指租金給付遲
28 延或違約情事而須沒收履約保證金等善後事項，仍難認該等
29 善後事項可致雙方已達成之終止租約效力受何影響。

30 (2)原告於前開109年12月25日之存證信函內雖復主張：永流公
31 司並未將系爭房屋騰空復原返還予原告，請被告回復原狀等

語（見本院卷第61頁），而互核卷附109年11月2日原告受領被告系爭房屋點交時所載之不動產點交確認單、點回清單上亦確載有：「承租人是否有其他依約應完成事項尚未完成：☒是」、「現場點回缺失，依現況點回」等字樣，然承前所述，原告在受領被告永流公司系爭房屋返還後、交付予林內公司占有前，從未催告被告應回復系爭房屋之原狀，其於109年11月26日、同年12月25日固曾先後以信函要求被告回復原狀，然考以自109年11月16日後，系爭房屋已由林內公司占有使用，被告已無從為回復原狀之舉。復查原告迄未舉證有何委託林內公司代為回復原狀之舉，則原告以被告未為回復原狀之舉措，而認被告已違約，已屬無據；另原告亦未舉證兩造有將回復原狀之義務納為其間合意終止系爭租約之條件，是亦不得以被告未為回復原狀，而阻止系爭租約終止之效力。

(三)、就前揭經合意終止之系爭租約，原告請求被告給付遲延之2個月租金、遲延罰金即違約金，及不完全給付之損害賠償，均無理由：

1. 按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（最高法院83年台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查兩造終止系爭租約時，被告永流公司尚有109年9月份、10月份租金共42萬元尚未給付予原告，而永流公司此前已交付60萬元履約保證金予原告，此為兩造所不爭執，則依前說明，前開履約保證金自將於系爭租約消滅後發生當然抵充之效力。而被告永流公司於系爭租約終止後所欠原告租金42萬元，經以保證金60萬元抵充後，原告已無可得請求之餘地。

2. 原告依系爭租約第15條第1項約定，請求被告遲延給付租金之違約金78,540元及自110年3月23日起至清償日止，按日給付420元部分：

被告就永流公司就伊遲未支付109年9月、10月租金，並無爭

01 執，則依系爭租約第15條第1項約定，原告援此請求被告給
02 付遲延罰金即違約金，雖屬有據。然審酌租金之遲延給付乃
03 屬金錢給付之債務不履行，對原告所造成者僅遲延利息之損
04 害；復考量現行銀行存款固定利率普遍偏低，此為公知之事
05 實，然系爭租約第15條第1項「違約罰則」之規定，對於租
06 金遲延給付，竟訂每逾1日應按應繳金額1/1,000計算遲延罰
07 金，相當於年利率36.5%（計算式為1000分之1×365日＝
08 1000分之365）之遲延違約金，超過修正前民法第205條最高
09 利率之限制甚多，顯然過高，本院認為應予酌減至年息5%，
10 始為適當。

11 3.本件租約至遲於109年11月2日（點交返還系爭房屋時）業經
12 兩造合意提前終止，已如前述，被告如有欠租或其他債務不
13 履行情事，其先前所交付之履約保證金60萬元，自應於系爭
14 租約消滅後發生當然抵充之效力，並無疑義。查被告永流公
15 司於系爭租約終止後，尚積欠租金遲延給付之罰金即違約金
16 依年息5%計算，其金額為2705元（計算式：
17 $210,000 \times 5\% \div 365 \times 62$ 【109年9月2日至同年11月2日】=1784；
18 $210,000 \times 5\% \div 365 \times 30$ 【109年10月2日至同年11月2日】=921；
19 $1784 + 921 = 2705$ ），經以履約保證金60萬元抵充遲延租金42
20 萬後，尚有18萬，再持以繼續抵充遲延罰金即違約金後，原
21 告仍無可得請求之餘地。

22 4.原告主張依系爭租約第7條第5項、14條第2項、第4項之約
23 定，被告對於系爭房屋有回原狀之義務，且原告並未免除被
24 告拆除相關裝潢設備、復原之義務，就此未為履行回復原狀
25 義務所致原告少收3月租金之損害而請求賠償59萬8,500元本
26 息部分：

27 ①按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
28 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
29 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第
30 227條定有明文。而所謂不完全給付，係指不依債務本旨而
31 為給付，自應由債權人就債務人有不完全給付之事實負舉證

01 之責。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事
02 實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主
03 張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害
04 賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號判例意旨參
05 照）。

06 ②復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生
07 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條
08 訂有明文，而前開條文僅規定承租人於租賃關係終止後應返
09 還租賃物，並未規定應回復原狀。系爭租約第7條第5項、第
10 14條第2項雖分別約定：「甲方（承租人）於租期屆滿不另
11 續租或終止本約時，除經乙方（出租人）同意留置者外，應
12 使租賃標的物設施恢復原狀，屆期如甲方不履行，乙方得僱
13 工代行處理，其費用由甲方負擔」、「租賃關係消滅時，除
14 經乙方同意留置者外，甲方應於租約期滿或終止之日，將租
15 賃標的物騰空回復原狀返還乙方，甲方存留之物品，皆視為
16 甲方對其拋棄所有權利，任由乙方處置，因此所生之任何費
17 用應悉數由甲方負擔」等語。然衡以所謂之回復「原狀」，
18 除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應
19 有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗
20 損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信
21 原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物
22 之「原有」狀態。系爭租約所提供之租賃物，主要在供相對
23 人承租作為營業處所之物，租約約文第7條第5項所稱：應使
24 租賃標的物設施「恢復原狀」之狀態，應解為將系爭房屋恢
25 復至出租時具可得營業繼續生產之狀態，以利原告日後繼續
26 滿足其出租予他人營業使用之目的即可。觀之被告於109年
27 11月2日交還系爭房屋予原告時，建物室內（如原證10照片
28 12幀所示，見本院卷第141至142頁）固留有永流公司之辦公
29 家具、室內裝潢等物品或設施，然該辦公傢俱部分係增加房
30 屋設備之有益費用；且辦公家具亦曾由原告之受僱人蕭正濂
31 與馮宣然就前開傢俱討論如何估算價值而為折價出售之對話

01 紀錄（見本院卷第315頁），被告永流公司縱有遺留傢俱，
02 亦無阻礙後手營業使用之情。況，永流公司已將房屋清空如
03 卷附被證9照片所示之現況，返還予原告（見本院卷第325至
04 327頁），堪認被告已將租賃物回復至出租時具可營業生產
05 力之狀態，尚無不完全給付情事。

06 ③再者，原告如主張因被告未能回復原狀而有支付費用，自應
07 就其已僱工代行處理而支付費用之有利事實負舉證責任。原
08 告雖主張因被告永流公司未為回復原狀而致原告受有短少3
09 個月租金之損害云云，惟為被告所否認。查兩造固均不爭執
10 系爭房屋於點交當時，室內尚留有被告永流公司之辦公家
11 具、室內裝潢等物品或設施（其屋況如原證10所附照片12
12 幀，見不爭執事項第〈三〉點），惟原告並未就其所主張為
13 永流公司所遺留物件而支出雇工處理之相關費用或金額提出
14 任何證明，難認原告就此部分之請求已盡舉證之責，則原告
15 自行以兩造就系爭房屋所約租金每月19萬元加計稅金作為雇
16 工處理費用，逕主張永流公司未將系爭房屋恢復而求為命被
17 告賠償598,500元之本息，洵屬無據。

18 5.末查，原告雖主張，因林內公司承租系爭房屋並無意承接被
19 告永流公司原有系爭房屋之室內裝潢，故要求原告給予109
20 年11月16日至110年2月28日長達3個月之裝潢免租期，俾以
21 拆除永流公司所遺留之裝潢並重新裝潢云云（見本院卷第
22 131至132頁）。惟原告與林內公司間之租賃契約訂有免租金
23 裝潢期之約定，此與被告永流公司本於系爭租約而有回復原
24 狀之義務，係本於各自不同之租賃契約條款，並不具有相關
25 因果關係。再者，原告主張係因委由林內公司代為處理被告
26 永流公司原有裝潢乙節，並未舉證亦實其說，原告空言主
27 張，亦無可取。本件被告既無須依系爭租約第7條第5項、第
28 14條第4項約定，對於系爭房屋回復原狀負損害賠償責任，
29 即難認被告永流公司有何不完全給付之情。原告依民法第
30 227條第2項規定，請求被告永流公司負損害賠償責任，於法
31 即屬無據。

01 6.準上所述，原告主張兩造並未合意終止系爭租約，並請求被
02 告給付遲延之2個月租金、遲延違約罰金及不完全給付之損
03 害賠償均為無理由，應予駁回。

04 五、綜上所述，原告請求被告連帶給付如訴之聲明第一至第三項
05 所示，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
06 之聲請即失所附麗，應併予駁回。

07 六、至於原告於審理中主張關於原訴之聲明第一項，即求為命被
08 告永流公司將公司所在地及營業稅籍登記地址遷出之訴，前
09 經本院核定訴訟標的為165萬，此部分原告業已繳納第一審
10 裁判費用，惟上述聲明既經撤回，是請求退還此部分溢繳之
11 裁判費乙節（見本院卷第129頁），經查：

12 (一)、按訴訟費用如有溢收情事者，法院應依聲請並得依職權以裁
13 定返還之，民事訴訟法第77條之26第1項定有明文；次按原
14 告撤回其訴者，訴訟費用由原告負擔，其於第一審言詞辯論
15 終結前撤回者，得於撤回後3個月內聲請退還該審級所繳裁
16 判費3分之2，民事訴訟法第83條定有明文。前開立法意旨係
17 為鼓勵當事人撤回無益或不必要之訴訟，以減省法院之勞
18 費，必該訴訟全部因原告撤回起訴或上訴人撤回上訴致訴訟
19 全部繫屬消滅而告終結時，始得聲請法院退還該裁判費，倘
20 原告僅撤回其訴之一部，則訴訟仍繫屬於法院，並無減少法
21 院裁判之勞費，即無該項規定之適用（最高法院97年度台抗
22 字第232號裁定意旨參照）。

23 (二)、原告提起本件訴訟，原訴之聲明第一項經核定訴訟標的價額
24 為165萬元，加計原第二項訴訟標的金額42萬，合共207萬，
25 原告已依法繳納第一審裁判費21,493元，嗣於110年9月22日
26 言詞辯論期日，原告具狀撤回原起訴聲明第一項並追加第三
27 項聲明請求被告連帶給付59萬8500元，有所提訴之撤回暨
28 追加狀、言詞辯論筆錄附卷可參（見本院卷第127頁、第123
29 頁），揆諸前開說明，原告既僅為訴之一部撤回，其餘訴訟
30 仍繫屬於法院，自無民事訴訟法第83條第1項後段規定之適
31 用，其請求核退裁判費用，並無理由，應予駁回，併此敘

明。

七、本件事證已臻明確，兩造所提出之其他攻擊防禦方法及證據，經核均與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 3 月 4 日
民事第二庭 法 官 蔡英雌

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 111 年 3 月 4 日
書記官 霍薇帆