# 臺灣臺北地方法院民事判決

115年度小上字第91號

上　訴　人
即被上訴人　八方雲集餐飲股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林欣怡
000000000000000000
000000000000000000
被上訴人即
上　訴　人　魏國瑞
　　楊芝青

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國115年2月25日本院臺北簡易庭114年度北小字第4757號第一審小額民事判決提起上訴，本院判決如下：

主　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔新臺幣2,250元。

事實及理由

一、兩造上訴理由略以：

㈠上訴人即被上訴人八方雲集餐飲股份有限公司（下逕稱八方雲集公司）部分：依兩造簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約）約定，租賃物於租期屆滿或終止時，現場係以清空返還方式歸還予被上訴人即上訴人魏國瑞、楊芝青（下逕稱魏國瑞、楊芝青），是以本件租賃物於民國114年5月20日已清空內裝，兩造即可進行點交。又兩造就租期滿3年後如提前終止租約，並無約定違約金，八方雲集公司為求止損，與魏國瑞、楊芝青簽訂租約終止協議書（下稱系爭協議書），其中第4條約定「房東得自押租金中扣取半數之新臺幣（下同）10萬元做為損害填補使用」，該10萬元實足填補魏國瑞、楊芝青至少1個月期間的租金損失，本件後續點交紛爭期間應

在此填補數額的涵蓋範圍，原審卻仍將日數重複核算，已違反經驗法則。又魏國瑞、楊芝青於114年5月20日無意願配合完成點交，並提出非原協議清空返還條件的額外要求，係屬受領遲延，原審對此未予審酌，似有未洽。另八方雲集公司員工巫秉羿已證稱點交確認書上日期係因該文件為事前繕打，兩造第三次點交日實為114年6月10日，原審卻僅以雙方不爭執點交確認書上的印文，即認定雙方最後點交日為114年6月13日，同有論理上的輕率。原審適用法律不當，違反經驗及論理法則，爰依法提起本件上訴等語。

㈡魏國瑞、楊芝青部分：八方雲集公司於原審所提出之租賃契約版本，並非兩造當時實際簽署之契約，原審逕予採信，尚有未洽。再依系爭租約第6條第3款約定，八方雲集公司如欲改裝租賃物內部設施，應經魏國瑞、楊芝青同意，然魏國瑞、楊芝青從未同意八方雲集公司任意改裝，故八方雲集公司於退租時即應依約恢復原狀，又租賃物之玻璃牆面應符合雙方約定之台灣玻璃公司10MM強化玻璃規格，八方雲集公司於終止系爭租約時亦曾承諾提出購買發票及相關證明，惟其至今無法提出台灣玻璃公司發票、訂購證明或其他足以證明玻璃規格之資料，而難認其已完成租賃物之點交，縱八方雲集公司曾提出點交確認書，然前開文件僅係供其內部管理之用，並非兩造共同確認租賃物及附屬設備均已完成點交之文件，前開文件既無雙方共同確認房屋及設備現況之內容，亦無雙方簽名確認點交完成，自不足以證明租賃物已完成點交。另本件租賃物有6扇鐵捲門及1個車庫，共計7個遙控器，八方雲集公司僅返還1個原供施工使用之遙控器，其餘6個遙控器均未返還。是以，八方雲集公司並未完成系爭租約所定之回復原狀、設備修繕，亦未返還全部之遙控器，原審僅憑八方雲集公司提供之點交文件，即認定租賃物已完成點交，顯有適用法律之違誤，爰依法提起上訴等語。

二、原審為兩造各一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命魏國瑞、楊芝青應給付八方雲集公司20,000元，及自114年10月17日

起至清償日止，按年息5%計算之利息，並就勝訴部分為假執行及免為假執行之宣告，駁回八方雲集公司其餘之訴。兩造均就其敗訴部分聲明不服，八方雲集公司上訴聲明：㈠原判決不利於八方雲集公司部分廢棄；㈡魏國瑞、楊芝青應再給付八方雲集公司80,000元，及自114年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。魏國瑞、楊芝青之答辯聲明為：八方雲集公司之上訴駁回。魏國瑞、楊芝青上訴聲明：㈠原判決不利於魏國瑞、楊芝青部分廢棄；㈡上開廢棄部分，八方雲集公司於第一審之訴駁回。八方雲集公司則答辯聲明：上訴駁回。

三、按對於小額程序第一審裁判之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之；上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：㈠原判決所違背之法令及其具體內容。㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。次按判決不適用法規或適用不當者，為違背法令，民事訴訟法第468條定有明文，並依同法第436條之32第2項規定，前開規定於小額事件之上訴程序準用之。所謂判決不適用法規或適用不當者，係指判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或最高法院有效之判例顯然違反者而言，並不包括消極的不適用法規或取捨證據、認定事實錯誤之情形在內。又小額事件之上訴程序，不得以民事訴訟法第469條第6款之「判決不備理由或理由矛盾」為由，指摘原判決為違背法令，蓋小額訴訟程序之判決書得僅記載主文，而就當事人有爭執事項，僅於必要時得加註理由要領而已，此觀諸同法第436條之32第2項僅有準用同法第468條、第469條第1款至第5款之規定，並無準用同法第469條第6款之規定甚明。本件八方雲集公司於上訴狀表明原判決有違背經驗法則及論理法則之違誤，核其形式上已指摘原判決所違背之法令及違背法令之具體事實，是依上說明，八方雲集公司提起本件上訴，應認已具備合法要件。然魏國瑞、楊芝青

於上訴狀主張原判決逕認定八方雲集公司已於114年6月13日完成點交事宜，有判決適用法律不符之違誤等語，核係指摘原審消極的不適用法規或有取捨證據、認定事實錯誤之不當，依前開說明，其上訴即難認合法。

四、次按法院依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則，固為民事訴訟法第222條第3項所規定，惟所謂論理法則，係指依立法意旨或法規之社會機能就法律事實所為價值判斷之法則而言。再按所謂經驗法則，係指由社會生活累積的經驗歸納所得之法則而言；凡日常生活所得之通常經驗及基於專門知識所得之特別經驗均屬之。若由多項證據之證明力推理之結果，可發生某項事實者，苟經法院依自由心證判斷，而與情理無違，除有反證外，不得指為與經驗法則有違（最高法院79年度第1次民事庭會議決議意旨參照）。查八方雲集公司主張原審對兩造就系爭協議書約定之補償金100,000元及抵充系爭租約終止後自114年5月21日起至同年6月13日完成點交時止相當租金之損害賠償或不當得利80,000元有重複核算損害賠償之虞，且未審酌魏國瑞、楊芝青屢次變更對玻璃牆之要求而有受領遲延等情，然觀諸八方雲集公司所執關於證人巫秉羿證述情節之上訴理由，無非均係涉及原審認定事實職權評斷之事項，核屬事實審法院取捨證據、認定事實之職權範圍，此應由事實審法院斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷之，而原審就其取捨證據、認定事實，皆已於原判決理由欄內詳細說明，核其論理過程與經驗法則並無違背，八方雲集公司以此主張原判決違背法令，求予廢棄原判決，為無理由。

五、據上論結，魏國瑞、楊芝青提起上訴，指摘原判決不當，為不合法，而八方雲集公司提起本件上訴，則無理由，爰依民事訴訟法第436條之29第2款規定，不經言詞辯論駁回兩造之上訴。

六、本件第二審訴訟費用依民事訴訟法第436條之32第1項準用第436條之19條第1項規定，確定為如主文第2項所示金額。

七、爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第三庭　審判長法　官　楊承翰

法　官　王沛元

法　官　許筑婷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　林政彬