

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第763號

上訴人 光輝生命醫學股份有限公司

法定代理人 詹易真

訴訟代理人 成介之律師

複代理人 潘建儒律師

訴訟代理人 李光輝

複代理人 簡大為律師

被上訴人 塿群實業股份有限公司

法定代理人 張志明

訴訟代理人 洪宗巖

林典胤

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108年6月14日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1205號第一審判決提起上訴，本院於109年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣伍佰捌拾肆萬零壹拾參元，及其中新臺幣肆佰陸拾陸萬貳仟壹佰參拾貳元，自民國一百零七年八月十日起，其餘新臺幣壹佰壹拾柒萬柒仟捌佰捌拾壹元，自民國一百零八年四月十三日止，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息；及自民國一百零七年七月十七日起至清償其中新臺幣玖拾參萬玖仟零陸拾參元之日止，按日給付新臺幣肆佰柒拾元部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外之訴訟費用裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔百分之三十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國102年5月31日就臺北市○○○路000號14樓A室（下稱系爭房屋）與伊簽訂租賃契約，約定租賃期間自102年11月16日起至107年11月15日止，每月租金新臺幣（下同）33萬2649元（未稅，含稅為34萬9281元），並約定系爭房屋之管理費、電費，及公共設施之水費、電費、公共空調費，自系爭房屋點交予上訴人之日起，均由上訴人負擔；上訴人應付之租金、費用及其他依租約應負之債務，倘逾期未付，每逾1日按應繳金額千分之1計算遲延罰金，倘兩造一方依約終止租約時，上訴人應使系爭房屋回復原狀，將所有裝潢拆除及設備撤離騰空，返還系爭房屋予伊，如不履行，任由伊僱工代行處理，費用由上訴人負擔，遷出系爭房屋後留有任何物品，視為拋棄，任憑伊處置，並應負擔處理所生費用；上訴人如於租約終止後未交還系爭房屋，除應自終止翌日起至交還伊接管日止，按日支付相當於終止當時每日租金3倍之遲延罰金外，如逾10日仍不返還，應另給付伊與履約保證金等額之違約金（下稱系爭租約）。上訴人於簽約時雖繳納履約保證金99萬7947元予伊（下稱系爭履保金），惟自107年2月16日起未再依約給付租金、水電費及管理費，經伊於同年3月2日、同年3月14日、同年4月24日、同年5月23日、同年6月20日、同年6月26日多次催告，經以系爭履保金抵充部分租金及費用後，尚積欠伊如附表編號1所示「系爭租金與甲費用」95萬1786元，及編號3所示「系爭乙費用」32萬751元未清償，伊已於107年7月18日終止系爭租約（下稱系爭終止），但上訴人仍將系爭房屋加鎖，拒不回復原狀返還予伊。伊於108年4月2日委請鎖匠開鎖取回系爭房屋，自得請求上訴人給付附表「項目內容」及「請求金額」欄所列各項費用，及其中編號1系爭租金與甲費用95萬1786元、編號4系爭不當得利282萬2151元、編號5系爭違約金281萬657元、編號6系爭甲罰金15萬1023元，自起訴狀繕本送達之翌日（即107年8月10日）起，其餘編號3系爭乙費用32萬751元、編號7系爭回復費用152萬9514元，

01 自民事變更起訴聲明狀繕本送達翌日（即108年4月13日）
02 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。爰依系爭租約第
03 4條、第6條第2項、第3項、第4項、第10條第5項、第6項、
04 第12條第5項、第7項及民法第179條規定，請求上訴人如數
05 給付（被上訴人於原審請求逾前述部分，業受敗訴判決，未
06 據上訴，非屬本院審理範圍，茲不贅述）。

07 二、上訴人則以：被上訴人以出租為業，其濫用優勢地位壓迫伊
08 簽訂系爭租約第11條，約定伊若未繳7日租金經催告仍未繳
09 清時，其即可斷水、斷電，此項約定不當加重伊契約責任，
10 依民法第247條之1、消保法第12條規定，應為無效。伊因對
11 系爭租約所定租用區域有爭執而未繳納107年2月及同年3月
12 之租金，經以系爭履保金超過2個月租金部分抵充其中1個月
13 租金後，雖自107年3月16日起遲付租金，但被上訴人於107
14 年4月14日切斷系爭房屋水電及中央空調並停止伊使用電梯
15 權限，未再提供合於約定使用、收益狀態之租賃物，伊因此
16 對於系爭房屋喪失事實上管領力，得為同時履行抗辯，已無
17 須給付107年4月14日後之租金、水電費及管理費，自無遲付
18 租金達2個月之情形，被上訴人於107年7月18日為系爭終止
19 並非合法，伊占有系房屋非無法律上原因，被上訴人無從請
20 求伊返還系爭不當得利，給付系爭違約金、系爭甲罰金、系
21 爭乙罰金及系爭回復費用。縱認系爭租約已經合法終止，伊
22 自107年4月14日起未再占有使用系爭房屋，亦無不當得利，
23 縱有不當得利，乃被上訴人阻伊遷離而強迫伊得利，仍不得
24 為請求，縱得請求，伊租用系爭房屋供作倉庫使用，不當得
25 利數額不應依系爭租約約定之租金計算；系爭房屋未交還，
26 不可歸責於伊，被上訴人尚不得請求伊給付系爭違約金，縱
27 得請求，系爭違約金與系爭不當得利亦有重複，其約定數額
28 過高，應予酌減；伊未積欠租金或費用，被上訴人尚不得請
29 求伊給付系爭甲罰金及系爭乙罰金，縱得請求，罰金約定之
30 數額亦屬過高，應予酌減；被上訴人已免除伊給付系爭回復
31 費用之債務，不得請求伊給付，縱未免除，其主張之數額，

01 部分與伊無涉，部分非屬必要，並應扣除伊裝設4台薄型冷
02 氣以改良系爭房屋而增加房屋價值之有益費用等語置辯。

03 三、原審依被上訴人前揭所請，為其勝訴之判決，判命上訴人：

04 (一)應給付被上訴人127萬2537元，及其中95萬1786元自107年
05 8月10日起，其餘32萬751元自108年4月13日起，均至清償日
06 止，按年息5%計算之利息；(二)應自107年7月17日起至履行前
07 項給付之日止，按日給付被上訴人951元。(三)應給付被上訴
08 人731萬3345元，及其中578萬3831元自107年8月10日起，其
09 餘152萬9514元自108年4月13日起，均至清償日止，按年息
10 5%計算之利息，及依兩造聲請，附條件為假執行及免為假執
11 行之宣告。上訴人就此全部不服，提起上訴，並上訴聲明：
12 (一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人
13 於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲
14 明：上訴駁回。

15 四、本件兩造於102年5月31日簽立系爭租約，由上訴人向被上訴
16 人承租系爭房屋，約定租賃期間自102年11月16日起至107年
17 11月15日止，每月租金33萬2649元（未稅，含稅為34萬9281
18 元）。上訴人簽約時繳納系爭履保金99萬7947元予被上訴
19 人，其自107年2月16日起未依約給付租金、管理費及水電
20 費，經被上訴人於同年3月2日、同年3月14日、同年4月24
21 日、同年5月23日、同年6月20日、同年6月26日催告而未為
22 給付；期間被上訴人曾於107年3月29日向上訴人表示：將自
23 107年4月16日起停止供應系爭房屋之水力、電力、中央空調
24 等語，嗣該屋電表於107年6月21日經台電公司拆除。被上訴
25 人復於107年7月18日向上訴人表示終止系爭租約，請求上訴
26 人於翌日返還系爭房屋，並依約給付以系爭履保金抵償後之
27 懲罰性違約金。上訴人則在系爭房屋大門加上鍊條鎖，迄10
28 8年3月6日尚未取下，至108年4月2日由被上訴人尋覓鎖匠開
29 鎖取下等事實，為兩造所不爭（見本院卷一第166至167
30 頁），且有房屋契約書、通知書、存證信函、掛號郵件收件
31 回執、即將停止供電通知單及切結書在卷可證（見原審卷第

25至36、37、40至43、45、47、49至50、51至55、57至65、
269至271、183至187頁、臺灣臺北地方檢察署〈下稱北檢〉
107年度偵字第20877號卷〈下稱偵卷〉第199至201頁），堪
信為真實。

五、被上訴人主張：上訴人自107年2月16日起積欠租金達2個月
以上，經伊於107年7月16日終止系爭租約，上訴人應給付伊
附表「項目內容」及「請求金額」欄所示各項租金、費用、
違約金、罰金及返還不當得利等情，上訴人均予否認，並以
前揭情詞置辯。茲就兩造協議簡化之爭執事項（見本院卷一
第167至168頁），析述判斷如下：

(一)被上訴人得否依系爭租約第4條、第6條第2項、第3項、第4
項，請求上訴人給付系爭租金與甲費用及系爭乙費用？其以
系爭履保金抵充後，請求上訴人給付95萬1786元，有無理
由？

1.系爭租金及甲費用部分：

(1)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明文。
而當事人依民法第153條規定，就租賃意思表示一致而成
立租賃契約者，即應受其拘束，不得任意翻異。

(2)兩造於102年5月31日簽訂系爭租約，於第4條約定，每月
租金為33萬2649元（未稅，含稅為34萬9281元），自起租
日起，上訴人應每月給付1期租金，並以每期首日為給付
日；於第6條第4項、第2項、第3項約定，公共設施之水
費、電費、公共空調費依據水錶、電錶、空調記錄，按照
各承租戶租用面積比例計算（不論上訴人是否進駐進行裝
潢或遷入使用），自點交日起由上訴人負擔；管理費、電
費，亦自點交日起，由上訴人負擔，有系爭租約在卷足稽
（見原審卷第26、27頁）。依照前揭說明，上訴人應受其
系爭租約之拘束，是其自107年2月16日起未依約給付租
金、管理費及水電費，被上訴人自得依系爭租金前揭約
定，請求上訴人給付系爭租約終止前之租金及費用。

01 (3)上訴人雖辯稱：被上訴人於107年4月14日已事實上占有系
02 爭房屋並終止系爭租約，被上訴人暨已取回系爭房屋，不
03 得再請求伊支付租金云云。惟查，上訴人在系爭房屋加
04 鎖，至108年3月6日仍未見除去，直至108年4月2日被上訴
05 人委請鎖匠開鎖後，上訴人對系爭房屋之占有始遭剝奪，
06 已如前述，上訴人辯稱：被上訴人已於107年4月14日取回
07 系爭房屋，系爭租約因而終止云云，顯屬無稽。

08 (4)上訴人另辯稱：被上訴人得以系爭履保金抵充租金及費
09 用，卻違反土地法第99條、第100條規定，自107年4月14
10 日起停止供應系爭房屋之水、電，並停止伊使用電梯之權
11 限，其未保持系爭房屋合於約定使用、收益之狀態，伊因
12 此而喪失對系爭房屋之事實上管領力，得為同時履行抗
13 辯，毋庸繼續給付被上訴人租金、水電、管理費云云。然
14 查：

15 ①土地法第99條第2項規定：承租人已交付之擔保金，超
16 過同條第1項所定2個月房屋租金之總額限度者，承租人
17 得以超過之部份抵付房租。據此，上訴人主張其得以系
18 爭履保金超過2個月房屋租金之總額部分抵付租金，雖
19 非全然不可採信。然系爭履保金為99萬7947元，核算其
20 超過2個月房屋租金總額部分，僅29萬9385元（ $997,947$
21 $-349,281 \times 2 = 299,385$ ）。上訴人自107年2月16日起未依
22 約給付租金，至被上訴人於107年3月29日寄發存證信函
23 向上訴人表示將停止供應水電等之日止（見偵卷第193
24 至201頁），已積欠逾34萬9281元之1個月租金，以29萬
25 9385元抵付後，顯仍有欠租。被上訴人仍得以上訴人欠
26 租為由，行使系爭租約第11條賦予之權利，且其行使此
27 項權利之目的，係為保障租金債權之收取，非以損害上
28 訴人為主要目的，尚非權利濫用，亦無違誠信原則。

29 ②觀諸兩造於系爭租約第6條第2項、第3項、第4項約定：
30 系爭房屋自點交予上訴人時起，其管理費、電費，均由
31 上訴人負擔，公共設施之水費、電費、公共空調費，亦

01 應由各承租戶依租用面積比例負擔（見原審卷第27
02 頁），可知被上訴人係因上訴人支付租金等費用而供應
03 水、電及空調。換言之，上訴人承租系爭房屋，需依約
04 支付租金等費用，被上訴人始負供應水、電及空調義
05 務。詳言之，系爭租約第11條約定：倘上訴人欠繳依約
06 應負擔之費用（如租金、管理費、修繕費用、遲延利
07 息……等）達7日以上，並經被上訴人或大樓管理公司
08 定7日以上期間催告上訴人給付，仍不給付全部積欠費
09 用者，上訴人或大樓管理公司得為停止供應水力（包括
10 區分所有部分及共同使用部分）、電力（包括區分所有
11 部分又共同使用部分）、中央空調（包括區分所有部分
12 及共同使用部分）等處分，直至承租人給付全部應負擔
13 之費用止等語（見原審卷第32頁），乃為確保租金等費
14 用之收取。被上訴人遭遇上訴人遲延給付租金，依循前
15 揭約定，定7日以上期間催告上訴人而仍未獲給付，故
16 僅提供並無水電供應之系爭房屋予上訴人使用，乃係依
17 兩造約定而為，難謂其所提供之租賃物不合於約定使
18 用、收益之狀態。

- 19 ③被上訴人於107年3月29日即向上訴人預告將自107年4月
20 16日（星期一）停止供應水電，有存證信函在卷可證
21 （見原審卷第61頁），訴外人即上訴人之員工黃詩茹則
22 於107年4月15日通知上訴人總部同仁謂：翌日即107年4
23 月16日開始「不要進松山總部」，並要求同仁擬好且當
24 日寄出存證信函，其質疑被上訴人為何107年4月14日無
25 法使用電梯卡等語，有通訊軟體對話紀錄在卷可稽，再
26 審酌訴外人即宏泰世界大樓物業管理業者石樂天於107
27 年4月16日上午8時23日發簡訊告知該大樓客戶謂：「14
28 A光輝已將冰水閥關閉；24小時冷卻水亦關閉不再提
29 供；室內電源亦由電表室切掉，特告知」等語，可知系
30 爭房屋係自107年4月16日起停止供應水電，否則黃詩茹
31 不至於僅要求寄發存證信函質疑107年4月14日（星期

01 六) 無法使用電梯卡，卻未提及斷水斷電之事。再者，
02 上訴人於於107年4月18日寄發存證信函予被上訴人，亦
03 明指「本公司於107年4月16日起辦公室斷電事宜，希望
04 貴公司說明原因並處理」等語，上訴人於107年6月15日
05 提出告訴狀，並委任訴外人王德必對訴外人即被上訴人
06 法定代理人張志明向北檢提起妨害自由告訴，其告訴狀
07 及王德必於107年7月24日警詢時之指述，均稱：張志明
08 於107年4月16日起任意將系爭房屋冷氣中央空調、電力
09 設備等停止供應即斷水斷電等語（見北檢107年度他字
10 第7623號卷第87、73頁），所辯系爭房屋於107年4月14
11 日即遭斷水斷電云云，與前揭告訴內容不符，且與訴外
12 人即上訴人所屬員工李柏翊於107年6月16日發簡訊告知
13 稱：「本公司自107年4月15日辦公室即被強制無電使
14 用」等語有異（見原審卷第403頁），上訴人之辯詞反
15 覆，顯然不可採信。而系爭房屋於107年4月16日停止供
16 應水電之後，上訴人就系房屋之使用、收益，雖有不
17 便，但其既仍在系爭房屋大門加上鍊條鎖（見原審卷第
18 217頁），即難謂已喪失系爭房屋之事實上管領力。是
19 上訴人辯稱：伊因被上訴人未供水電而未再占有系爭房
20 屋，毋庸給付系爭租金與甲費用云云，尚非可採。其再
21 聲請通知石樂天到庭證實停止供應水電之時日為107年4
22 月14日，即因事證已臻明確，而無必要，附此指明。

23 ④系爭房屋所屬之宏泰世界大樓訂有管理辦法，並於104
24 年12月31日寄送予上訴人，有該辦法及電子郵件在卷足
25 證（見本院卷二第143至159頁）。觀諸該辦法第2章、
26 第3章設有門禁管制及設備管理規定，有關門禁管制分
27 開放時段（除國定例假日外，每週一至週五上午7時至
28 下午7時）與管制時段（開放時段以外之時間），開放
29 時段，南側門、北側門及敦北大門，人員均可自由出
30 入；管制時間，僅開放敦北大門，進入大樓，應攜帶門
31 禁卡經大廳安全人員辨識，始得進入，承租戶人員於管

01 制時段如未攜帶大樓門禁卡，需出示公司識別證或可證
02 明於該大樓上班之證明文件，經辨識後採換證換電梯卡
03 方式進入大樓。有關設備管理規定，限制客梯不得用以
04 搬運貨品，搬運貨品一律使用貨梯。管制時間客梯除1
05 樓、地上1、2樓毋須刷管制卡外，其他樓層實行刷卡管
06 制，需使用貨梯應事前提出申請等語（見本院卷二第14
07 5至146頁）。則被上訴人主張：宏泰世界大樓載人電梯
08 於日間即19時前未管制，無須磁卡即可使用等語（見原
09 審卷第217頁），即非無稽。參諸上訴人自承於107年7
10 月19日、同年7月26日、同年7月29日、同年8月24日曾
11 派員進入系爭房屋搬遷物品（見本院卷一第167頁），
12 並有貨梯使用申請書在卷可查（見北檢偵20887號卷第2
13 17、219、221頁），堪認上訴人於被上訴人仍得依照前
14 揭管理辦法繼續使用電梯及進出宏泰大樓。其辯稱：使
15 用電梯權限被停止而對於系爭房屋已無事實上管理領
16 力，毋庸給付系爭租金與甲費用云云，亦非可採。

17 (5)上訴人又辯稱：系爭租約第11條之約定，與民法第440條
18 第2項「遲繳2個月租金經催告始得終止租約」之意旨不
19 符，不當加重伊契約責任。被上訴人以出租為業，濫用優
20 勢地位壓迫伊為此約定，將導致契約目的難已達成，依民
21 法第111條、247條之1、消保法第12條規定，應為無效云
22 云。惟查：

23 ①民法第440條第2項之立法趣旨，乃於無害出租人之利益
24 範圍內，保護承租人之利益，而限制出租人終止租約之
25 權限（該條立法理由參照）。兩造系爭租約第11條，則
26 係約定上訴人欠繳租金經定期催告仍未繳納，被上訴人
27 或大樓管理公司得停止供應水力、電力、中央空調等至
28 給付全部欠繳費用止，未約定被上訴人遇此情形得終止
29 租約。上訴人欠繳費用經被上訴人催告仍未繳納而暫停
30 供應水電後，既仍占有使用系爭房屋，已如前述，且其
31 倘能依約補足欠繳費用，仍得恢復水電等供應，系爭租

約第11條之約定，核與租約終止有別，難謂違反民法第440條第2項限制承租人終止租約之規定意旨。

②又按當事人一方預定用於同類契約之條款而訂立之契約，免除或減輕預定契約條款之當事人之責任、加重他方當事人之責任，為使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者之約定，或其他於他方當事人有重大不利益之約定，按其情形顯失公平，該部分約定無效，為民法第247條之1各款所明定。本條規定係就附合契約條款之限制規定，法規範目的，基於因同類契約之條款，常由經濟上較強一方當事人單方先行預定，相對處於經濟上較弱一方，除接受該預擬之條件或特別約款外，否則無法順利與之締結契約，而無磋商變更餘地，為防止此類契約自由之濫用，及維護交易之公平，立法者直接以法規範明定，當有該條所定法定情事者，該條件或特別約款無效。惟並非附合契約之約款，凡為當事人一方所預擬者，他方即可主張該特別約款無效，仍須審酌契約成立時，雙方所處主客觀環境條件，契約所欲實現之目的為何，本於地位平等及誠信原則，綜合判斷之。本件兩造於系爭租約第6條第2項、第3項、第4項約定上訴人應負擔管理費、水、電、空調費用，各該約定，由當事人依契約自由原則為之，將承租人就租賃物為使用收益時所生之消耗性支出，分配由承租人負擔，符合使用者付費之通常認知，亦與民法第432條第2項後段關於承租人應使租賃標的保持生產力之規範意旨，若合符節，尚無不合理之處。系爭租約第11條承此意旨，進一步約定上訴人欠繳各項費用達7日以上，經定期催告而仍未依限繳納，得停止供應水、電、空調等，至上訴人繳足為止，則在落實上訴人前揭義務之履行，避免除出租人提供租賃物收租無著外，仍須額外支付承租人使用租賃物所生之消耗性費用，而蒙受雙重損失，自非免除或減輕上訴人之責任，亦難謂加重上訴人之契約責任，或使其拋棄

01 權利或限制其行使權利，或對其有其他重大之不利益，
02 而顯失公平，自無民法第247條之1規定之適用。

03 ③另按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失
04 公平者，無效。消費者保護法第12條第1項固有明文。
05 惟租用商品，如其目的主要供執行業務或投入生產使用，
06 並非單純供最終消費使用者，核與消費者保護法第
07 2條有關消費者及消費關係之定義未合，尚無消費者保
08 護法之適用（最高法院91年台上字第1001號判決意旨參
09 參照）。本件上訴人租用系爭房屋，目的主要係供執行
10 業務或投入生產使用，此觀上訴人為營利事業法人，且
11 系爭租約第1條明定其承租系爭房屋供辦公處所使用，
12 另系爭房屋內部設有櫃檯、貴賓接待室、會談室、廣告
13 刊板、會議室及辦公室等辦公設施即明（見本院卷一第
14 373至379頁系爭房屋照片），依照前揭說明，尚無消費
15 者保護法之適用。上訴人主張系爭租約第11條之約定顯
16 失公平，依消費者保護法第12條規定無效云云，顯不足
17 採。

18 ④復按民法第111條有關：法律行為之一部分無效者，全
19 部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，
20 仍為有效之規定。乃法律行為一部無效，原則上全部無
21 效，例外他部分仍為有效之規定。上訴人尚無從僅據該
22 規定，主張系爭租約第11條無效，併此指明。

23 (6)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
24 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
25 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
26 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
27 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得
28 終止契約。民法第440條第1項、第2項定有明文。本件上
29 訴人自107年2月16日起未依約給付租金，被上訴人得依系
30 爭租約第4條約定，請求上訴人繼續給付租金，不因被上
31 訴人依約暫停供應水、電及停止其須耗費電能之電梯使用

01 權而受影響，已認定如前。又被上訴人於107年3月2日、
02 同年3月14日、同年4月24日、同年5月23日、同年6月20
03 日、同年6月26日催告上訴人給付前租金及費用，上訴人
04 仍未給付，其遲延繳納之租金，自107年2月16日起算至被
05 上訴人最後1次於107年6月26日為催告時止，已達4個月又
06 10日，經以系爭履保金超過2個月房屋租額部分即29萬938
07 5元抵付部分租金後，遲延繳納者，仍逾2個月以上租額，
08 則被上訴人於107年7月18日為系爭終止，向上訴人表示終
09 止系爭租約，核與土地法第99條第2項及第100條第3款之
10 規定無違，依照前揭民法第440條第1項、第2項規定，已
11 生合法終止系爭租約之效力。上訴人辯稱伊積欠租金未達
12 2個月租額，系爭終止為不合法云云，尚非可採。至系爭
13 履保金未逾2個月房屋租額部分，依系爭租金第5條第3項
14 約定，被上訴人雖得隨時以之抵償上訴人未履行之系爭租
15 約債務，但上訴人不得將之作為抵繳租金之用。被上訴人
16 為前揭催告時，未見其表示以系爭履保金抵償租金，自不
17 影響於上訴人於107年6月26日受催告時，已遲延繳付租金
18 達2個月以上租額之認定，附此敘明。

19 (7)兩造就系爭租金與甲費用（即自107年2月16日起至107年7
20 月15日止之租金，及107年3月起至7月止之管理費及水電
21 費），其數額如原審卷第21頁所示，合計194萬9733元乙
22 節，固無爭執（見本院卷一第167頁兩造不爭執事項
23 (五)）。惟系爭租約既經被上訴人於107年7月18日終止，其
24 已無從再依系爭租約第6條第2項、第3項、第4項，請求上
25 訴人給付107年7月19日以後之管理費及水電費。而以107
26 年7月份管理費及水電費3萬339元平均攤算自107年7月19
27 日起至107年7月31日止部分之數額應為1萬2723元（ $30,339 \times 13 \div 31 = 12,723$ ，小數點以下四捨五入，下同），經扣除
28 後，上訴人實際積欠之數額應為193萬7010元（ $1,949,733 - 12,723 = 1,937,010$ ）。又系爭履保金未逾2個月房屋租金
29 數額部分，主要目的在於擔保上訴人履行租賃債務，故租
30
31

01 賃關係消滅後，上訴人如有欠租或其他債務不履行時，其
02 所交付之押租金，即發生當然抵充之效力。準此，上訴人
03 積欠193萬7010元（即自107年2月16日起至107年7月15日
04 止之租金，及自107年3月1日起至107年7月18日止之管理
05 費、水電費），以系爭履保金其中29萬9385元抵付，及其
06 餘數額抵充2個月租金，仍應依系爭約第4條、第6條第2
07 項、第3項及第4項給付被上訴人93萬9063元（1,937,010-
08 997,947=939,063）。

09 (8)上訴人復辯稱，系爭房屋留有伊承租時裝設之4台薄型冷
10 氣，對系爭房屋屬於有益費用，被上訴人應依民法第431
11 條第1項規定，償還該有益費用，並得以之與系爭租金與
12 甲費用相互抵銷云云。惟民法第431條固規定：「承租人
13 就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租
14 人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償
15 還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物所
16 增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。」但
17 承租人就租賃物支出有益費用，欲請求出租人償還，應以
18 出租人知其情事而不為反對之表示為前提。系爭租約第12
19 條第7項已約定：租賃期滿未續約或兩造任一方依約定終
20 止租約時，上訴人應於期滿或終止之日，將租賃物內之所
21 有裝璜拆除及設備撤離騰空返還被上訴人，上訴人存留之
22 物品任由被上訴人依廢棄物處理，上訴人並應立即將公司
23 遷址不得異議。系爭租約第6條第5項、第6項復約定：上
24 訴人於租期屆不另續約或終止租約時，應使租賃物設施回
25 復原狀，屆期上訴人如不履行，則任憑乙方僱工代行處
26 理，其費用由上訴人負擔；上訴人於遷出標的物後，留
27 有任何物品於租賃標的物內應視為拋棄物任憑被上訴人處
28 理，上訴人不得異議，並應負擔因處理所發生之費用等
29 語。準此，上訴人所辯4台薄型冷氣之裝設，於系爭租約
30 終止後，應依前揭約定及民法第431條第2項規定，取回並
31 回復系爭房屋之原狀，並無依同條第1項規定，請求被上

01 訴人償還有益費用之餘地，其主張以此有益費用與系爭租
02 金及甲費用抵銷云云，自屬無據。

03 2.系爭乙費用部分：

04 (1)按契約終止者，於終止向後失其效力。出租人於租賃契約
05 終止後，無從再依租賃契約，請求承租人給付租金或約定
06 之費用。

07 (2)本件系爭租約業經上訴人於107年7月18日終止，業如前
08 述。被上訴人仍依系爭租約第4條、第6條第2項、第3項、
09 第4項，請求上訴人給付系爭租約終止後之系爭乙費用
10 （即自107年8月至108年3月止之管理費、公共設施水電
11 費），依照前開說明，顯屬無據。

12 (二)上訴人是否無法律上原因，自107年7月19日起至108年4月2
13 日止無權占有系爭房屋，並因而受有282萬2151元相當於租
14 金之利益，致被上訴人受有同額之損害？

15 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
16 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
17 圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人所有物或地
18 上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所
19 受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷。

20 2.兩造簽訂之系爭租約，業經被上訴人於107年7月18日終止，
21 已如前述，上訴人辯稱系爭終止不合法，尚非可採。而上訴
22 人在系爭房屋大門加上鍊條鎖，迄108年3月6日尚未取下，
23 至108年4月2日始由被上訴人尋覓鎖匠開鎖取下，為兩造所
24 不爭，參諸上訴人自承其曾於107年7月19日、同年7月26
25 日、同年7月29日、同年8月24日派員進入系爭房屋搬遷物品
26 等情（見本院卷一第167頁兩造不爭執事項(四)），堪認上訴
27 人自107年7月19日起至108年4月1日止，就系爭房屋仍具有
28 事實上之管理力，其於租約終止後繼續占有系爭房屋，依照
29 一般社會觀念，應於前揭期間無法律上原因按月受有相當於
30 租金之利益，被上訴人則受有同額之損害。被上訴人就此主
31 張上訴人相當於租金之不當得利，應以系爭租約約定之未稅

01 每月租金33萬2649元計算，並依民法第179條規定，請求上
02 訴人給付該期相當於租金之不當得利281萬1778元（ $332,649$
03 $\times \langle 13 \div 31 + 8 + 1 \div 30 \rangle = 2,811,778$ ），自屬有據。又被上訴人
04 既於108年4月2日取下加諸於系爭房屋之鍊條鎖，上訴人即
05 因此喪失對系爭房屋之事實管理力，無從繼續受有相當於租
06 金之不當得利，被上訴人主張上訴人於108年4月2日當日仍
07 受有不當得利部分，核非可採。

08 3.上訴人雖辯稱：系爭房屋於108年4月14日遭被上訴人斷水、
09 斷電，並停止伊使用電梯權限，伊已無法使用系爭房屋，故
10 未受有利益，縱有受利益，亦較正常租金為低云云。然承租
11 人於租約終止後繼續無權占有租賃標的物，依照社會通念，
12 即受有相當於租金之不當得利，此項利益，係因無權占有而
13 客觀存在，縱承租人因不具備法律正當權源，致使用占有物
14 受有相當限制，或因其他原因而閒置該利益，均難謂所受利
15 益低於相當於租金之數額，更難謂其未受有利益。本件系爭
16 租約因上訴人遲延繳納租金逾2月個月以上租額，經被上訴
17 人於107年7月18日合法終止，上訴人於租約終止後，仍加鍊
18 條鎖繼續無權占有系爭房屋，依照前揭說明，其占有系爭房
19 屋之利益即客觀存在，不因其無從再依系爭租約負擔管理
20 費、水電費以享受系爭房屋水、電、空調之供應，或利用公
21 共設施之利用，或接受管理服務，即謂其所受利益低於與租
22 金相當之數額或未受有利益。上訴人前揭所辯，自非可採。

23 4.上訴人復辯稱：伊於107年6月26日曾經要求被上訴人恢復電
24 力3日進行搬遷，但遭拒絕。被上訴人未盡協力義務協助伊
25 搬離系爭房屋，致令伊物品無法搬離，藉此收取高額不當得
26 利，屬強迫得利云云。然查，本件上訴人訴訟代理人李光輝
27 於107年6月26日發簡訊予「宏泰三重林鴻南」，表示：「三
28 董：我宏泰世界大樓，14樓A室，可以幫我恢力電力3天嗎？
29 被斷電至今，真是對不起您！」經對方回復：「李醫師您
30 好：經了解本次依約執行係因貴公司積欠租金並經多次催繳
31 仍未支付，懇請貴公司盡速給付107年2月至今應繳租金等費

01 用，以維貴我雙方之商誼。」等語（見原審卷第235頁），
02 雖可認李光輝代表上訴人向被上訴人所為之復電請求，並未
03 獲得對方正面回應，反而被要求應依約繳納租金及費用。但
04 考諸該簡訊內容，實未見李光輝表明上訴人為遷離系爭房屋
05 而要求恢復供應水電，參酌系爭租約於107年6月26日仍未終
06 止，被上訴人實無協力搬遷之義務。且被上訴人於107年7月
07 18日為系爭終止時，曾要求上訴人應於存證信函到達後翌日
08 返還系爭房屋予被上訴人，有存證信函在卷足稽（見原審卷
09 第65頁），可知被上訴人主觀上欲請求上訴人搬離，應無阻
10 止之情事。再佐諸李光輝於北檢偵20877號刑事案件中陳
11 稱：107年7月25日第1次搬家時，被上訴人有短暫復水復電
12 （見偵卷第72頁），上訴人則自承於107年7月19日、同年7
13 月26日、同年7月29日、同年8月24日曾派員進入系爭房屋搬
14 遷物品等語（見本院卷一第167頁兩造不爭執事項(四)），堪
15 認上訴人為搬離系爭房屋，曾短暫獲得水電供應等協助，要
16 難認被上訴人未盡協助義務而阻止上訴人搬離。上訴人前揭
17 所辯，自非可採。

18 5.上訴人再辯稱：伊租賃系爭房屋供倉庫使用，有關係爭房屋
19 相當於租金之不當得利計算，應受土地法第97條規定之限制
20 云云。惟按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享
21 受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定
22 之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年民
23 事庭第2次民事庭決議參照）。本件系爭房屋位於臺北市○
24 ○○路000號14樓，地處首都精華地段，上訴人為以營利為
25 目的之股份有限公司，其於102年11月16日承租系爭房屋供
26 辦公室使用，所承租者，顯屬城市地方供營業用之房屋，兩
27 造有關租金之約定，自不受土地法第97條規定之限制，有關
28 相當於租金之不當得利計算，亦不受限制。準此，上訴人辯
29 稱系爭不當得利不應依系爭租約所定租金計算云云，亦非可
30 採。

31 (三)上訴人有無系爭租約終止而未交還系爭房屋情事？被上訴人

01 依系爭租約第12條第5項，請求上訴人給付違約金281萬657
02 元，有無理由？

03 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
04 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
05 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
06 務時，即須支付違約金者，除得請求履行債務外，違約金視
07 為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償
08 總額。民法第250條定有明文。依此，違約金可分為懲罰性
09 違約金及損害賠償總額預定性違約金，當事人間約定之違約
10 金究屬何者，應依當事人真意定之，不應拘泥於契約所使用
11 之文字，如無從依當事人意思認定違約金之種類，則依民法
12 第250條第2項規定，視為損害賠償總額預定性違約金。查兩
13 造系爭租約第12條第5項約定：租賃期滿未續約或兩造任一
14 方依約終止租約而上訴人未交還租賃標的物者，除應自本約
15 期滿或終止之翌日起至租賃標的物交還被上訴人接管日止，
16 按日支付相當於期滿或終止當時每日租金3倍之遲延罰金予
17 被上訴人外，如逾10日仍不返還者，並應另備與履約保證金
18 等額之違約金予被上訴人，且應賠償被上訴人之一切損失等
19 語。據此，系爭租約終止時，上訴人如遲延履行交還租賃標
20 的物之義務，即應支付每日租金3倍之遲延罰金，且仍須賠
21 償被上訴人損失，並非預定一定之賠償總額，核屬懲罰性違
22 約金，兩造就此亦無爭執（見本院卷一第89、154頁），先
23 予敘明。

24 2.本件系爭租約業經被上訴人於107年7月18日終止，然上訴人
25 繼續無權占有系爭房屋至108年4月2日始交還被上訴人，已
26 認定如前。依系爭租約第12條第5項，被上訴人得請求上訴
27 人自系爭終止翌日即107年7月19日起至伊接管系爭房屋之日
28 即108年4月2日止，按日支付每日租金3倍之遲延罰金，被上
29 訴人就此請求上訴人給付自107年7月19日至108年4月3日止
30 之系爭違約金281萬657元，有關108年4月3日之部分，並非
31 有據，其餘部分，係以未稅之每日租金之1倍計算，原非無

據。惟約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。經查，系爭租約第12條第5項約定之遲延罰金，係以上訴人於終止租約後遲延交還系爭房屋為其要件，約定之意旨，乃在促使上訴人儘速返還系爭房屋，確保被上訴人收回租賃物，始約定遲延交還系爭房屋應施予懲罰。然上訴人遲延交還系爭房屋，被上訴人已得依民法第179條規定，請求其給付相當於租金之不當得利，系爭租約第12條第5項再約定上訴人應按日租金支付每日3倍之遲延罰金，將使上訴人負擔4倍租金，但被上訴人未能及收回系爭房屋所受之不利益，多屬租賃標的管理上風險（含資金、訴訟等），上訴人如能依約履行，被上訴人則可避開前揭風險，比較衡量結果，上開懲罰性違約金之約定，顯屬過高。再審酌系爭房屋所在宏泰世界大樓設有門禁管制及設備管理等規定（見本院卷二第144至155頁），被上訴人就系爭房屋之水、電、空調及電梯等亦具有控制權限。上訴人於租約終止後繼續占有系爭房屋，客觀上雖存有使用利益，但主觀上對系爭房屋使用之不便，已具有促其儘速搬遷之一定效果。再考量被上訴人亦得依系爭租約第10條第8項約定接管系爭房屋，以達取回系爭房屋之目的，及該期間高房價低率利之社會經濟狀況等一切情狀，認被上訴人請求上訴人給付系爭違約金281萬657元，仍屬過高，應予酌減，並以按日依未稅之每日租金30%計算而為85萬8234元（ $332,649 \div 30 \times 30\% \times 258 = 858,234$ ），始為適當。

3. 上訴人雖辯稱：系爭租約於107年4月14日因被上訴人停止供應水電，即已終止，終止後，伊無法使用電梯搬遷物品，故鎖上系爭房屋以防竊盜，遲延搬遷不可歸責於伊云云。然系爭租約於107年7月18日終止，被上訴人為系爭終止時，已請上訴人搬離系爭房屋，但上訴人仍加鎖鍊，繼續無權占有系

01 爭房屋。而被上訴人曾於107年7月25日供應水電以利上訴人
02 搬遷，上訴人復曾於107年7月19日、同年7月26日、同年7月
03 29日、同年8月24日曾僅派員進入系爭房屋搬遷物品，但繼
04 續占用系爭屋至108年4月2日始遭被上訴人剝奪其占有，均
05 已認定如前。又上訴人進入系爭房屋進行搬遷時，曾經使用
06 貨梯，有使用申請書在卷可查（見北檢偵20887號卷第217、
07 219、221頁），且觀諸上訴人前委任訴外人王德必對訴外人
08 即宏泰世界大樓服務長左京紅提起妨害自由告訴，其於北檢
09 偵20877號刑事案件中陳稱：（檢察官問：你去現場宏泰大
10 樓的人如何阻擾你？）他們說我們要事先提出申請搬遷裡面
11 的東西，才可以搬，後來我們搬家都要照規定申請，小東西
12 隨時可以搬，小紙箱中的文件，後來經過申請才搬走等語
13 （見偵卷第72頁）；左京紅則陳稱：伊依宏泰世界大樓管理
14 辦法管理行政事務，管理辦法規定搬東西要使用貨梯，不得
15 使用客梯，107年7月18日上訴人所屬人員未經申請貨梯，就
16 開始搬東西，伊就告訴王德必，若要搬家要先到管理中心申
17 請貨梯，伊要求他回去填完表格再來。同年7月25日他們有
18 傳真申請翌日使用貨梯，同年7月26日因他們使用客梯搬物
19 品，伊給予糾正，要求依申請時間使用貨梯搬物品等語（見
20 偵卷第72至73頁）。顯見上訴人僅須遵守宏泰世界大樓管理
21 規範，即得進行物品搬遷。是其所為前揭辯解，均難憑採。
22 又上訴人無權占有系爭房屋，對於系爭房屋存有客觀利益，
23 尚無所指強迫得利而得免除不當得利返還責任可言，甚為明
24 確。另左京紅依宏泰世界大樓管理辦法執行管理，上訴人僅
25 須遵循管理辦法申請，即得搬遷物品，已認定如前，此部分
26 事證亦臻明確。上訴人再聲請通知左京紅到庭以證其搬遷受
27 到妨礙及遭強迫得利云云，核無必要，敘此指明。

28 4.末查，兩造成立系爭租約，非屬消費關係，尚無消費者保護
29 法之適用，已詳述於前，據此，系爭租約第12條第5項應無
30 依消費者保護法第12條第1項規定而無效餘地。又系爭租約
31 第12條第5項為懲罰性違約金之約定，而民法第252條既已設

有違約金過高，應予酌減之規定，循此規定酌減後，即無民法第247條之1所定顯失公平情形，自難據該規定認其約定無效。而被上訴人依據前揭約定請求上訴人給付，乃保障租賃物取回之權利，非以損害上訴人為主要目的，並無權利濫用，應符合誠實信用原則，附此敘明。

(四)被上訴人依系爭租約第10條第5項，請求上訴人給付系爭甲罰金，及自107年7月17日起至清償日止按日以951元計算之系爭乙罰金，有無理由？

1.查，系爭租約第10條第5項約定：上訴人對於應付之租金、費用及其他依本約所負之的債務，倘逾期未付時，每逾1日按應繳金額1‰計算遲延罰金予被上訴人。被上訴人就此主張其屬懲罰性違約金之約定（見本院卷一第89頁），上訴人則未為爭執，審諸上訴人若因遲延給付租金、費用或其他租約債務，即應依計付遲延罰金予被上訴人，其約定之文字，使用「罰金」之用詞，並非就債務不履行預定其損害賠償之一定總額，應屬懲罰性違約金之約定。又前揭懲罰性違約金之約定，以應繳金額1‰按日計算遲延給付金錢之罰金，換算為年，其年息高達36.5%，且被上訴人遲延罰金外，亦得另行請求遲延利息，茲審酌低利率之社會經濟情況，並參酌民法第205條關於：「約定利率，超過週年20%者，債權人對於超過部分之利息，無請求權」之最高利率限制，復審酌上訴人因遲延繳付租金及其他租約債務可得之利益有限；被上訴人所受之損害亦難謂嚴重等一切情狀，認系爭租約第10條第5項約定之遲延罰金確屬過高，應酌減至以應繳金額0.5‰按日支付遲延罰金，始為合理適當。被上訴人主張一般民間借貸計算違約金入以日息3‰計算云云，核與民法第206條規定：「債權人除前條限定之利息外，不得以折扣或其他方法，巧取利益。」之意旨不符，不足為其有利之認定。

2.被上訴人就系爭甲罰金部分主張：上訴人自107年2月16日起未再依約繳付租金，其中自107年2月17日起至107年3月16日止欠繳未稅租金33萬2649元，欠繳期間28日；自107年3月17

01 日起至107年4月16日止欠繳未稅租金66萬5298元，欠繳期間
02 31日；自107年4月17日起至107年5月16日止欠繳未稅租金99
03 萬7947元，欠繳期間30日；自107年5月17日起至107年6月16
04 日止欠繳未稅租金133萬596元，欠繳期間31日；自107年6月
05 17日起至107年7月16日止欠繳未稅租金166萬3245元，欠繳
06 期間30日，應依系爭租約第10條第5項，支付伊遲延罰金15
07 萬1023元云云。上訴人則辯稱：伊於107年2月16日起未付租
08 金，但以系爭履保金抵付後，無逾期未付租金，且系爭房屋
09 於107年4月14日起遭斷水斷電，伊無法使用系爭房屋，得行
10 使同時履行抗辯權，亦無逾期給付租金。又被上訴人就同一
11 時期之遲延罰金不得重複請求，其請求數額過高云云。經
12 查，上訴人自107年2月16日起即未再依約繳付租金，因兩造
13 於簽訂系爭租約時，上訴人已經繳納系爭履保金99萬7947
14 元，其逾2個月房屋租金數額之29萬9385元部分，得依土地
15 法第99條第2項規定抵付租金，其餘積欠至今仍未給付等
16 情，業經認定於前，上訴人辯稱伊未積欠租金云云，並非可
17 採。而上訴人積欠之租金，經以29萬9385元抵付後，自107
18 年2月17日起至107年3月16日止共28日期間，欠繳3萬3264元
19 （ $332,649-299,385=33,264$ ）；自107年3月17日起至107年4
20 月16日止共31日期間，欠繳金額增至36萬5913元（ $332,649\times 2-299,385=365,913$ ）；自107年4月17日起至107年5月16日
21 共30日期間，欠繳金額達69萬8562元（ $332,649\times 3-299,385=698,562$ ）；自107年5月17日起至107年6月16日止共31日期
22 間，則累計欠繳金額達103萬1211元（ $332,649\times 4-299,385=1,031,211$ ）；自107年6月17日起至107年7月16日止共30日
23 期間，再累計欠繳金額136萬3860元（ $332,649\times 5-299,385=1,363,860$ ）。各該欠繳金額以欠繳期間每日0.5‰計算，應
24 付遲延罰金5萬3057元（ $33,264\times 0.5\text{‰}\times 28+365,913\times 0.5\text{‰}\times 31+698,562\times 0.5\text{‰}\times 30+1,031,211\times 0.5\text{‰}\times 31+1,363,860\times 0.5\text{‰}\times 30=$
25 $53,057$ ）。

31 3.被上訴人就系爭乙罰金部分主張：上訴人積欠系爭租金與甲

費用95萬1786元，應自107年7月17日起至清償日按月給付伊遲延罰金951元云云。上訴人則以：伊以系爭履保金抵付租金，被上訴人復於107年4月14日停止供應水電而終止系爭租約，伊自斯時起未再占有系爭房屋，並未積欠系爭租金與甲費用，被上訴人就此無從請求伊給付遲延罰金云云。經查，上訴人於系爭終止時，實際上積欠被上訴人自107年2月16日起至107年7月15日止之租金，及自107年3月1日起至107年7月18日止之管理費及水電費合計193萬7010元，茲以系爭履保金其中29萬9385元抵付，及以其餘數額抵充2個月租金後，上訴人仍應給付被上訴人93萬9063元，已認定於前。上訴人辯稱其未積欠前開數額，核非可採，被上訴人主張上訴人應給付之數額應為95萬1786元云云，超出前揭認定範圍而與之不符部分，均非可採。又系爭租約第10條第5項約定之違約金過高，應酌減至以應繳金額0.5%按日支付，亦詳如前述。據此，被上訴人依系爭租約第10條第5項，請求上訴人給付系爭乙罰金，於自107年7月17日起至清償附表編號1「本院准許金額」欄所示本金之日止，按日給付470元之範圍內（ $939,063 \times 0.5\% = 470$ ），核屬有據，逾此部分則非可採。

4.末查，兩造成立系爭租約，非屬消費關係，尚無消費者保護法之適用，已詳述於前，據此，系爭租約第10條第5項應無依消費者保護法第12條第1項規定而無效餘地。又系爭租約第10條第5項為懲罰性違約金之約定，而民法第252條既已設有違約金過高，應予酌減之規定，循此規定酌減後，亦無民法第247條之1所定顯失公平情形，自難據該規定認其無效。而被上訴人依據前揭約定，請求上訴人給付，乃保障自己租金等費用受償之權利，非以損害上訴人為主要目的，並無權利濫用，應符合誠實信用原則，附此敘明。

(五)被上訴人依系爭租約第6條第5項、第6項、第12條第7項請求上訴人給付系爭回復費用152萬9514元，有無理由？

1.系爭租約第12條第7項約定：租賃期滿未續約或兩造任一方

01 依約定終止租約時，上訴人應於期滿或終止之日，將租賃物
02 內之所有裝璜拆除及設備撤離騰空返還被上訴人，上訴人存
03 留之物品任由被上訴人依廢棄物處理，上訴人並應立即將公
04 司遷址不得異議。系爭租約第6條第5項、第6項則約定：上
05 訴人於租期屆不另續約或終止租約時，應使租賃物設施回復
06 原狀，屆期上訴人如不履行，則任憑乙方僱工代行處理，其
07 費用由上訴人負擔；上訴人於遷出標的物後，留有任何物品
08 於租賃標的物內應視為拋棄物任憑被上訴人處理，上訴人不
09 得異議，並應負擔因處理所發生之費用。兩造簽訂系爭租
10 約，非屬消費關係，而前揭回復系爭房屋原狀之約定，係就
11 承租人於租賃關係終止後，應如何返還租賃物為詳細之約
12 定，與民法第455條規定意旨相符，尚無顯失公平之情形，
13 應無民法247條之1規定無效情形，且系爭租約非屬消費關
14 係，無消費者保護法第12條規定適用，無從依之無效，核屬
15 有效之約定。

16 2.兩造於102年5月31日訂立系爭租約，約定租期自102年11月1
17 6日起算，依系爭契約第3條約定，被上訴人應於102年9月18
18 日點交系爭房屋予上訴人裝潢（見原審卷第25頁）。被上訴
19 人已依約於102年9月18日點交系爭房屋予上訴人，有承租戶
20 點交、點回清單及照片在卷可查（見本院卷一第313至323
21 頁）。系爭租約嗣經被上訴人於107年7月18日終止，上訴人
22 自應依前揭約定，將系爭房屋回復102年9月18日點交時之原
23 狀，並返還被上訴人。然上訴人於系爭終止後，仍以鍊條鎖
24 加諸系爭房屋，經被上訴人於108年4月2日委由鎖匠取下始
25 剝奪其占有，參以上訴人並不否認迄未就系爭房屋回復原
26 狀，則被上訴人主張其得請求上訴人給付回復原狀之費用，
27 俾依系爭租約第6條第5項、第6項僱工代為處理，即屬有
28 據。

29 3.被上訴人主張：系爭房屋回復原狀之費用為152萬9514元云
30 云，然上訴人否認其必要性。經查，本院囑託台北市室內設
31 計裝修商業同業公會（下稱北市裝修公會）鑑定系爭房屋依

01 現況回復為102年9月18日點交時之原狀之必要費用，鑑定意
02 見略謂：系爭回復費用因工程小但多樣，且大樓管理嚴格，
03 外加各家工班施作方法不同，成本不同，金額會有高低出
04 入，追求其精準有其困難，合理工程價格參考範圍介於87萬
05 3807元至112萬1791元（未稅）之間，而回復工程本應由上
06 訴人執行，若由被上訴人代執行，須費較多人事精神成本等
07 語（下稱系爭鑑定報告）。本院審酌鑑定機關係由經營室內
08 設計裝修業者成立之公會，具備室內裝修之專業學能，其派
09 員至系爭房屋現場，依鑑定項目實際勘察檢視、拍照存證及
10 丈量估算，並詢問兩造前因後果以為鑑定之依據，據以作成
11 之前揭鑑定結論（見系爭鑑定報告第5至15頁，外放），自
12 屬可採。另衡諸上訴人欠繳租金，經被上訴人於107年7月18
13 日終止系爭租約後，本應自動履行回復原狀之義務，卻遲未
14 履行，被上訴人依約代為處理，應有必要合理之價格範圍
15 內，擇定價格稍高而品質較有保障之回復原狀方案，且前揭
16 價格尚未包括室內裝修業者在中華民國境內銷售貨物或勞務
17 時，依法應徵收之5%營業稅，是應認被上訴人主張之系爭房
18 屋回復原狀費用，於加計營業稅後，於117萬7881元之範圍
19 內（ $1,121,791 \times \langle 1+5\% \rangle = 1,177,881$ ），有其必要，並屬合
20 理。被上訴人逾此範圍為主張，無非係以訴外人佳藝室內裝
21 修設計工程有公司（下稱佳藝公司）製作之估價單為據（見
22 原審卷第267、293至295頁）。惟該估價單，乃由被上訴人
23 自行尋覓裝修業者進行價格預估，未若本院囑託北市裝修公
24 會鑑定之結果公正客觀，且該估價單就其估價之依據，及所
25 回復原狀之時點，均乏具體之說明，被上訴人嗣就系爭鑑定
26 報告之結果，亦未再爭執（見本院卷二第103頁），自難遽
27 認估價單所估定之數額為合理必要。

28 4.上訴人雖辯稱：被上訴人所屬員工李怡慧曾經告知伊系爭房
29 屋不需回復原狀，故被上訴人已免除伊回復原狀之債務。縱
30 伊仍須回復原狀，系爭房屋之面積小於同樓層F室，而F室回
31 復原狀費用僅需41萬9685元，被上訴人卻主張系爭房屋（即

01 A室)之回復原狀費用為152萬9541元，其金額顯然過高。又
02 被上訴人主張之部分回復原狀項目，並非必要。而回復原狀
03 由被上訴人執行是否耗費心力，與鑑定專業無關。系爭鑑定
04 報告逾越鑑定人應有之客觀標準而表示意見，所為之鑑定結
05 論，顯非可採。再者，系爭鑑定報告估算之各別項目回復原
06 狀費用，有高於估價單者，此部分應以估價單之數額為準。
07 另系爭房屋留有伊承租時所裝設之4台薄型冷氣，對系爭房
08 屋而言，屬於有益費用，被上訴人應依民法第431條第1項規
09 定，償還該有益費用云云。然查：

10 (1)上訴人辯稱：李怡慧曾代表被上訴人免除系爭房屋回復原
11 狀費用云云，雖提出電子郵件，及聲請通知李怡慧到庭為
12 證。然觀諸上訴人提出之電子郵件，係由訴外人林毓庭於
13 105年9月19日寄發，內容就14F拆除費事宜，僅謂：視新
14 承租人願意承受室內現況裝潢設備之程度，按比例退還拆
15 除費等情，並未提及系爭房屋之回復原狀費用，難謂被上
16 訴人免除上訴人系爭房屋之回復原狀費用。李怡慧則證
17 稱：伊為訴外人宏泰建設股份有限公司（下稱宏泰建設）
18 之員工，被上訴人委託宏泰建設與上訴人就雙方所訂租約
19 為協商，伊曾為處理，但未曾就系爭房屋A室之回復原狀
20 費用與上訴人為協商等語（見本院卷一第240至242頁），
21 亦難據之認定被上訴人免除上訴人回復系爭房屋原狀費用
22 之債務。據此，上訴人空言辯稱：被上訴人已免除其此部
23 分債務云云，顯屬無稽。

24 (2)又前揭林毓庭寄發之電子郵件記載：「約定14F辦公室需
25 先繳即期支票 \$ 419,685元，雙方約定2個月內若有新承租
26 人承租14F，則視新承租人願意承受室內現況裝潢與設備
27 之程度，按比例退還拆除費。」其預繳數額雖與系爭房屋
28 回復原狀費用117萬7881元不同，且存有一定差距。然宏
29 泰世界大樓14樓F室之裝潢程度，未必與系爭房屋相同，
30 該F室之回復原狀數額亦未經鑑定未必客觀公正，尚不得
31 據之為上訴人有利之認定。

01 (3)系爭鑑定報告由鑑定機關會同兩造完成現場勘察、檢視並
02 拍照，聽取兩造之意見，就系爭回復原狀之工程，逐項臚
03 列其數量、單價及總價區間，並參考佳藝公司前揭估價
04 單，剔除所列不必要之項目。上訴人空言指摘其部分項目
05 非屬必要，不能採信。而系爭鑑定報告臚列之單價及總價
06 區間，雖有部分高於佳藝公司估價單之估價數額，然佳藝
07 公司出具前揭估價單，非由本院囑託為之，且其未說明估
08 價之依據及回復原狀之時點，就各別項目之價格所為估
09 算，縱低於系爭鑑定報告，亦難據之為上訴人有利之認
10 定。另系爭鑑定報告因認系爭房屋回復原狀原應由上訴人
11 自動履行，其未為之而由被上訴人代執行，將使被上訴人
12 耗費人事精神成本，故建議於價格區間內考慮寬鬆計價等
13 情，係本於鑑定專業所為建議，上訴人指其逾越客觀標準
14 而表示前揭意見，並據此否定鑑定意見，亦非可採，

15 (4)上訴人系爭房屋設置薄型冷氣，於系爭租約終止後，得依
16 民法第431條第2項規定取回，但不得請求被上訴人償還
17 有益費用，已詳述於前，其辯稱得以此項不存在之有益費用
18 償還請求權與應給付之系爭房屋回復原狀費用抵銷，自非
19 有據。

20 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第4條、第6條第2項、第3
21 項、第4項、第10條第5項、第6項、第12條第5項、第7項，
22 及民法第179條規定，請求上訴人給付被上訴人如附表「項
23 目內容」及「請求金額」欄所示，於附表「本院准許金額」
24 欄即上訴人應給付被上訴人584萬13元（939,063+2,811,778
25 +858,234+53,057+1,177,881=5,840,013），以及其中466萬
26 2132元（939,063+2,811,778+858,234+53,057=4,662,132）
27 自107年8月10日起（起訴狀繕本於107年8月9日日送達，見
28 原審卷第79頁），其餘117萬7881元自108年4月13日止（民
29 事變更起訴聲明狀繕本已於108年4月13日送達，見原審卷第
30 243、277頁），均至清償日止，按年息5%計算之利息；及自
31 107年7月17日起至清償其中93萬9063元日止，按日給付470

元之範圍內，核屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，其部分理由雖非相同，但結論均無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第2項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 29 日

民事第十五庭

審判長法 官 方彬彬

法 官 沈佳宜

法 官 周群翔

附表

編號	項目內容	請求金額	簡稱	本院准許金額
1	以系爭履保金抵充後，自107年2月16日起至107年7月15日止之租金，及自107年3月起至107年7月止之管理費及水電費	95萬1786元，及自107年8月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息	系爭租金與甲費用	93萬9063元，及自107年8月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息
2	自107年7月17日起至清償系爭租金及甲費用、系爭乙費用止，每逾1日按應繳金額	自107年7月17日起至清償編號1「請求金額」所示給付之日止，按日給付951元	系爭乙罰金	自107年7月17日起至清償編號1「本院准許金額」欄所示本金

	千分之1計算之遲延罰金			之日止，按日給付470元
3	自107年8月至108年3月止之管理費、公共設施水電費	32萬751元，及自108年4月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息	系爭乙費用	0元
4	自107年7月19日起至108年4月2日止之相當於租金之不當得利	282萬2151元，及自107年8月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息	系爭不當得利	281萬1778元，及自107年8月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息
5	自107年7月19日起至108年4月3日止未即時返還系爭房屋之違約金	281萬657元，及自107年8月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息	系爭違約金	85萬8234元，及自107年8月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息
6	自107年2月17日起至107年7月16日止未清償系爭房屋租金（未稅），每逾1日按應繳金額千分之1計算之遲延罰金	15萬1023元，及自107年8月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息	系爭甲罰金	5萬3057元，及自107年8月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息
7	騰空回復系爭房屋原狀之費用	152萬9514元，及自108年4月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息	系爭回復費用	117萬7881元，及自108年4月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息

正本係照原本作成。

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，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

（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466條之1第1項但

01 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
02 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 12 月 29 日

04 書記官 秦千瑜

05 附註：

06 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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

