

臺灣高等法院民事裁定

108年度重上更二字第66號

上訴人 管家婆科技股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 翁素蕙

訴訟代理人 陳豪杉律師

複代理人 洪瑋彤律師

被上訴人 美信生技股份有限公司

0000000000000000

法定代理人

即清算人 張甯

訴訟代理人 翁健祥律師

上列當事人間返還租賃物等事件，因事實尚有欠明瞭之處，應再開言詞辯論，並指定於民國109年7月17日上午10時在本院第三法庭續行準備程序；且請兩造就附件所詢問事項，於民國109年7月6日前各自具狀到院，暨將繕本送達對造，特此裁定。

中 華 民 國 109 年 6 月 18 日

民事第三庭

審判長法 官 林玉珮

法 官 何君豪

法 官 朱美璘

正本係照原本作成。

不得抗告。

中 華 民 國 109 年 6 月 18 日

書記官 林敬傑

【上訴人應補正事項】

- 一、依系爭租約第7條所約定「租賃物屆期」之意為何？是否包括終止租約？
- 二、系爭租約第7條第1項所約定回復至「起租日」時之「原狀」，該「起租日」之「原狀」是否係指無裝潢狀態之毛胚屋？
- 三、被上訴人何時完成系爭租賃物之全部裝潢？
- 四、上訴人於被上訴人裝潢未營業期間，是否曾減免租金？原因為何？期間及金額各為何？
- 五、兩造既於系爭租約第7條第2項約定於租賃物屆期時，被上訴人應將「所有物品」自租賃物「搬離並騰空」租賃物，惟同條第3項復約定被上訴人遷離時，上訴人得要求被上訴人「保留租賃物外觀」，請問：
 - 1.是否屬於被上訴人所有之物品，均可自系爭租賃物搬離？
 - 2.如是，屬於被上訴人出資施作或採購之裝潢、設備及物品，尚可拆卸搬離，如何與同條第3項所約定之「保留租賃物外觀」區別？
 - 3.兩造就系爭租約第7條第3項所約定之「租賃物外觀」，究指系爭租賃物何部分之外觀？請上訴人具體指明，並說明其如何向被上訴人行使該「保留租賃物外觀」之權利？
- 六、請上訴人提出起租時（即98年1月1日）交付被上訴人使用3至11樓之陽台現況相片到院。
- 七、系爭租賃物之陽台遭臺北市政府都市發展局以增建金屬、玻璃等新違建為由所拆除之費用及回復費用，係由何人支付？金額各為若干？如為上訴人所支付，請提出單據及回復陽台原狀之相片到院。
- 八、上訴人終止系爭租約後，何時通知被上訴人返還租賃物？何時會同被上訴人點交系爭租賃物？何時取回系爭租賃物？被上訴人何時依約將系爭租賃物回復至起租日之原狀

01 返還予上訴人？請上訴人提出具體事證詳實說明。

02 **【被上訴人應補正事項】**

03 一、依系爭租約第7條所約定「租賃物屆期」之意為何？是否
04 包括終止租約？

05 二、被上訴人何時完成系爭租賃物之全部裝潢？

06 三、上訴人於被上訴人裝潢未營業期間，是否曾減免租金？如
07 有，期間及金額各為何？

08 四、兩造就系爭租約第7條第3項所約定之「租賃物外觀」，究
09 指系爭租賃物何部分之外觀？請被上訴人具體說明。

10 五、遭臺北市政府都市發展局以增建金屬、玻璃等新違建為由
11 所拆除之系爭租賃物之陽台，是否為被上訴人所增建？

12 六、上訴人終止系爭租約後，何時通知被上訴人返還租賃物？
13 何時會同被上訴人點交系爭租賃物？何時取回系爭租賃
14 物？被上訴人何時依約將系爭租賃物回復至起租日之原狀
15 返還予上訴人？請被上訴人提出具體事證詳實說明。