

臺灣高等法院民事判決

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

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

法定代理人 張甯

訴訟代理人 翁健祥律師

複代理人 張志偉律師

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101年11月28日臺灣臺北地方法院100年度北重訴字第2號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於110年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決（除確定部分外）關於(一)駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請；(二)命上訴人給付新臺幣壹佰壹拾肆萬柒仟陸佰柒拾柒元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應再給付如附表「本院准許金額」欄所示金錢。

三、上開廢棄(二)部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

四、其餘上訴駁回。

五、第一、二審及發回前第三審訴訟費用除確定部分外，由被上訴人負擔十分之七，餘由上訴人負擔。

六、本判決所命給付，於上訴人以附表「本院命供擔保金額」欄所示供擔保後得假執行，但被上訴人如以附表「本院命供反擔保金額」欄所示預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 甲、程序方面：

02 按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；
03 解散之公司於清算範圍內，視為尚未解散；又公司之清算人
04 在執行職務範圍內，亦為公司負責人，公司法第24條、第25
05 條、第8條第2項分別定有明文。被上訴人於民國108年9月28
06 日解散，並向法院聲報原法定代理人張甯為清算人等情，業
07 據提出臺灣士林地方法院108年12月11日函可稽（見本院卷
08 一第254頁），業經本院調取臺灣士林地方法院108年度司
09 字第396號呈報清算人卷宗查閱無訛（外放），其於執行職
10 務範圍內，為被上訴人公司之負責人，應將張甯列為被上訴
11 人之法定代理人，合先敘明。

12 乙、實體方面：

13 一、上訴人主張：伊於97年12月4日與被上訴人簽訂租賃契約書
14 （下稱系爭租約），將台北市○○○路0段00號3至11樓、地
15 下3樓建物（下合稱系爭租賃物）出租予被上訴人，租期自9
16 8年1月1日起至102年12月31日止，租金每月新臺幣（下同）
17 168萬元，由被上訴人於年度開始前交付當年每月1日為到期
18 日支票計12張予伊。嗣99年5月1日到期之租金支票遭退票，
19 伊催討未果，遂於同年6月11日終止系爭租約。被上訴人積
20 欠之租金及同額票款、租賃終止後占用系爭租賃物相當於租
21 金之不當得利，及伊修復或回復系爭租賃物受有之損害，以
22 押租金抵充後，被上訴人尚欠伊如附表「上訴人請求被上訴
23 人再給付金額」欄所示金額及利息等情，爰依票據之法律關
24 係、系爭租約，及民法第179條、第227條、第432條、第455
25 條規定，求為命被上訴人如數給付之判決（未繫屬本院者，
26 不予贅述）。

27 二、被上訴人則以：上訴人交付伊系爭租賃物為毛胚屋，各樓層
28 陽台外推違建，乃上訴人所為，與伊無關；至系爭租賃物內
29 所有冷氣、家具、天花板及地板石材等裝潢，均係伊出資施
30 作，屬於伊之財產，伊予以拆卸、搬遷，無毀損系爭租賃物
31 可言等語，資為抗辯。

01 並反訴主張：伊已返還系爭租賃物，伊交付之押租金480萬
02 元（下稱系爭押租金）扣除欠租、遲延利息、相當於租金之
03 不當得利後，尚餘114萬7677元，上訴人應如數返還伊等
04 情，爰依系爭租約第7條第6項及民法第179條規定，求為命
05 上訴人如數給付，及自99年8月14日起至清償日止，按年息
06 5%計算利息之判決。

07 三、上訴人則以：被上訴人所繳之系爭押租金經抵充積欠伊之債
08 務後，仍不足以抵充被上訴人應再給付伊之金額，自不得請
09 求伊返還押租金114萬7677元等語，資為抗辯。

10 四、原審就上開部分均為上訴人敗訴部分，上訴人不服，提起上
11 訴，經最高法院第2次發回後，其聲明：(一)原判決（除確定
12 部分外）關於：1.駁回上訴人後開第2項之訴，及該部分假
13 執行之宣告；2.命上訴人給付114萬7677元本息部分及該部
14 分假執行之宣告，均廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人如附
15 表「上訴人請求被上訴人再給付之金額」欄所示之金額及利
16 息。(三)上開廢棄2.部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行
17 之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

18 五、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷一第59
19 頁至60頁，並依判決格式增刪修改文句）：

20 (一)兩造於97年12月4日簽訂系爭租約，由被上訴人向上訴人承
21 租系爭租賃物，每月租金為168萬元，租期自98年1月1日起
22 至102年12月31日止。98年6月1日起至100年12月31日止，每
23 月租金為168萬元，被上訴人已於簽約日繳交押租金480萬
24 元。

25 (二)系爭租約於99年6月11日終止，斯時被上訴人尚積欠99年5
26 月、6月1日起至同年月11日之租金168萬元、61萬6000元。

27 六、本院得心證之理由：

28 (一)上訴人請求被上訴人就附表編號（下逕稱編號）一、二所示
29 99年5月、6月1日起至同年月11日之租金168萬元、61萬6000
30 元之利息部分，應各再給付自99年9月28日起至清償日止，
31 按年息6%計算之利息部分：

01 1.按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租
02 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
03 交付之押租金，發生當然抵充之效力。此與抵銷不同，無須
04 雙方當事人另以意思表示為之。而於抵充後，猶有餘額，始
05 發生返還押租金之問題。

06 2.經查：系爭租約第4條約定：「保證金新台幣480萬元整，於
07 簽訂本契約時現金票交付甲方（即上訴人；下同），乙方
08 （即被上訴人；下同）於租賃物屆滿或終止時返還租賃物予
09 甲方受領，並支付所有應付費用如水電費、大樓管理費、欠
10 繳租金、稅金、損壞費等後無息返還保證金」等語（見原審
11 卷一第9至10頁），可認上開保證金即為押租金。則被上訴人
12 簽發給付5月份租金168萬元、6月份租金168萬元之2紙支
13 票，均因存款不足遭退票等情，有退票理由單可稽（見原審
14 卷一第20頁、第21頁），系爭租約已於99年6月11日終止，為
15 兩造所不爭執，上訴人於99年8月6日受領3至7樓及9至11樓
16 建物部分（下稱8樓以外之建物）；復於99年9月27日受領8
17 樓房屋（均詳如後述），可見被上訴人最遲於99年9月27日
18 已返還系爭租賃物，則系爭押租金於99年9月27日當然抵充
19 上開99年5、6月租金168萬元、61萬6000元及各自99年5月2
20 日、同年6月2日起至同年9月27日止，按年息6%計算之利息
21 （此部分已經判決確定），編號一、二之168萬元、61萬600
22 0元租金債務於99年9月27日因以系爭押租金抵充而消滅，即
23 無遲延利息。則上訴人依系爭租約及票據關係，就上開168
24 萬元、61萬6000元，請求被上訴人再給付編號一、二所示均
25 自99年9月28日起算至清償日止按年息6%計付之遲延利息，
26 為無理由。

27 (二)上訴人就8樓以外之建物不當得利部分，就編號三之(1)70萬9
28 333元之利息部分，請求被上訴人再給付自99年9月28日起算
29 之利息；及請求再給付編號三之(2)不當得利39萬8223元及自
30 99年8月14日起之利息部分：

31 1.按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，

01 為民法第235條所明定。物之交付義務人所提出交付之物與
02 契約訂定之內容不符者，不得謂為依債務本旨之提出，自不
03 生提出之效力，債權人拒絕受領，即不負遲延責任。而有交
04 付不動產義務之債務人，依民法第241條之規定，必於債權
05 人遲延後，拋棄其占有，始得免除其交付義務。

06 2.經查：上訴人終止系爭租約後，已依系爭租約第7條第3項約
07 定行使保留系爭租賃物外觀（即修繕改良、裝潢、增加設
08 備）之權利（詳如後述）。上訴人主張：被上訴人於遷離系
09 爭租賃物時，敲碎破壞3至11樓之窗戶玻璃，將3樓天花板塞
10 滿紙張、拆除4、7、10樓之安全欄杆；拆除或破壞各樓層馬
11 桶、衛浴設備；割裂3至7樓、9至11樓各樓層之輕鋼架天花
12 板、切斷電線管路；毀損或拆除多數樓層之消防設備（防火
13 消防門、消防水箱等）、4樓電箱維修門、10樓梯階等情，
14 業據提出於99年8月6日受領系爭租賃物前所攝之照片、照片
15 整理表可稽（見原審卷一第222至240頁、本院重上卷二第17
16 至230頁、第289至292頁、卷三第107至120頁），並經證人
17 振道法律事務所法務助理朱麗玲、警員戴振福分別證述在卷
18 （見本院重上卷三第3頁背面至6頁、第49頁及背面）。被上
19 訴人雖辯稱：上開損害與伊無關，係遭上訴人栽贓云云，提
20 出點交照片為憑（見原審卷二第20至33頁）。然被上訴人提出
21 之點交照片並非全面拍攝，其拍攝位置與上訴人前揭拍攝門
22 窗玻璃打碎，及破壞各樓層輕鋼架天花板、切割毀損1樓鐵
23 捲門、毀損破壞各樓層鐵捲門、消防水帶箱，於洗手臺、馬
24 桶倒入巧克力粉等照片之時間、位置，難以比對，無從認定
25 被上訴人未拍攝之處並無破壞行為，不足為有利於被上訴人
26 認定之依憑。被上訴人復自承遷離系爭租賃物時一併拆除3
27 至6樓、9樓之電動鐵捲門與玻璃門、馬桶11座、造型欄杆2
28 段、冷氣機室內機43台、室外機9台、監視器鏡頭6個等物，
29 有其出具之搬離物品清單可考（見原審卷三第111頁背面至
30 第112頁背面），並經證人郭萬鴻於臺灣臺北地方檢察署99
31 年度偵字第21781號毀棄損壞刑案偵查中陳述：張甯委託伊

01 搬遷並分辨那些屬於被上訴人之物，伊係找全能人力公司來
02 搬家，因他們是粗工不是專門的搬家公司，做事沒有順序並
03 依合約及報價單判斷何者屬於美信之物（見原審卷二第316
04 頁；本院重上卷一第253頁背面、第255頁）、被上訴人員工
05 藍峪衡亦稱：有關搬遷，程正平指示屬於被上訴人的就搬
06 走，沒有做細節的指示，搬的東西是依被上訴人的財產清冊
07 及之前的財產盤點，不確定就問郭萬鴻（見原審卷二第31
08 8、322頁）各等語，可見被上訴人自系爭租賃物搬遷時，確
09 有拆除上開物品設備，並割裂各樓層之輕鋼架天花板、切斷
10 電線管路，及拆除消防設備、電箱維修門、梯階等固定於系
11 爭租賃物之裝潢之物，且為上訴人行使保留系爭租賃物外觀
12 之權利範圍，依系爭租約第7條第3項約定，應視為上訴人之
13 財產，自難認被上訴人已依債務本旨返還系爭租賃物。被上
14 訴人謂其於99年7月29日拋棄8樓以外之建物之占有，復於同
15 年9月27日返還8樓房屋，已依債務本旨提出給付，不負遲延
16 責任云云，固無可採。惟上訴人已於原審99年8月6日言詞辯
17 論期日當庭表示受領8樓以外之建物（見原審卷一第25頁背
18 面），應認被上訴人斯時始歸還8樓以外之建物予上訴人。

19 3.被上訴人無法律上原因繼續占有8樓以外之建物之期間為99
20 年6月12日起至99年8月6日止共56日，被上訴人所受相當租
21 金之利益為278萬7556元（計算式：168萬元÷30天÷9層樓×8
22 層樓×56日＝278萬7556元，元以下4捨5入，下同），扣除被
23 上訴人所簽發已兌現之99年7月份支票金額168萬元，上訴人
24 得請求被上訴人給付110萬7556（計算式：278萬7556元－16
25 8萬元＝110萬7556元）。經原審判命被上訴人給付70萬9333
26 元已確定，被上訴人應再給付39萬8223元（計算式：110萬7
27 556元－70萬9333元＝39萬8223元）。其中編號三之(1)為被
28 上訴人無權占有8樓以外建物自99年6月12日起至99年9月27
29 日之不當得利，於99年9月27日系爭租賃物返還日業以系爭
30 押租金全數抵充（詳如後述），債務業已消滅，自無遲延利
31 息發生，上訴人就編號三之(1)所示70萬9333元部分，請求被

01 上訴人應再給付自99年9月28日起至清償日止按年息5%計算
02 之利息，洵屬無據。

03 4.至其餘39萬8223元部分，上訴人請求加付自民事準備書(一)狀
04 送達被上訴人之翌日即99年8月14日（見原審卷一第34頁）
05 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。經以系
06 爭押租金抵充後（詳如後述），就上訴人請求被上訴人再給
07 付編號三之(2)利息部分，上訴人請求被上訴人給付如附表所
08 示「本院准許金額」欄所示，核屬有據，應予准許，逾此部
09 分之請求，為無理由，應予駁回。

10 (三)上訴人就編號四所示被上訴人給付無權占用8樓房屋之不當
11 得利27萬2000元之利息，請求被上訴人再給付自99年11月6
12 日起至清償日止之利息部分：

13 經查：被上訴人將8樓房屋轉租與訴外人楊書維，經楊書維
14 於99年9月27日返還上訴人，並與上訴人簽訂協議書，加註
15 「99.9.27經雙方確認八樓確已騰空並經本律師受領」等字
16 （見原審卷一第128至129頁），足認上訴人於99年9月27日
17 已收回並占有8樓房屋，被上訴人就無權占用8樓房屋應給付
18 相當於租金之不當得利之期間，係自99年6月12日起至99年9
19 月27日止共計108天，則被上訴人所受相當於租金之不當得
20 利之金額應為67萬2000元（計算式：168萬元÷30天÷9層樓×1
21 08天=67萬2000元），扣除楊書維已給付上訴人之40萬元
22 後，上訴人尚得請求被上訴人給付27萬2000元（計算式：67
23 萬2000元－40萬元＝27萬2000元）。經於99年9月27日以系
24 爭押租金抵充後，該部分不當得利債務業已消滅。上訴人請
25 求被上訴人加付自民事準備書(二)狀送達被上訴人之翌日即99
26 年11月6日（見原審卷一第103頁）起至清償日止，按年息5%
27 計算之利息，即屬無據，應予駁回。

28 (四)上訴人請求編號五之(1)、五之(2)8樓以外之建物修復期間1.5
29 個月相當於租金之損害252萬元及修復費用515萬2035元，及
30 均自99年8月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息部
31 分：

01 1.上訴人主張：被上訴人遷離系爭租賃物時有前揭損壞及拆除
02 系爭租賃物外觀之行為，致伊受有修復期間1.5個月相當於
03 租金252萬元、修復費用515萬2035元之損害等語，業據提出
04 修復費用明細佐憑（見原審卷一第43至52頁）。被上訴人辯
05 稱：上訴人交付之系爭租賃物為毛胚屋，屋內所有裝潢、冷
06 氣、家具、天花板及地板石材、均為伊承租後出資施作，伊
07 僅搬離屬於自己所有財產，並無毀損破壞系爭租賃物各層樓
08 之行為。伊承租系爭租賃物所增設之物，除得依民法第431
09 條規定請求上訴人償還價額或取回外，對於構成系爭租賃物
10 之成分者，尚得依民法第816條規定請求上訴人償還等語。

11 2.經查：

12 (1)按承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之，民法第431
13 條第2項定有明文，基於契約自由原則，租賃契約之當事人
14 非不得約定，承租人就租賃物所增設之工作物，於租賃屆
15 期，返還租賃物時，工作物所有權歸出租人所有。又解釋契
16 約應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真
17 意，並通觀契約全文，以為其判斷之基礎。系爭租約第7條
18 約定：「租賃物屆期時：1.乙方應立即遷離並返還甲方本租
19 賃物，於返還前並應將租賃物回復至起租日時（如乙方使用
20 或占有租賃物店面之時間早於起租日時，以該較早之時間為
21 準）之原狀。2.乙方應將所有物品自租賃物搬離並騰空租賃
22 物，如於騰空時造成租賃物之任何損壞，乙方應負責修補，
23 如乙方不為修補，則應支付甲方因修補該損害所生之費用。
24 3.任何於乙方遷離後仍留存於租賃物之物品，應視為甲方之
25 財產，甲方得任意留置或為其他之處分，因此所發生之費用
26 由乙方負擔，同時乙方遷離時，甲方得要求乙方保留租賃物
27 外觀，乙方不得拒絕。因此保留之外觀應視為甲方之財產，
28 乙方不得向甲方主張任何補償」等語（見原審卷一第10
29 頁），足認兩造就租賃關係結束時，由被上訴人出資施作或
30 採購之裝潢、設備及物品，應為如何處置一節，已有明文約
31 定。兩造不爭執上訴人交付之系爭租賃物為毛胚屋（僅就交

01 付時有無欄杆、消防門、緩降機組等建築設備、陽台有無外
02 推有所爭執，見本院卷一第40、60、61、76頁），則兩造約
03 定於系爭租約屆期，被上訴人返還系爭租賃物時，上訴人如
04 依系爭租約第7條第3項約定行使保留系爭租賃物外觀之權
05 利，被上訴人不得拒絕，因此保留之外觀應視為上訴人之財
06 產，被上訴人不得向上訴人請求任何補償，依契約自由原
07 則，自得排除民法第431條第2項之適用。

08 (2)上訴人委託陳志誠律師於99年6月25日寄發律師函通知被上
09 訴人，行使保留租賃物外觀之權利，請被上訴人於遷離時，
10 應保留租賃物外觀（即修繕改良、裝潢、增加設備），不得
11 拆除、破壞、搬離，有該律師函及回執可稽（見原審卷一第
12 41至42頁），則被上訴人承租後就系爭租賃物所為修繕改
13 良、裝潢、增加設備等，包括前揭各項遭被上訴人拆卸之裝
14 潢設備，均為上訴人行使保留系爭租賃物外觀權利之範圍，
15 應視為上訴人財產。被上訴人抗辯：伊僅需回復系爭租賃物
16 原毛坯屋之外觀云云，即不足採。至臺灣臺北地方檢察署99
17 年度偵字第21781號不起訴處分書、臺灣臺北地方法院100年
18 度聲判字第133號刑事裁定係就被上訴人是否涉犯刑事毀損
19 罪所為認定，尤不能拘束民事訴訟法院認定事實之職權行
20 使，本院自不受拘束，附此敘明。

21 (3)被上訴人復抗辯：系爭租約之租賃期限自98年1月1日至102
22 年12月31日止，租期5年，應於期滿始有系爭租約第7條之適
23 用，伊花費超過2000萬元裝潢完成開幕僅約1年，即經上訴
24 人終止系爭租約，無適用系爭租約第7條第3項之餘地云云。
25 惟：系爭租約因上訴人合法終止而消滅，租期即已屆至，被
26 上訴人負有返還系爭租賃物之義務，即有系爭租約第7條之
27 適用，被上訴人此部分辯解，亦無可取。

28 (4)被上訴人於遷離時，敲碎破壞3至11樓之窗戶玻璃，將3樓天
29 花板塞滿紙張、拆除4、7、10樓之安全欄杆；拆除或破壞各
30 樓層馬桶、衛浴設備；割裂3至7樓、9至11樓各樓層之輕鋼
31 架天花板、切斷電線管路；毀損或拆除多數樓層之消防設備

（防火消防門、消防水箱等）、4樓電箱維修門、10樓梯階等情，業經本院認定如前，堪認被上訴人確有破壞系爭租賃物外觀，造成系爭租賃物之損害，違反系爭租約第7條第2項之約定，則上訴人請求被上訴人負賠償責任，洵屬有據。

(5)上訴人主張因被上訴人破壞系爭租賃物外觀，受有回復或修復費用515萬2035元之損害，業據其提出山福水電空調有限公司（下稱山福公司）出具修復工程成本及估價單、收據、聯邦銀行新莊分行及合作金庫東新莊分行之匯款單可稽（見原審卷一第43至52頁、卷三第11至17頁），且經證人即山福公司負責人謝茂利證述：估價後的有些沒有施作，金額有加加減減，實做數量結算金額為522萬5535元等語（見原審卷四第15頁背面）。謝茂利雖為上訴人長期合作之水電包商，並因於原審就有關係爭租賃物裝設之冷氣室內機共72臺及冷氣室外機共18臺等費用所為陳述，涉嫌不實，經檢察官提起公訴（見更一審卷第57至62頁）。然證人所為之供述，縱有一部不實，而其他部分經法院認為真實時，該部分之證言，仍非不可採為證據。謝茂利被訴涉犯偽證之事實，係謂謝茂利明知於97年12月27日代表百佳工程行與被上訴人簽訂承攬合約書約定之工程總價745萬元，係包含冷氣室內機72台及室外機18台，謝茂利交付上訴人之金額105萬元統一發票，並非被上訴人支付上開18台冷氣室外機之費用，且上開工程因部分樓層之水電工程未施作而減帳60萬元，竟虛偽陳述上訴人於97年12月20日與其簽約，冷氣室外機之金額為60萬元，加上風管工程，估價為130萬元，與上訴人議價後約定總價100萬元（未稅），謝茂利並對上訴人承諾就被上訴人之冷氣空調承包總價減縮60萬元，嗣謝茂利與被上訴人簽訂總價745萬元包含所有冷氣室內機、室外機、管線安裝等在內之工程承攬書，並向被上訴人請款每期都是以總價745萬元計算請款，到最後才減帳60萬元等情，無非係就被上訴人承租系爭租賃物後裝潢工程乙事所為陳述，核與謝茂利證述上訴人因被上訴人於系爭租約終止後損壞系爭租賃物外觀，

01 支出修復費用522萬5535元之事實無涉。縱謝茂利就上開被
02 訴偽證罪所為之供述不實，本院參酌系爭租賃物外觀受損情
03 形及被上訴人出具之搬離物品清單（見原審卷三第111頁背
04 面至112頁背面），顯然系爭租賃物外觀受損情形嚴重；佐
05 以被上訴人自陳：當初所有裝潢費用不超過1千萬元等語
06 （見原審卷一第147頁背面），則謝茂利就其與上訴人結算
07 修繕費用522萬5535元所為證述，對照前揭上訴人提出之付
08 款資料，尚無不合，仍堪採信。被上訴人執此謂證人謝茂利
09 就該部分所為證述非真，並無足取。經扣除上訴人減縮不予
10 請求之大門修繕費用7萬3500元（見原審卷二第343頁）後，
11 上訴人請求被上訴人賠償修復費用515萬2035元（計算式：5
12 22萬5535元－7萬3500元＝515萬2035元），即屬有據。

13 (6)上訴人主張：因系爭租賃物外觀受損，修復期間1.5個月，
14 致受有無法收取租金之所失利益等語，被上訴人則不爭執系
15 爭租賃物外觀合理修繕期間為1.5個月（見本院卷二第52
16 頁），則上訴人請求被上訴人賠償因修繕期間1.5個月而不
17 能出租系爭租賃物所得租金收益之損害252萬元（計算式：1
18 68萬元 $\times$ 1.5＝252萬元），核屬有據。

19 3.從而，上訴人請求編號五之(1)、五之(2)所示，8樓以外之建
20 物修復期間1.5個月相當於租金之損害252萬元及修復費用51
21 5萬2035元，及均自99年8月14日起（見原審卷一第34頁）至
22 清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據。

23 (五)上訴人請求被上訴人給付編號六之(1)、六之(2)系爭租賃物3
24 至11樓之陽台違建，拆除回復期間17天，相當租金之損害95
25 萬2000元及回復所需費用168萬元各本息部分：

26 1.上訴人主張：被上訴人在系爭租賃物3至11樓陽台處增建金
27 屬、玻璃廁所等違建物，為拆除、回復上開陽台，支出168
28 萬元，及受有拆除修繕陽台期間自100年1月12日起至同年1
29 月28日止17天相當於租金之預期利益損害95萬2000元，提出
30 臺北市政府都市發展局（下稱都發局）函文、收據、匯款單
31 為憑（見原審卷一第137至145頁；原審卷三第27、28頁）。

01 經查：

02 (1)依上訴人提出各樓層陽台違法外推之照片，即可發現搭建於
03 陽台上之廁所違建物（見本院重上卷二第48、50頁），據證
04 人郭萬鴻證稱：「（提示上證8，第36頁，請問照片中的木
05 作部分是否由您施作？）是。（提示上證8，第115頁，請問
06 照片中的木作部分是否由您施作？）對。（提示上證8，第6
07 1頁，請問照片中的拉門及天花板是否由您施作？）是，」
08 等語（見本院重上卷一第253頁），固堪認該搭建於外推陽
09 台上增建物係被上訴人出資委請郭萬鴻施作。

10 (2)惟：被上訴人抗辯於承租系爭租賃物之初，各樓層並無陽
11 台，係依承租時屋況裝潢，沒有變更陽台、拆除陽台外牆之
12 違法情形等語，已提出承租時現場照片為證（見原審卷二第
13 138至139頁）；依上訴人提出都發局99年11月8日函、100年
14 1月31日函、100年2月10日函之處分對象為系爭租賃物所有
15 人禮客股份有限公司（代表人翁素蕙）、違建類別為增建新
16 違建陽台（外牆拆除、新增壁體），有各該函文可參（見原
17 審卷一第137至145頁、卷三第18至26頁），證人郭萬鴻亦證
18 稱：翁素蕙有帶建築師來作假陽台，是為申請許可所用，我
19 有照其意思作假陽台等語（見本院重上卷二第256頁正、背
20 面），可見系爭租賃物原有陽台已外推，始須做假陽台以申
21 請裝修許可，已難認被上訴人有違反系爭租約第8條第1款前
22 段：「乙方應以善良管理人之注意使用租賃物」之約定。況
23 都發局係於100年1月25日至28日拆除系爭租賃物陽台違建
24 （見原審卷三第18至26頁），此係在系爭租約終止且被上訴
25 人返還系爭租賃物後所發生之事由，且拆除違建者為都發
26 局，縱令上訴人因此受有損害，亦難認與被上訴人有何關
27 連。姑不論被上訴人承租系爭租賃物後，有無違反系爭租約
28 第6條第1項約定，向主管機關申請裝修許可可以符合營業使
29 用，上訴人既未舉證因此遭受主管機關裁罰，亦難認其因此
30 受有何損害。

31 2.故而，上訴人依民法第227條、第432條第2項、系爭租約第6

01 條第1項、第8條第1款約定請求被上訴人賠償此部分損害，
02 均屬無據。

03 (六)上訴人請求編號七拆除廣告招牌回復原狀費用22萬8270元之
04 利息部分，被上訴人應再給付自99年11月6日起至清償日，
05 按年息5%計算之利息部分：

06 上訴人主張：被上訴人於系爭租約終止後未拆除廣告招牌，
07 致伊支出拆除該廣告招牌之費用31萬7520元，已提出高橋實
08 業有限公司估價單1紙為證(見原審卷一第111頁)，被上訴
09 人不否認於系爭租約終止後未拆除該廣告招牌，則上訴人請
10 求被上訴人給付31萬7520元，及自99年11月6日起算法定遲
11 延利息，自屬有據。原審及本院前審各准許22萬8270元、8
12 萬9250元(合計31萬7520元)，已於99年9月27日以押租金
13 抵充，並已確定，已無積欠拆除費用，無遲延利息，則上訴
14 人請求被上訴人再給付22萬8270元部分自99年11月6日起按
15 年息5%計算之利息，即非有據。

16 (七)經以系爭押租金抵充後，上訴人得請求被上訴人再給付之金
17 額，與被上訴人反訴得請求上訴人返還系爭押租金餘額若干
18 部分：

19 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
20 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
21 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
22 額，始生返還押租金之問題(最高法院87年度台上字第1631
23 號裁判意旨參照)。系爭租約於99年6月11日終止，被上訴
24 人已於99年9月27日返還系爭租賃物，已如前述，若有租賃
25 債務未清償，自得以被上訴人繳付之系爭押租金抵充前述應
26 給付之金額。則被上訴人積欠上訴人因租賃關係所生之債
27 務，即應以99年9月27日為結算清償日。

28 2. 經查：原審及前審就被上訴人對上訴人所欠租金168萬元及
29 自99年5月2日起至清償日即99年9月27日止按年息5%計算之
30 利息(計算式：168萬元×5%÷365×149天=3萬4290元)、租
31 金61萬6000元及自99年6月2日起至99年9月27日止按年息5%

計算之利息（計算式： $61\text{萬}6000\text{元} \times 5\% \div 365 \times 118\text{天} = 9957\text{元}$ ）、相當租金之不當得利70萬9333元及自99年8月14日起至99年9月27日止按年息5%計算之利息（計算式： $70\text{萬}9333\text{元} \times 5\% \div 365 \times 45\text{天} = 4373\text{元}$ ）、相當租金之不當得利27萬2000元、廣告招牌拆除費用31萬7520元（27萬2000元及31萬7520元部分，因於上訴人請求之利息起算日即99年11月6日前已抵充，故已無遲延利息），共計364萬3473元（計算式： $168\text{萬}0000\text{元} + 3\text{萬}4290\text{元} + 61\text{萬}6000\text{元} + 9957\text{元} + 70\text{萬}9333\text{元} + 4373\text{元} + 27\text{萬}2000\text{元} + 31\text{萬}7520\text{元} = 364\text{萬}3473\text{元}$ ），於99年9月27日系爭租賃物返還日以系爭押租金當然抵充後，尚有餘額115萬6527元（計算式： $480\text{萬元} - 364\text{萬}3473\text{元} = 115\text{萬}6527\text{元}$ ；前審誤算押租金餘額為114萬7677元）。是被上訴人應給付上訴人編號一、二、三之(1)、四、七部分本金及遲延利息均已抵充完畢，上訴人請求被上訴人再給付編號一、二、三之(1)、四、七部分，即為無據。

3. 又前述押租金餘額115萬6527元，再依序抵充（見本院卷二第52頁）編號五之(2)之損害賠償金515萬2035元自99年8月14日起至104年1月16日止（共計4年5月又2日），按年息5%計算之利息計113萬9175元【計算式： $515\text{萬}2035\text{元} \times 5\% = 25\text{萬}7602\text{元}$ ，月息為2萬1467元，日息為716元； $25\text{萬}7602\text{元} \times 4\text{年} + 2\text{萬}1467\text{元} \times 5\text{月} + 716\text{元} \times 2\text{日} = 113\text{萬}9175\text{元}$ 】；編號五之(1)修繕期間租金損害252萬元自99年8月14日起至99年9月27日止（共計1月又14日），按年息5%計算之利息計1萬5400元【計算式： $252\text{萬} \times 5\% = 12\text{萬}6000\text{元}$ ，月息為1萬500元，日息為350元； $1\text{萬}500\text{元} \times 1\text{月} + 350 \times 14\text{日} = 1\text{萬}5400\text{元}$ 】；編號三之(2)相當於租金之不當得利39萬8223元自99年8月14日起至99年9月27日止（共計1月又14日），按年息5%計算之利息計2429元【計算式： $39\text{萬}8223\text{元} \times 5\% = 1\text{萬}9911\text{元}$ ，月息為1659元，日息為55元； $1659\text{元} \times 1\text{月} + 55\text{元} \times 14\text{日} = 2429\text{元}$ 】，已全數抵充完畢【計算式： $115\text{萬}6527\text{元} - (113\text{萬}9175\text{元} + 1\text{萬}5400\text{元} + 2429\text{元}) = -477\text{元}$ 】，是上訴人請求被

01 上訴人再給付如附表「本院准許金額」欄所示金錢，為有理
02 由，應予准許；被上訴人反訴請求上訴人返還餘額押租金11
03 4萬7677元，為無理由，不應准許。

04 七、綜上所述，上訴人依票據法律關係、系爭租約及民法第179
05 條規定，本訴請求被上訴人給付如附表「本院准許金額」欄
06 所示金額及利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，
07 為無理由，應予駁回。被上訴人依系爭租約反訴請求上訴人
08 給付114萬7677元本息，為無理由，不應准許。原審就上開
09 本訴應准許部分及反訴不應准許部分，均為上訴人敗訴之判
10 決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
11 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。
12 至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無違
13 誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
14 理由，應駁回其上訴。上訴人本訴勝訴部分，兩造均陳明願
15 供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔
16 保金額准許之。並依民事訴訟法第79條規定，為訴訟費用負
17 擔之判決。

18 八、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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 丙、據上論結，本件上訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主
22 文

23 中 華 民 國 110 年 4 月 20 日
24 民事第二十四庭

25 審判長法 官 胡宏文

26 法 官 陳心婷

27 法 官 朱慧真

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 （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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 110 年 4 月 20 日

書記官 陳永訓

附表

上訴人請求被上訴人再給付金額		本院准許金額：
一	就168萬元之利息部分，被上訴人應再給付自99年9月28日起至清償日止，按年息6%計算之利息。	0
二	就61萬6000元之利息部分，被上訴人應再給付自99年9月28日起清償日止，按年息6%計算之利息。	0
三 之 (1)	就70萬9333元之利息部分，被上訴人應再給付自99年9月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	0
三 之 (2)	被上訴人應再給付39萬8223元及自99年8月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	被上訴人應再給付39萬8223元及自99年9月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
四	就27萬2000元之利息部	0

	分，被上訴人應給付自99年11月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	
五 之 (1)	被上訴人應給付252萬元及自99年8月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	被上訴人應給付252萬元及自99年9月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
五 之 (2)	被上訴人應給付515萬2035元及自99年8月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	被上訴人應給付515萬2035元及自104年1月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
六 之 (1)	被上訴人應給付95萬2000元及自100年10月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	0
六 之 (2)	被上訴人應給付168萬元及自100年2月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	0
七	就22萬8270元之利息部分，被上訴人應再給付自99年11月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	0
本院命供擔保金額		269萬86元 【計算式：(39萬8223元+252萬元+515萬2035元)×1/3=2

(續上頁)

01

	69萬86元】
本院命供反擔保金額	807萬258元 【計算式：39萬8223元＋252萬元＋515萬2035元）＝807萬258元】