臺灣高等法院民事判決

109年度上字第594號

上　訴　人　小洪實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　洪慶輝

000000000000000000

訴訟代理人　粘舜權律師

　　陳展誌律師

被 上訴 人　大豐吉室內裝修有限公司

000000000000000000

法定代理人　江水潭

000000000000000000

訴訟代理人　陳勇成律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年3月31日臺灣新北地方法院108年度訴字第2360號第一審判決提起上訴，本院於109年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人反訴主張：被上訴人（原名大豐吉傢俱有限公司）前與伊簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），約定自民國99年2月1日起至109年1月31日止承租伊所有門牌號碼新北市○○區○○路000號（下稱系爭廠房）之地下室及1至5樓房屋（事後減縮租賃範圍為地下室至4樓[減縮後之租賃範圍下稱系爭房屋]，如後述四㈡)。嗣系爭租約於108年11月20日終止，惟被上訴人迄未依系爭租約第8條第3款將系爭房屋回復至空屋狀態，仍遺有未拆除之裝潢及水泥牆等，應賠償伊自108年11月20日至109年2月19日止，按每月租金新臺幣（下同）55萬元2倍計算之懲罰性違約金共330萬元。爰依系爭租

約第8條第3款，請求被上訴人如數給付上開金額，並加計自反訴起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（被上訴人所提本訴部分，經原審為其一部勝訴之判決，兩造就各自敗訴部分均未聲明不服，不在本件審理範圍）。

二、被上訴人則以：伊已依系爭租約第9條及兩造於98年12月22日簽訂之協議書（下稱系爭協議）第6條約定，將系爭房屋清空，於108年11月19日通知上訴人，以不再續約時之現況交屋，並無違約情事，兩造並無約定需回復至定約時之原狀等語置辯。

三、原審判決駁回上訴人之反訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：

㈠原判決關於駁回上訴人之反訴及假執行聲請部分均廢棄。

㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人330萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈢願供擔保請准宣告假執行。

被上訴人於本院答辯聲明：

㈠上訴駁回。

㈡如受不利判決，請准供擔保宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（本院卷第96至99頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

㈠兩造於98年12月22日就系爭廠房地下室、1樓至5樓部分簽立系爭租約，租期自99年2月1日起至109年1月31日止（原審108年度重簡字第1392號民事卷[下稱重簡卷]第19至23頁）；兩造並於同日就增補條款另簽訂系爭協議（原審訴字卷一第235頁）。

㈡兩造於105年5月29日協議就系爭廠房5樓部分終止租約（原審重簡卷第27頁），被上訴人已將該部分點交返還予上訴人。

㈢系爭房屋因占用公用土地，於108年10月28日遭新北市拆除大隊拆除如原審訴字卷一第249頁所示綠色斜線部分，嗣分別於108年11月1日、3日拆除系爭房屋門口看板、鷹架及圍

牆。

㈣上訴人於109年1月2日與新北市產業服務中心就系爭房屋占用公用地部分協調，決議就系爭房屋殘餘外牆（含鐵架不包括樑柱）、黑色階梯及綠工字鋼架係被上訴人承租時所裝修，應由被上訴人於109年1月31日拆除，而被上訴人業於該期日前拆除完畢；至於殘留其餘部分由上訴人負責拆除（原審訴字卷一第459頁）。

㈤被上訴人於108年11月18日搬離系爭房屋，並於同年月19日通知上訴人已將系爭房屋清空，要求上訴人進行點交。

五、上訴人主張被上訴人違反系爭租約第8條第3款之約定，應給付懲罰性違約金330萬元；被上訴人則否認，並以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠被上訴人是否未依系爭租約第8條第3款將系爭房屋回復空屋狀態？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文；復按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解；解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。又解釋契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1150號判決意旨參照）。

2.查，兩造於98年12月22日就系爭廠房地下室、1樓至5樓部分簽立系爭租約，租期自99年2月1日起至109年1月31日止，有系爭租約在卷可稽（原審重簡卷第19至23頁）；兩造並於同

日就增補條款另簽訂系爭協議，有該協議卷內可據（原審訴字卷一第235頁），而系爭租約及系爭協議均就系爭房屋租賃為相關之約定，經兩造同意簽署在案，自均為系爭房屋租賃關係之一部分，互為補充合為同一租賃契約之不同條款，具有不可分性，不能單獨存在。又系爭租約業於108年11月20日終止，為兩造不爭之事實(本院卷第99頁)，是兩造就系爭房屋之租賃關係，業因終止而消滅，堪以認定。

3.按系爭租約第8條第3款約定：「乙方(指被上訴人)於租期屆滿或終止租約時，不交還或逾期交還廠房(指系爭房屋)者及未恢復空屋狀態，自租期屆滿或終止租約之翌日起至返還廠房之日止，乙方應按日支付依房租貳倍計算之懲罰性違約金。」等語，足見於系爭房屋租賃關係消滅後，應恢復空屋狀態，空屋究何指？參酌同一租約第5條第2款約定：「廠房有改裝設施之必要，並甲方(指上訴人)已同意乙方自費裝設，但不得損害原有建築結構。乙方不得於租期屆滿或終止租約時，要求甲方補貼任何費用，並應恢復空屋狀態。」、第9條第1款約定：「乙方應將各樓層B1-5F之垃圾、人員清空並恢復空屋狀態交還甲方。」等語，所指空屋並非訂約時現況或當時原狀之空屋狀態，復參酌系爭協議第5點約定：「B1至5樓之橫樑不可敲打，其餘甲方同意乙方廠房內外之一切，皆可以作變更。」、第6點：「甲、乙雙方同意合約租期屆滿或提前終止租賃契約時，需保留現有外觀。以作為將來不再續約時現況交屋。」、第7點：「乙方施作工程，若遭檢舉，甲方概不負責。」等語。上開約定互相比照，可知上訴人同意被上訴人就系爭房屋內外，除建築結構、安全設施外，均同意被上訴人變更，被上訴人不得於租賃關係消滅後，請求上訴人補償，若被檢舉上訴人亦不負責，於垃圾及人員清空後，恢復空屋狀態，則該空屋狀態參酌上開條文約定及實際情況，應指租賃物返還時，將該屋內之垃圾及人員清空，解除占有，將事實管領之力移轉予上訴人即為空屋狀態，顯非訂約時原狀，上訴人指應恢復訂約時即98年間之

原狀，實與契約不符，為不足採。而被上訴人於108年11月18日搬離系爭房屋，並於同年月19日通知上訴人已將系爭房屋清空，要求上訴人進行點交等情，為兩造不爭之事實(如四㈤)，堪認被上訴人已將系爭房屋清空，以空屋狀態返還上訴人，已符合系爭租約之本旨。至於遺留屋內之物品，依系爭租約第9條第3款約定，由上訴人以廢棄物處理，清運費由被上訴人負擔，並由押租金抵扣，不影響空屋狀態之認定。此外，系爭房屋因占用公用土地，於108年10月28日遭新北市拆除大隊拆除如原審訴字卷一第249頁所示綠色斜線部分，嗣分別於108年11月1日、108年11月3日拆除系爭房屋門口看板及鷹架及圍牆。上訴人於109年1月2日與新北市產業服務中心就系爭房屋占用公用地部分協調，決議就系爭房屋殘餘外牆（含鐵架不包括樑柱）、黑色階梯及綠工字鋼架係被上訴人承租時所裝修，應由被上訴人於109年1月31日拆除，而被上訴人業於該期日前拆除完畢；至於殘留其餘部分由上訴人負責拆除等情，亦為兩造不爭之事實(如四㈢㈣)，堪信屬實，該等違章建築已拆除，並不影響空屋狀態之認定。

4.又系爭租約簽訂前，於98年11月5日上訴人與訴外人趙月娥曾就系爭廠房簽訂廠房租賃契約書(下稱前契約，原審訴字卷二第309至323頁)及協議書(下稱前協議，原審訴字卷二第331頁)，前契約與前協議之性質亦應為同一契約之不同約款，具有不可分性，理由同前。前協議第7條與系爭協議第6條之約定雷同，惟前協議第7條遺留「外觀施作完畢後，雙方拍攝照片」等語被刪除之痕跡(原審訴字卷二第331頁)，而系爭協議第6條則無該等被刪除之字句，上訴人乃主張應恢復空屋狀態至訂約時，而非施作完成時之現況，系爭房屋返還自應以訂約之原狀為準云云。惟趙月娥並非被上訴人，自無前契約或前協議拘束系爭租約及系爭協議之效力，何況上訴人與趙月娥業已簽訂同意書，表示前契約於98年12月22日失效，有該同意書在卷足憑(原審訴字卷一第413頁)，則

前協議與前契約不可分，亦同失其效力，自無以前協議之約定而謂系爭協議亦應如前協議相同之解釋。上訴人此部分主張，並無足採。

㈡上訴人雖執：被上訴人未將各層樓之裝潢（包括隔間、櫃台、倉庫）清除，且現場尚有遺留雜物，未恢復訂約之現況，違反系爭租約第8條第3款約定云云。惟系爭租約第8條第3款之空屋係租賃關係消滅時之空屋狀態，已如前述，遺留現場之雜物及其他物件，依系爭租約第9條第3款得以廢棄物處理，而裝潢部分，如前所述，乃上訴人同意被上訴人施工及變更，契約消滅後，並非恢復訂約之原狀，被上訴人既不得要求上訴人補償該部分，依系爭協議第6點約定，現況交屋，即合債之本旨，上訴人自不得要求被上訴人回復訂約時之原狀並拆除。

㈢上訴人又稱被上訴人拆除剪(減)力牆及消防安全梯，違反系爭租約第5條第2、3款云云。惟查，

1.按「廠房有改裝設施之必要，並甲方(指上訴人)已同意乙方自費裝設，但不得損害原有建築結構。乙方不得於租期屆滿或終止租約時，要求甲方補貼任何費用，並應恢復空屋狀態。」、「乙方租用本廠房不得為有害公共安全、衛生之虞及其他不當使用。」系爭租約第5條第2款、第3款有明文約定，違反該等約定，依第8條第2款，上訴人得終止契約，如有損害，被上訴人應負損害賠償責任。於返還租賃物時，依第9條第2款約定：「如廠房本身結構、附屬設施因乙方…而損壞且未經修復，修復費用應由乙方負擔，甲方得逕自押租保證金抵扣。

2.查，剪力牆乃系爭租約簽訂前，上訴人與趙月娥間之前協議第5點已約定，西北面應保留一面剪力牆、東南面已拆除之剪力牆，同意維持現狀，參該協議即明(原審訴字卷二第331頁)，可見在前協議98年11月5日簽訂前，即已動工裝修系爭房屋，其中有剪力牆工程，已完成並維持現狀，堪以認定。嗣於同年月26日上訴人再度同意施作剪力牆工程(本院卷第2

39頁），足見相關剪力牆工程於系爭租約於98年12月22日簽訂前即動工並完成，而上訴人亦稱簽訂系爭協議目的在延續前協議之精神(本院卷第182頁)，足認該等剪力牆於簽訂系爭租約前即經上訴人同意改變，則上訴人主張被上訴人違反系爭租約，不足為採。至消防安全梯部分，該部分如未經上訴人同意變更，上訴人得隨時終止系爭租約，如前所述，卻直至系爭租約之租期即將屆至，並經拆除大隊拆除違建後，始於本件為主張，即與常情不合，何況上訴人亦已同意裝潢及屋內外一切之改變，前已述及，益明上訴人已同意此部分之改變。矧依前述兩造約定，縱認結構工程或消防工程違反系爭租約第5條約定，依系爭租約第8條第2款約定，上訴人取得終止權及損害賠償請求權，以及第9條之修復請求權及扣抵權，殊與第8條第3款恢復至空屋狀態有間，且與該款空屋狀態之違約事由不同，上訴人此部分主張，尚不足為其有利之認定。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約第8條第3款約定，請求被上訴人給付330萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院有部分不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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(上訴人聲請傳喚證人部分已捨棄，本院卷第314頁)，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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　9　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　鄭威莉

法　官　馬傲霜

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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　2　　月　　9　　日

書記官　劉文珠