

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第652號

上訴人 爭鮮股份有限公司

法定代理人 陳津秋

訴訟代理人 謝天仁律師

複代理人 陳建至律師

上訴人 倍斯得國際股份有限公司

法定代理人 陳英鳳

上列當事人間請求返還押租保證金事件，兩造對於中華民國109年4月23日臺灣臺北地方法院109年度北訴字第1號第一審判決各自提起上訴，本院於109年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回爭鮮股份有限公司下列第二項之訴、(二)命假執行之宣告部分，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

倍斯得國際股份有限公司應再給付爭鮮股份有限公司新臺幣捌萬貳仟貳佰貳拾玖元，及自民國一百零八年六月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

兩造其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由倍斯得國際股份有限公司負擔二十分之十九，餘由爭鮮股份有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人爭鮮股份有限公司（下稱爭鮮公司）主張：伊於民國106年2月15日向對造上訴人倍斯得國際股份有限公司（下稱倍斯得公司）承租坐落臺北市○○區○○路0段000號2樓房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期限自該日起至112年2月14日，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），伊已給付倍斯得公司新臺幣（下同）165萬元押租保證金（下稱系爭押租金）。嗣伊於108年3月3日終止系爭租約，扣除伊應賠償

01 倍斯得公司1個月租金（含稅）57萬7,500元後，尚得請求返
02 還107萬2,500元等情。爰依系爭租約第4條第2款（系爭租約
03 條文以中文數字標示部分，應為「款」而非「項」，下同）
04 約定，求為命倍斯得公司給付107萬2,500元，並加計自支付
05 命令送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審判命倍斯得公
06 司給付爭鮮公司93萬0,779元本息，駁回爭鮮公司其餘請
07 求，兩造各自提起上訴）。其上訴聲明為：（一）原判決關
08 於駁回下列第(二)項之訴廢棄。（二）倍斯得公司應再給付爭
09 鮮公司14萬1,721元，及自支付命令送達翌日起至清償日
10 止，按週年利率百分之五計算之利息。

11 二、上訴人倍斯得公司則以：爭鮮公司於108年3月3日提前終止
12 系爭租約，依系爭租約第8條第1款約定，應賠償終止時之1
13 個月租金（含稅）59萬8,500元；及其於108年3月11日返還
14 系爭房屋，伊依系爭租約第7條第2款約定，得請求爭鮮公司
15 支付108年3月7日至同年月10日止遲延交屋共4日之租金7萬
16 6,000元（計算式： $570000/30 \times 4 = 76000$ ）；系爭租約第3條
17 第4、5款約定免付租金裝潢期，係定有爭鮮公司租賃期未滿
18 6年、106年2月15日起至同年4月14日止、107年2月15日起至
19 同年4月14日止（下合稱系爭期間）無裝潢行為，為爭鮮公
20 司無須支付該期間租金約定之解除條件，兩造已口頭合意爭
21 鮮公司如提前終止租約時，就其未進行裝潢而免付租金之期
22 間，喪失免付租金之利益，應於終止租約時給付該期間之租
23 金。爭鮮公司提前終止系爭租約，所受免支付自107年2月15
24 日至107年4月14日之2個月租金（含稅）共115萬5,000元
25 （下稱系爭2個月租金）之利益已不存在，應依民法第179條
26 規定返還該利益。而爭鮮公司於107年2月15日至107年4月14
27 日止，並無進行裝潢之事實，不合於系爭租約第3條第5款免
28 付租金之約定，應依系爭租約第3條第1款約定，給付該2個
29 月之租金；又伊所繳108年3月6日至同年4月2日之電費為4,5
30 95元，爭鮮公司係無法律上之原因，受有同年3月6日至同年
31 月10日共5日電費821元（計算式： $4595 \div 28 \times 5 = 821$ ，小數點

以下四捨五入，下同）之利益，致伊受有損害，應依民法第179條規定返還該利益。伊自得以上開請求爭鮮公司給付之59萬8,500元、7萬6,000元、115萬5,000元、821元，與爭鮮公司得請求之系爭押租金互為抵銷等語，資為抗辯。其上訴聲明為：（一）原判決關於命倍斯得公司為給付部分及假執行之宣告均廢棄。（二）上開廢棄部分，爭鮮公司第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造於106年2月15日簽訂系爭租約，約定租賃期限為106年2月15日起至112年2月14日止，並經公證，爭鮮公司已給付倍斯得公司系爭押租金；嗣爭鮮公司於107年12月24日發函向倍斯得公司表示於108年3月3日終止系爭租約，系爭房屋已於108年3月11日返還倍斯得公司等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第63至64頁），堪信為真正。

四、爭鮮公司請求倍斯得公司給付107萬2,500元，為倍斯得公司以前開情詞所否認。經查：

（一）爭鮮公司於108年3月3日提前終止系爭租約，依系爭租約第8條第1款約定，應賠償倍斯得公司之1個月租金損失為59萬8,500元。

審諸系爭租約第8條第1款所載：本契約租賃期限未滿而乙方（即爭鮮公司，下同）擬提前終止本契約時，應於終止日2個月以前，以書面通知甲方（即倍斯得公司，下同）終止日期，並賠償1個月租金之損失予甲方，乙方得終止本租約（見原法院108年度司促字第9389號卷〈下稱支付命令卷〉第14頁）之文義以考，可知爭鮮公司應賠償倍斯得公司1個月租金之損失，係因其提前終止系爭租約所致，則該1個月租金之損失，即應以爭鮮公司終止該租約時之租金為據，要無疑義。爭鮮公司於系爭租約租賃期限未滿前之108年3月3日終止系爭租約（見上三所示），而終止當時之每月租金（未稅）為57萬元（見支付命令卷第13頁所附系爭租約第3條2款所示），含稅金額為59萬8,500元（計算式： $570000 \times 1.05 = 598500$ ）。準此，爭鮮公司

01 依系爭租約第8條第1款約定，應賠償倍斯得公司之1個月
02 租金損失為59萬8,500元，可以確定。以故，爭鮮公司
03 稱：其應賠償之1個月租金損失，為其於107年12月24日通
04 知時每月租金55萬元之含稅金額57萬7,500元云云，並不
05 足採。

06 (二) 倍斯得公司不得依民法第179條規定、系爭租約第3條第1
07 款約定，請求爭鮮公司給付115萬5,000元。

08 1、附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法
09 第99條第2項固有明文。惟當事人主張有利於己之事實
10 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦
11 有明定。倍斯得公司主張系爭租約第3條第4、5款約定免
12 付租金裝潢期，係定有爭鮮公司租賃期未滿6年、系爭期
13 間無裝潢行為，為爭鮮公司無須支付該期間租金約定之解
14 除條件，兩造已口頭合意爭鮮公司如提前終止租約時，就
15 其未進行裝潢而免付租金之期間，喪失免付租金之利益，
16 應於終止租約時給付該期間之租金等情，為爭鮮公司所否
17 認，自應由主張之倍斯得公司負舉證之責任。

18 2、依證人即仲介黃禎健結稱：後來陳經理跟屋主說，他們一
19 定可以做滿6年，如果做不滿6年，他認為2個月的裝潢期
20 就退還給屋主，是陳經理口頭這樣講的，屋主後來口頭上
21 應該有答應。伊不知道最後合約定稿版的條件，雙方審閱
22 好輪不到伊看等詞（見原審卷第141至143頁）以觀，足徵
23 黃禎健就兩造簽立系爭租約之條件為何，未親自見聞，則
24 其所為證詞，僅為兩造訂立系爭租約前之討論過程，不能
25 資為兩造確已口頭合意爭鮮公司如提前終止租約時，就其
26 未進行裝潢而免付租金之期間，喪失免付租金之利益，應
27 於終止租約時給付該期間租金之佐證。酌以證人即參與系
28 爭租約公證之爭鮮公司代理人卜詩禹證稱：系爭租約這個
29 案子是伊承辦的，最後決定的價格及方式就是合約上面的
30 條件，伊就依照這個條件去製作合約，合約出來後，伊給
31 主管陳政宗看過，再請仲介黃小姐轉給房東確認，來來回

01 回改過2、3次，最終版雙方確認之後，就去做公證等詞
02 （見原審卷第195至196頁）以考，可知系爭租約係兩造意
03 思表示合致之最終結果。審諸系爭租約第3條第4、5款所
04 載系爭期間為免租金裝潢期，及第8條記載爭鮮公司終止
05 租約後之義務等內容（見支付命令卷第13至14頁），並無
06 以爭鮮公司提前終止系爭租約，即應給付倍斯得公司系爭
07 期間租金之文義。倘兩造確已達成爭鮮公司租賃期未滿6
08 年、系爭期間無裝潢行為，為爭鮮公司無須支付該期間租
09 金約定之解除條件之合意，衡情倍斯得公司應會於系爭租
10 約中要求載入以求明確，且當場加註該內容，並非難事。
11 然系爭租約卻付之闕如，益徵兩造未達成爭鮮公司如提前
12 終止租約時，就其未進行裝潢而免付租金之期間，喪失免
13 付租金之利益，應於終止租約時給付該期間之租金之共識
14 ，可以確定。倍斯得公司空言稱：系爭租約第3條第4、5
15 款約定免付租金裝潢期，係定有爭鮮公司租賃期未滿6
16 年、系爭期間無裝潢行為，為爭鮮公司無須支付該期間租
17 金約定之解除條件云云，並不足採，其據以主張：爭鮮公
18 司提前終止系爭租約，所受免支付系爭2個月租金之利益
19 已不存在，應依民法第179條規定返還115萬5,000元，即
20 屬無據。

21 3、系爭租約第3條第5款所載107年2月15日起至107年4月14日
22 為免租金裝潢期之內容（見支付命令卷第13頁），並無倘
23 爭鮮公司未於該段期間進行裝潢之事實，即不得免付該租
24 金之文義。職是，倍斯得公司以爭鮮公司於107年2月15日
25 至107年4月14日止，並無進行裝潢為由，主張爭鮮公司應
26 依系爭租約第3條第1款約定，給付該2個月租金115萬5,00
27 0元，亦屬無據。

28 （三）倍斯得公司依系爭租約第7條第2款約定，得請求爭鮮公司
29 支付逾期使用系爭房屋2日之租金3萬8,000元。

30 1、系爭租約第7條第2款約定：乙方於終止租約不交還房屋，
31 應支付逾期使用日數之租金（見支付命令卷第13頁）。債

務人之給付兼需債權人之行為，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，此觀民法第235條但書規定即明。又在債權人提供債務人給付所需之行為前，債務人不負給付遲延之責任。

2、系爭房屋之點交，應在系爭房屋內為之，為兩造所是認（見本院卷第114頁），足認承租人爭鮮公司於終止系爭租約後之返還系爭房屋，兼需出租人倍斯得公司至系爭房屋為受領之行為，則爭鮮公司得以準備給付之事情通知倍斯得公司，以代提出。依爭鮮公司之民事綜合辯論意旨狀所載：伊在3月7日與倍斯得公司代理人黃明祥現場點交，但點交未成等內容（見本院卷第109頁）；及倍斯得公司所提兩造之LINE對話截圖所示：爭鮮公司於108年3月8日上午10時48分通知倍斯得公司，就雙方於前1日提到的缺失，爭鮮公司可於該日下午5時前完成，請倍斯得公司至系爭房屋辦理交屋，並於當日下午4時23分、4時24分，依序張貼照片，表明樓梯封板已復原、垃圾桶已清潔、水塔及室外機以清潔完成等情（見原審卷第122至128頁），綜合以考，可知兩造曾於108年3月7日至系爭房屋，因爭鮮公司尚有缺失未改善而未為系爭房屋之返還。嗣爭鮮公司於翌日即同年月8日上午通知倍斯得公司，預計於當日下午5點前完成缺失改善以為交屋，應可確定，足徵爭鮮公司於108年3月8日已以準備給付之事情通知倍斯得公司，以代系爭房屋之提出，倍斯得公司未提出有何不能於該日為受領行為，故僅能認爭鮮公司於108年3月7日、同年月8日共2日有遲延交屋之事實。雖倍斯得公司於108年3月8日之後，仍得再請求爭鮮公司為交屋。然參以系爭房屋於108年3月11日返還倍斯得公司（見上三所示），而依兩造之LINE對話截圖所示：爭鮮公司向倍斯得公司表示，原訂於今日點交，但因您無法到場，改約3月11日下午1時交還鑰匙等內容（見原審卷第132頁）以考，可見倍斯得公司未向爭鮮公司言明何時可為點交，而對爭鮮公司所稱於同年

01 月11日下午1時交還系爭房屋，未為反對之表示，難認倍
02 斯得公司已提供爭鮮公司可於108年3月9日、同年月10日
03 交付系爭房屋所需之行為，是爭鮮公司並不負108年3月9
04 日、同年月10日遲延交屋之責任，亦可確定。

05 3、爭鮮公司於108年3月7日、同年月8日確有遲延交屋之事
06 實，依系爭租約第7條第2款約定，倍斯得公司自得請求爭
07 鮮公司支付逾期使用系爭房屋2日之租金3萬8,000元（計
08 算式： $570000/30 \times 2 = 38000$ ）。

09 （四）倍斯得公司依民法第179條規定，得請求爭鮮公司給付108
10 年3月6日至同年月8日止之電費492元。

11 倍斯得公司主張其已繳納系爭房屋自108年3月6日至同年4
12 月2日之電費4,595元乙節，業據提出台灣電力公司繳費憑
13 證為佐（見原審卷第130頁），堪信為真。爭鮮公司於108
14 年3月3日終止系爭租約後之同年月11日將系爭房屋返還倍
15 斯得公司（見上三所示），固可認爭鮮公司於該段期間有
16 占有系爭房屋之事實。然爭鮮公司並不負108年3月9日、
17 同年月10日遲延交屋之責任，已認定如（三）2所述，則
18 倍斯得公司主張系爭房屋自108年3月6日至同年月8日共3
19 日之電費492元（計算式： $4595 \div 28 \times 3 = 492$ ），應由爭鮮
20 公司負擔，自屬有據。爭鮮公司無法律上原因而受有該電
21 費債務消滅之利益，致倍斯得公司受損害，倍斯得公司自
22 得依民法第179條規定，請求爭鮮公司給付492元。

23 （五）二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
24 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
25 項前段定有明文。爭鮮公司得依系爭租約第4條第2款約
26 定，請求倍斯得公司返還系爭押租金165萬元。而倍斯得
27 公司以上開1個月租金損失59萬8,500元、逾期使用2日之
28 租金3萬8,000元、電費492元，與爭鮮公司得請求之系爭
29 押租金165萬元互為抵銷後，爭鮮公司尚得請求倍斯得公
30 司給付101萬3,008元（計算式： $0000000 - 000000 - 00000 - 0$
31 $00 = 0000000$ ）。按給付無確定期限者，債務人於債權人

01 得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負
02 遲延責任。其經依督促程序送達支付命令，與催告有同一
03 之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
04 請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利
05 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民
06 法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條定有明
07 文。爭鮮公司就上開請求金額，得請求自支付命令送達倍
08 斯得公司之翌日（即108年6月26日，見支付命令卷第37頁
09 之送達證書）起算之法定遲延利息。

10 五、綜上所述，爭鮮公司依系爭租約第4條第2款約定，請求倍斯
11 得公司給付101萬3,008元，及自108年6月26日起至清償日
12 止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准
13 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應
14 准許部分，僅判命倍斯得公司給付93萬0,779元本息，尚有
15 未洽。爭鮮公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，請求倍斯
16 得公司再給付8萬2,229元（計算式：0000000-000000=8222
17 9）本息，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判
18 如主文第2項所示。至上開不應准許部分，原審為倍斯得公
19 司敗訴之判決，其理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予
20 以維持，其上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
21 無理由，應駁回上訴。倍斯得公司上訴意旨指摘原審判命其
22 給付部分不當，為無理由，應予駁回。惟上開命倍斯得公司
23 給付之金額已逾50萬元，不應依職權宣告假執行。且法院於
24 原告未釋明假執行原因時，因原告陳明願供擔保而准許宣告
25 假執行者，應定相當之擔保金額，此觀民事訴訟法第390條
26 規定可明。倍斯得公司於原審未釋明假執行原因而陳明願供
27 擔保聲請假執行（見原審卷第75頁），原審未酌定擔保金
28 額，逕予宣告假執行，自有未洽。上訴意旨就此指摘原判決
29 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。而本件為不得上訴
30 第三審事件，經本院判決後，即告確定，毋需為假執行宣
31 告。爰將原判決假執行宣告併予廢棄。

01 六、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、據上論結，本件爭鮮公司、倍斯得公司之上訴，均為一部有
05 理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條、第450條、第79
06 條，判決如主文。

07 中 華 民 國 109 年 10 月 6 日

08 民事第十八庭

09 審判長法 官 黃明發

10 法 官 賴彥魁

11 法 官 林政佑

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 109 年 10 月 6 日

15 書記官 王韻雅