

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第923號

上訴人 王昱生

訴訟代理人 吳永發律師

徐仕瑋律師

趙昕妍律師

曾郁恩律師

被上訴人 哈利路亞國際有限公司

法定代理人 莊雅筑

訴訟代理人 宋重和律師

複代理人 翁敬翔律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國111年4月1日臺灣新北地方法院109年度訴字第3805號判決提起上訴，本院於112年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人主張依兩造於民國101年5月15日達成之裝潢及基礎工程折舊費用補貼協議，請求上訴人如數給付，上訴人於本院審理中，提出租賃物有益費用償還請求權之時效抗辯（見本院卷第415-420頁），核係關於被上訴人主張之該協議，性質上屬何項法律關係，乃法官依據法律獨立審判職責之法律適用問題，本不受當事人主張或陳述之拘束，且如不允許上訴人提出此新攻擊防禦方法，其將喪失時效利益，對其顯失公平，依民事訴訟法第447條第1項第3款、第4款、第6款規定，應許其提出，合先敘明。

二、被上訴人主張：兩造於99年11月26日簽訂房屋租賃契約書

（下稱系爭租約），伊向上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○○路0段000○00000號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自100年2月15日至110年2月14日止，詎上訴人於101年間欲將系爭房屋改租他人而主動要求伊提前搬遷，兩造乃於101年4月15日合意終止系爭租約。然因伊承租系爭房屋時為毛胚屋無任何裝潢，伊承租作為經營室內設計公司使用，已花費鉅資裝潢木作天花板、修飾燈線管線、隱化大樑、嵌入照明設備、鋪設木地板、於天花板裝設古典吊燈、在店門口裝設落地玻璃門、於夾層區規劃走道及玻璃隔間、牆壁以白色油漆拉毛，故兩造於101年5月15日達成協議，上訴人同意補貼伊裝潢費用新臺幣（下同）300萬元，若上訴人之承租方或買方未沿用伊之裝潢，上訴人則補貼伊基礎工程折舊50萬元（下稱系爭協議）。嗣上訴人將系爭房屋出租予訴外人許書銘經營櫻花廚具店，許書銘確有沿用伊之裝潢，包括1樓挑高木作天花板、落地玻璃門、部分拉毛牆面、2樓玻璃隔間、木地板、樓梯木地板及部分照明。爰依系爭協議第1點約定，請求上訴人給付300萬元，縱許書銘未沿用伊之裝潢，伊亦得請求上訴人給付50萬元，並自支付命令送達翌日起加計法定遲延利息。

三、上訴人則以：兩造合意終止系爭租約係因被上訴人交付之租金支票延票、跳票且積欠大樓管理費，係可歸責於被上訴人。又被上訴人從未提出任何費用單據，伊無從確認被上訴人支出費用多寡，故未同意補貼費用。倘認兩造已合意成立系爭協議，然協議內容係伊委託被上訴人法定代理人莊雅筑之配偶蔡敏男於101年7月15日前仲介出售系爭房屋，而蔡敏男未於101年7月15日前出售，故系爭協議第1點已失效，被上訴人不得依系爭協議第1點請求伊給付300萬元或50萬元。又兩造合意終止系爭租約後，被上訴人遲未返還系爭房屋，經伊以存證信函通知被上訴人因看屋方均無意沿用原裝潢，請被上訴人依系爭租約第9條約定自行拆除裝潢，依99年11月26日交屋時原狀遷空交還伊，是伊已終止系爭協議。且系

01 爭房屋原為「森聯首席」大樓之託售中心，伊交付被上訴人
02 時內部基礎設施完善，並非毛胚屋，被上訴人僅施作木作裝
03 潢並未增加基礎設施。伊於101年7月18日偕同員警、里長進
04 入系爭房屋時，發現被上訴人已將屋內高價值之裝潢及設備
05 （含燈具、家具、座椅、吧檯等）拆移，僅剩難以拆除之木
06 作天花板、木作地板及拉毛牆面，嗣伊於102年4月間將系爭
07 房屋出租予許書銘，許書銘因木作黏膠清除不易而不得已予
08 以沿用，亦與系爭協議第1條約定不符，被上訴人不得依系
09 爭協議第1點請求伊給付300萬元。且系爭協議約定之補貼費
10 用性質為民法第431條規定之有益費用，被上訴人起訴請求
11 伊給付，已逾民法第456條規定之2年時效期間，伊得拒絕給
12 付。縱未罹於時效，然被上訴人遷離已逾8年始提出本件請
13 求，違反誠信原則，對伊顯失公平，依民法第227條之2第1
14 項規定，聲請減少伊之給付等語，資為抗辯。

15 四、原審判決上訴人應給付被上訴人300萬元，及自109年10月28
16 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，上訴人不
17 服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審
18 之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
19 回。

20 五、兩造不爭執於99年11月26日簽訂系爭租約，租賃期限自100
21 年2月15日至110年2月14日止，共10年，嗣兩造於101年4月1
22 5日合意提前終止系爭租約，並於101年5月15日簽署系爭協
23 議，系爭協議第1點記載：「甲方（即上訴人）如出售或出
24 租房屋後，即因乙方（即被上訴人）已裝潢，裝設房屋損失
25 陸佰萬，補貼乙方參佰萬元整；若承租方或買方未延用原裝
26 潢，則補貼基礎工程折舊伍拾萬元整」等情，有系爭租約及
27 末頁手寫加註之系爭協議可稽（見原審卷第49-61頁），堪
28 認此部分事實為真實。

29 六、上訴人雖抗辯被上訴人當時並未提出裝潢及基礎工程費用相
30 關單據，其並未同意補貼300萬元或50萬元云云，然上訴人
31 既不爭執有在系爭協議上蓋手印（見原審卷第164頁），又

其於101年6月28日所發存證信函亦載明：「本人同意貴公司3個月搬遷101年7月16日前搬遷完成。也同意在出售或出租時。因貴公司已裝璜補貼參佰萬元整，但若承租方或買方未延用原裝璜，則補貼基礎工程折舊伍拾萬元整」等語（見原審卷第363頁），足認兩造就系爭協議第1點確已達成合意。次按契約自由係受憲法保障之基本權利，當事人在不違反法律強制規定之範圍內，得自行決定契約之對象、方式、種類及內容，形成互受拘束之私法上權利義務關係。此項應受契約拘束之正當性基礎，源自立於平等地位之當事人，得依自由意思所合致成立之締約行為。是若當事人於締結契約之際，缺乏實質之平等及自由，致約定內容不具妥當性，法院基於基本權利間接第三人效力之作用，固得依民法第72條公序良俗或第148條第2項誠實信用原則，並藉由解釋、適用或補充法律之職權行使，對於契約效力及其內容予以合理之限制或增補，俾使契約自由及契約正義獲得最大程度之調和與實現。惟法院介入調整私法契約時，應先釐清契約之性質在法律上應如何評價（定性），再將契約內容或待決之權義關係涵攝於法律預設之典型契約，嗣就約定不明、未為約定或欠妥當之處，選擇適當之法規適用（最高法院111年度台上字第1169號判決意旨參照）。查：

- (一)被上訴人主張：上訴人欲將系爭房屋出租給櫻花廚具店，主動要求伊提前終止系爭租約、搬出系爭房屋，故上訴人同意補貼伊已支出之裝潢費用300萬元或基礎工程折舊費用50萬元云云（見本院卷一第89頁），則首應辨明系爭協議第1點約定之補貼費用，是否系爭租約因可歸責於上訴人而提前終止之損害賠償預定性質。惟查，兩造合意提前終止系爭租約後，依系爭協議第2點所載，上訴人另委託被上訴人或法定代理人莊雅筑之配偶蔡敏男代為出售系爭房屋，並允以仲介費380萬元，上訴人亦可自行銷售，並以專任委託蔡敏男售出（見原審卷第59頁），是當時上訴人有意出售系爭房屋，並委託被上訴人、蔡敏男仲介出售，可見上訴人尚無已定之

01 出租對象或出售對象，則兩造合意於101年4月15日終止租約
02 後，上訴人將受有房屋空置無收益之損失，難認其有主動要
03 求被上訴人提前搬離之動機。且兩造於101年4月15日終止租
04 約後，上訴人至102年2月間始與許書銘簽訂租賃契約，自10
05 2年4月15日起將系爭房屋出租予許書銘，且約定前3年租金
06 每月7萬元，第4、5年租金始調漲與系爭租約約定每月租金8
07 萬元相等，有經公證之店屋租賃契約書可憑（見本院卷一第
08 125-133頁），可見系爭房屋閒置1年後，再行出租之前3年
09 租金尚低於系爭租約約定之租金，自難相信上訴人為將系爭
10 房屋改租許書銘而提前終止系爭租約。被上訴人主張系爭租
11 約因可歸責於上訴人之事由而提前終止，上訴人因而同意補
12 貼費用云云，衡情實難採信。況系爭協議第1點約定若上訴
13 人之買方或承租方沿用被上訴人之裝潢，上訴人即補貼被上
14 訴人300萬元，若未沿用，則補貼50萬元，係以買方或承租
15 方是否沿用裝潢而區分不同補貼金額，顯非以被上訴人所受
16 損害為準，益徵系爭協議第1點約定之補貼費用應非損害賠
17 償性質。

18 (二)上訴人雖抗辯：系爭協議第1點因被上訴人及蔡敏男未於101
19 年7月15日前出售系爭房屋而失效云云，然系爭協議第3點僅
20 記載「原則上至7月中旬以前完成交屋」，核係民法第455條
21 所定承租人於租賃關係終止後應返還租賃物之義務，與第1
22 點約定之補貼費用應屬二事。況系爭協議並無被上訴人或蔡
23 敏男應於101年7月15日前仲介售出系爭房屋，否則第1點約
24 定失效之明文（見原審卷第59頁），無從認定兩造就補貼費
25 用之給付另附加上訴人所指之解除條件或終期，尚不生因解
26 除條件成就或期限屆至而失效之問題。上訴人又抗辯：伊已
27 以101年6月28日存證信函終止系爭協議云云，查該存證信函
28 雖請求被上訴人拆除全部裝潢設備並遷讓返還系爭房屋（見
29 原審卷第363-365頁），惟上訴人不能證明其有約定終止或
30 法定終止之原因，則其抗辯系爭協議已經伊終止云云，亦非
31 可取。

01 (三)被上訴人雖主張：許書銘既有沿用部分裝潢，不論沿用價值
02 多寡，上訴人均應依系爭協議第1點給付300萬元云云。惟按
03 解釋契約，應探求當事人立約時之真意，於文義上及論理上
04 詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事
05 實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠
06 信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為
07 其判斷之基礎，不能徒拘泥於契約之文字或截取其中一二
08 語，任意推解致失其真意（最高法院111年度台上字第2865
09 號判決意旨參照）。關於系爭協議第1點之解釋，說明如
10 下：

11 1.查系爭協議第1點既明訂補貼裝潢費用300萬元，係以上訴人
12 出售或出租房屋及買受人或承租人沿用被上訴人之裝潢為要
13 件，應屬契約之主要目的及經濟價值所在。綜觀系爭協議第
14 1點開宗明義即以上訴人「如出售或出租房屋後」為前提，
15 而第2點約定上訴人承諾支付仲介費委託被上訴人及蔡敏男
16 出售系爭房屋，第3點則未明確約定被上訴人搬遷之期限，
17 足見上訴人於兩造提前終止租約後，希望透過被上訴人及蔡
18 敏男將系爭房屋出售或出租，始允以費用補貼及仲介費之對
19 價，並未追究被上訴人之搬遷期限。準此，系爭協議第1點
20 約定之補貼費用，應取決於系爭房屋事後出售、出租及裝潢
21 留用情形。被上訴人主張：不論沿用裝潢多寡，上訴人均應
22 補貼伊300萬元云云，難認係兩造締結系爭協議之真意，自
23 非可取。

24 2.查被上訴人遷離時所留裝潢情形：

25 (1)系爭協議第3點雖未約定系爭租約終止後，被上訴人依民法
26 第455條前段規定及系爭租約第6條、第9條約定應返還房屋
27 之時限及應回復之狀態，然上訴人已於101年5月28日、7月1
28 1日以存證信函催告被上訴人於101年7月16日前拆除所有自
29 行裝潢及基礎工程，按99年11月26日交屋原狀遷空交屋（見
30 原審卷第363-365、111頁），則被上訴人依上開規定及民法
31 第229條第2項規定，應於101年7月16日前將系爭房屋遷讓返

還予上訴人。而被上訴人對於上訴人上開存證信函並未為反對之表示，嗣上訴人於101年7月18日會同員警、里長進入系爭房屋時，現場可見被上訴人已將原設置在1樓挑高天花板之吊燈2個、2樓天花板之吊燈1個、多個吸頂射燈及吧台區之木作吧台、木作櫥櫃、小吊燈4個等裝潢拆除、設備搬離，有照片及錄影檔案可稽（見原審卷第99-109、221-253頁、本院卷一第179-227頁、第261頁之光碟、第453-467頁之錄影檔案截圖），足認被上訴人遷離系爭房屋前，已拆除部分裝潢設備，並未將裝潢設備全部留供上訴人將來之承租人或買受人沿用。

(2)再細觀上訴人提出之101年7月18日錄影檔案及照片可知，被上訴人遺留之裝潢有1樓玻璃落地門、拉毛牆壁及橫樑、木作天花板、木作層板架、2樓輕隔間、木地板、天花板筒燈、嵌燈等部分（見原審卷第295-321頁、本院卷一第179-227頁之照片），而經原審履勘現場查知，許書銘將1樓玻璃門重新改裝（見原審卷第335-336頁、本院卷一第233頁），雖沿用木作天花板但重新上漆、拆除筒燈、改裝嵌燈（見原審卷第319、338-339、253-259頁），其餘僅沿用拉毛牆壁、裝飾層板架、木作天花板及2樓木作地板、輕隔間等部分（見原審卷第277、313-317、321頁、本院卷一第235-243頁）。

(3)至於被上訴人雖主張許書銘沿用其裝設之電線管線云云，惟查被上訴人承租系爭房屋前，系爭房屋作為託售中心使用，已有地板貼磚、牆壁貼磚、廚房、電線等基礎裝潢設備，亦有照片可考（見本院卷一第155-177頁），被上訴人不能證明其有自行支出費用裝設電線管線部分。此外，被上訴人不能提出裝潢施工相關單據以供憑對（見本院卷一第286頁），不能證明許書銘沿用裝潢之範圍及價值。

3.綜上，被上訴人搬遷時既已拆除部分裝潢，不能證明其所留裝潢之範圍及價值，又系爭租約提前終止非可歸責於上訴人，系爭租約終止後，被上訴人及蔡敏男並未仲介上訴人出

01 售或出租系爭房屋，上訴人於1年後始將系爭房屋出租予許
02 書銘且約定前3年租金低於系爭租約約定租金，顯然不符前
03 1.所述兩造訂立系爭協議之主要目的及經濟價值。從而，被
04 上訴人依系爭協議第1點約定，請求上訴人補貼裝潢費用300
05 萬元，難認有據。

06 (四)被上訴人又主張：縱認許書銘未沿用伊之裝潢，伊亦得請求
07 上訴人補貼基礎工程折舊50萬元云云。惟審諸系爭協議第1
08 點補貼費用之性質，乃民法第431條有關租賃關係終止後，
09 承租人得請求出租人償還有益費用之規定，係基於不當得利
10 之理由而設，為民法第179條之特別規定，依特別法優於普
11 通法之原則，應優先適用。民法第456條第1項既明定有益費
12 用償還請求權之消滅時效期間為2年，自無再依民法第179
13 條、第125條規定，適用15年之消滅時效期間（最高法院 88
14 年度台上字第181號判決意旨參照）。蓋使法律關係得以從
15 速確定，其期間之起算亦應明白規定（民法第456條立法理
16 由參照）。準此，被上訴人依系爭協議第1點請求補貼費用
17 之時效期間，依民法第456條第1、2項規定，應自101年4月1
18 5日系爭租約終止時起算2年，被上訴人於109年9月21日始聲
19 請支付命令請求補貼費用（見支付命令卷第7頁之收狀戳日
20 期），已逾上開規定之時效期間。上訴人既為時效抗辯，被
21 上訴人之補貼費用請求亦非有據。

22 七、綜上所述，被上訴人依系爭協議第1點約定，請求上訴人給
23 付300萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年
24 利率5%計算之利息，洵屬無據，不應准許。原審為上訴人
25 敗訴之判決，即有未洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
26 棄改判，為有理由。

27 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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
31 8條，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 4 月 19 日
02 民事第十二庭

03 審判長法 官 陳婷玉

04 法 官 毛彥程

05 法 官 林晏如

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 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
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 4 月 19 日

15 書記官 簡維萍