

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第465號

上訴人 北峰企業有限公司

法定代理人 曾雪香

訴訟代理人 陳為元律師

被上訴人 永星品有限公司

法定代理人 簡國忠

訴訟代理人 彭國書律師

黃韻宇律師

王詩惠律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國112年1月5日臺灣新北地方法院110年度訴字第2457號第一審判決提起上訴，本院於112年12月12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

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。該條文民國24年2月1日立法理由記載，查民訴律第314條理由謂訴之有無變更，實際上頗難判斷，故應明示不變更情形，以防止無益之爭論。不變更訴訟原因，而補充法律上之陳述，例如本僅於訴狀表示請求法定利息之意，此後加以補充，因其為商取引而請求年百分之6之法定利息是，又不變更訴訟原因，而更正法律上之陳述，例如本於訴狀表示其為委任契約，及其後改為承攬契約是也。本件上訴人在原審提起反訴主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人將門牌新北市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭

房屋)內如附表一所示之物拆除騰空、回復原狀，並返還系爭房屋與上訴人，嗣提起上訴後，乃依兩造於108年7月20日簽訂之房屋租賃契約書(下稱系爭租約)第9條約定、民法第432條第2項、第455條規定為請求；另在原審提起反訴主張依民法第179條、第227條第2項規定，請求被上訴人按月給付8萬8000元，嗣上訴後，乃依系爭租約第12條、第19條約定、民法第231條第1項、第213條第1項、第3項規定為請求。經核上訴人係本於所有系爭房屋出租被上訴人，因租約終止、點交系爭房屋發生爭議，乃未變更其訴訟原因，而更正其法律上陳述，非屬訴之變更追加，核先敘明。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

(一)被上訴人主張：兩造於108年7月20日簽訂系爭租約，由伊以每月租金新臺幣(下同)8萬8000元及稅金4400元向上訴人承租系爭房屋，租期自108年9月1日起至113年8月31日止，並約定電費由伊繳納，水費、垃圾費、管理費由上訴人負擔。詎上訴人未依約定繳付垃圾清潔費與管理費用，且違法要求伊搬離，又以堆放雜物、停放車輛、對伊之員工拍照等方式，干擾伊使用系爭房屋，使伊無法繼續就系爭房屋為合於債務本旨之使用，經伊於110年7月19日終止系爭租約。系爭租約業於110年7月31日終止，伊亦已於同年月29日自系爭房屋遷離，並將系爭房屋交還上訴人。詎上訴人拒不退還押租金17萬6000元，及伊預繳之110年8月租金9萬2400元。再者，伊就系爭房屋有支出如附表二所示之費用合計43萬1350元，裝潢施工時為上訴人所明知，嗣系爭租約因可歸責於上訴人之事由提前終止，伊得就該現存價值合計33萬9574元請求上訴人給付等情。爰依民法第179條規定，請求上訴人返還預付租金9萬2400元本息，及依系爭租約第5條約定、民法第179條規定，請求上訴人返還押租金17萬6000元本息，並依民法第431條第1項、第816條、第179條規定，請求上訴人返還有益費用33萬9574元本息(原審就此為上訴人敗訴之

01 判決，上訴人不服提起上訴；被上訴人於原審請求逾前述部
02 分，受敗訴判決，未據上訴，非屬本院審理範圍，茲不贅
03 述）。並答辯聲明：上訴駁回。

04 (二)上訴人則以：本件係被上訴人片面不附理由單獨終止系爭租
05 約，依系爭租約第7條約定，被上訴人不得請求返還租金及
06 其他任何費用，且該約定於兩造合意終止系爭租約時，亦有
07 適用。另系爭房屋未經兩造點交完畢，應認仍由被上訴人占
08 有使用，被上訴人既未依系爭租約第9條約定，將系爭房屋
09 回復原狀返還，自不得請求返還押租金。再者，被上訴人就
10 系爭房屋所為之所有工項未得伊同意，伊自始不知該情事，
11 且附表二編號1至3部分，係由伊施作，被上訴人並未支出相
12 關費用；編號4部分，輕鋼架天花板為活動式，可以分離；
13 編號5部分，係被上訴人為自身營業及利益而自行裝設，未
14 增加系爭房屋價值，其中明管部分已遭被上訴人剪斷運走，
15 無現存之價額可言，被上訴人不得請求償還費用等語，資為
16 抗辯。並上訴聲明：1.原判決不利於伊之部分廢棄；2.上開
17 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

18 二、反訴部分：

19 (一)上訴人主張：依系爭租約第9條約定，被上訴人應將系爭房
20 屋回復原狀，本件尚有附表一所示之裝修未回復原狀。又因
21 系爭房屋之點交並未完成，被上訴人尚未將系爭房屋回復原
22 狀返還，致伊受有依每月租金8萬8000元計算之損失，得請
23 求被上訴人賠償。爰依系爭租約第9條約定、民法第432條第
24 2項前段、第455條規定，擇一請求被上訴人回復原狀，及依
25 系爭租約第12條、第19條約定、民法第231條第1項、第213
26 條第1項、第3項規定，擇一請求被上訴人賠償損害，求為命
27 被上訴人將系爭房屋內如附表一所示之物拆除騰空、回復原
28 狀返還，及請求被上訴人自110年8月1日起至將系爭房屋內
29 如附表一所示之物拆除騰空、回復原狀返還之日止，按月給
30 付8萬8000元之判決（原審就此為上訴人敗訴之判決，上訴
31 人不服提起上訴；上訴人於原審請求逾前述部分，經上訴人

於本院審理時為撤回及更正〈本院卷二第62至65頁〉，非屬本院審理範圍，茲不贅述）。並上訴聲明：1.原判決關於駁回後開部分廢棄；2.被上訴人應將附表一所示之物拆除騰空、回復原狀並返還系爭房屋與伊；3.被上訴人應自110年8月1日起至履行前開第2項所示義務之日止，按月給付伊8萬8000元，暨自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(二)被上訴人則以：系爭租約第19條有關違約金之約定，係保留終止權之約定，不包括因不可歸責於伊之事由而提前終止，或經兩造合意提前終止。伊已於110年7月30日將系爭房屋清空並返還與上訴人，無占用系爭房屋之情形。再者，系爭租約第9條有關回復原狀之約定，係指保留裝修為應有狀態，而非強行拆除所有裝修，回復至交付與伊時，地板凹凸不平、牆壁斑駁等如同廢墟的狀態，自無庸依上訴人所主張以拆除附表一裝修之方式回復原狀等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷一第397至398頁）：

(一)上訴人為新北市○○區○○段000地號土地及其上43建號建物（門牌新北市○○區○○路000巷00號，即系爭房屋）之所有權人。

(二)兩造於108年7月20日簽訂如原審卷一第153至161頁所示之房屋租賃契約書即系爭租約。被上訴人已給付17萬6000元作為押租保證金，並已簽發發票日為110年8月1日、金額為9萬2400元之支票1紙作為自110年8月1日起至110年8月31日止之租金，上開支票嗣經上訴人提示付款。

(三)兩造間有下開存證信函、律師函之往來，該函均已送達對造：

1.上訴人於110年3月26日寄發如原審卷一第41頁所示之郵局存證信函予被上訴人。

2.被上訴人於110年4月14日寄發如原審卷二第27至33頁所示之律師函予上訴人。

01 3.被上訴人於110年7月19日寄發如原審卷一第43至48頁所示之
02 律師函予上訴人。

03 4.上訴人於110年7月21日寄發如原審卷二第35至43頁所示之郵
04 局存證信函予被上訴人。

05 (四)被上訴人於110年7月29日自系爭房屋搬離遷出，系爭租約於
06 同年月31日終止，上訴人有系爭房屋1樓鐵捲門遙控器可以
07 進入系爭房屋。

08 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

09 (一)本訴部分：

10 1.系爭租約已於110年7月31日經兩造合意終止：

11 ①按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一
12 方行使終止權而為終止之意思表示者；又當事人一方行使終
13 止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止
14 權，亦有基於當事人約定者，謂之約定終止權。合意終止為
15 契約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關係，悉依當
16 事人之約定定之；至當事人一方行使法定終止權終止契約
17 後，當事人間權利義務關係，依民法第263條準用同法第258
18 條及第260條規定；倘當事人一方合法行使約定終止權後，
19 當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定。此三種契約
20 終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆
21 (最高法院110年度台上字第149號判決意旨參照)。

22 ②經查，上訴人於110年3月26日寄發存證信函與被上訴人，陳
23 明「請依照租約履約，在兩個月內搬離，以免造成雙方困
24 擾」等語（原審卷一第41頁，不爭執事項(三)1.）。嗣被上訴
25 人於同年4月14日回以「當事人（按即被上訴人）無法同意
26 兩個月內搬遷」及「為與貴公司（按即上訴人）和平解決雙
27 方爭議，當事人願意與貴公司協商縮短系爭租約期間至110
28 年7月31日止」等語（下稱4月回函，原審卷二第27、31頁，
29 不爭執事項(三)2.）。被上訴人再於同年7月19日函以「將於1
30 10年7月31日搬離」及「當事人（按即被上訴人）僅以本函
31 通知貴公司（按即上訴人）於110年7月30日14時將現場點交

01 返還系爭租賃標的物（按即系爭房屋）及鑰匙予貴公司」等
02 語（下稱7月回函，原審卷一第44、46頁，不爭執事項(三)
03 3.）。上訴人則於同年7月21日寄發存證信函與被上訴人，
04 回復「由於系爭租賃標的物（按即系爭房屋）範圍及細項眾
05 多，請貴公司（按即被上訴人）分二次查驗點交，第一次於
06 民國110年7月30日14至17時舉行，第二次於民國110年7月31
07 日上午9至12時舉行」等語（原審卷二第35頁，不爭執事項
08 (三)4.）。綜觀前揭函文內容可知，上訴人請被上訴人搬離系
09 爭房屋，被上訴人表示不同意搬離，但願意與上訴人協議提
10 前於110年7月31日終止租約，而經上訴人函覆同意於110年7
11 月30日、31日點交系爭房屋，且兩造均不爭執系爭租約已於
12 110年7月31日終止(參不爭執事項(四))，自堪認系爭租約業
13 於110年7月31日經兩造合意終止無訛。

14 ③上訴人固主張：系爭租約並非兩造合意終止，而是被上訴人
15 片面不附理由任意終止云云。惟查，被上訴人所為4月回函
16 僅有欲「協商縮短租賃期間」之表示（原審卷二第31頁），
17 並無單方終止系爭租約之意，已與一方行使保留之終止權無
18 待他方承諾之情形有別，且觀諸系爭租約第19條約定「租賃
19 期間內乙方（按即被上訴人，下同）若擬遷離他處時，乙方
20 應賠償甲方（按即上訴人，下同）一個月租金」，然被上訴
21 人於4月及7月回函中均同時陳明上訴人應返還所有押租金及
22 預先支付之租金，可知被上訴人斯時無負擔行使保留之終止
23 權之代價，益徵被上訴人並無單方終止系爭租約之意。又上
24 訴人於110年8月3日寄發與被上訴人之存證信函亦記載「為
25 與本公司（按即上訴人）和平解決雙方爭議，貴公司（按即
26 被上訴人）願意與本公司詳商縮短系爭租約期間至110年7月
27 31日止」（原審卷一第171頁），益徵上訴人亦係認知兩造
28 係「協商」終止契約，而非「單方」終止契約。再者，上訴
29 人已於110年11月1日書狀陳明「兩造遂合意同意本件房屋租
30 賃契約於民國110年7月31日終止」等語（原審卷一第143
31 頁），復於原審言詞辯論時自承「系爭租約是兩造合意終

01 止，被上訴人先以被上訴人訴代110年4月14日律師函表示將
02 於110年7月31日搬離，經上訴人同意」等語（原審卷一第25
03 1頁），可見系爭租約係由兩造合意終止無訛。

- 04 ④至被上訴人主張：本件上訴人拒絕繳付系爭房屋之垃圾清潔
05 費與管理費用，又以堆放雜物、停放汽機車、對被上訴人之
06 員工拍照等方式，使伊無法繼續就系爭房屋為合於債務本旨
07 之使用收益，伊依法得終止系爭租約云云。查被上訴人係以
08 上訴人未繳納系爭房屋之垃圾清潔費與管理費用，致伊於疫
09 情開始後沒有資格向管理中心購買口罩，及須自行處理垃圾
10 （原審卷四第109至110頁）為由，認無法就系爭房屋為使用
11 收益，然本件上訴人已將系爭房屋交付與被上訴人使用，已
12 履行其交付租賃物之義務，至被上訴人是否因上訴人有無繳
13 付系爭房屋之垃圾清潔費與管理費用，依其所述至多僅影響
14 被上訴人是否得向管理中心購買口罩及垃圾處理方式，衡情
15 尚難認足使系爭房屋不合於約定之使用目的，被上訴人執以
16 主張上訴人有不完全給付之情而終止系爭租約，尚屬無據。
17 另觀諸被上訴人提出錄影畫面截圖（原審卷一第291頁），
18 僅得認上訴人有於系爭房屋外之中庭錄影，並非於系爭房屋
19 範圍內為之，難認足使系爭房屋不合於約定之使用目的。被
20 上訴人再提出錄影及其畫面截圖（原審卷二第17至25頁），
21 主張上訴人於系爭房屋中庭堆放雜物或停放汽機車，然斯時
22 位於系爭房屋中庭內之汽機車非均為上訴人停放，此觀證人
23 黃乙文於原審證稱「計程車是上訴人法定代理人兒子的車，
24 物流的貨車就是被上訴人配合的，計程車旁的機車是上訴人
25 法定代理人的機車，白色TOYOTA是被上訴人法定代理人的
26 車」等語（原審卷二第78頁）即明，另黃乙文證稱「當初去
27 看屋時，上訴人法定代理人就有說『外面中庭隨便被上訴人
28 使用，想要停多少車輛都可以』」、「一開始兩造沒有發生
29 糾紛時，上訴人的汽機車都停在上訴人那邊的藍色鐵門前
30 面」等語（原審卷二第74、79頁），互核證人邱世龍證稱
31 「當時說中庭是兩造都可以使用，各用各的部分，但沒有實

際劃分各自可以使用的部分」等語（原審卷二第118頁），可知系爭房屋外之中庭為兩造均可使用，自難以上訴人於系爭房屋中庭堆放雜物或停放汽機車，率認足使系爭房屋不合於約定之使用目的，是被上訴人以上訴人有前開不完全給付之情而主張依法終止系爭租約，均屬無據。

- ⑤基上，本件尚無法定終止原因之存在，是兩造均無從單方終止系爭租約，復依兩造提出之證據及所為之陳述，亦難認兩造有行使約定終止權之情。惟兩造已協議系爭租約於110年7月31日終止，自應認系爭租約已由兩造合意而終止。

2.被上訴人已返還系爭房屋：

- ①按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。承租人移轉占有後，即喪失其對於物之事實上管領力而消滅占有（最高法院98年度台上字第1127號判決意旨參照）。

- ②查，依被上訴人提出之兩造會同於110年7月30日點交系爭房屋之影片及其截圖（原審卷一第279至289頁、本院卷一第479至494頁），可見系爭房屋於斯時牆面、地板、天花板外觀狀態尚可，日光燈正常開亮，內部無廢棄物品遺留，對外出入之鐵捲門得正常開閉。復依證人即在場協助上訴人點交系爭房屋之仲介周文義於本院證稱「伊之前在土城當房屋仲介，有協助過買賣房屋、租賃房屋的點交」、「房屋點交通常都是檢查水管、馬桶有無通暢，水電有無問題，現場有無破壞」、「點交現場就伊看起來，門窗沒有破壞，肉眼所見的部分都沒有問題」、「曾雪香就現場屋況沒有表示不滿」等語（本院卷二第11至12頁），亦徵系爭房屋於斯時外觀所見部分並無問題。從而，系爭房屋於斯時之狀況顯非不能供通常之使用收益，是應認被上訴人以上開現況之房屋返還與上訴人符合債務本旨。又被上訴人於點交當日已會同上訴人檢查系爭房屋之狀況，於上訴人暫停點交時亦已將系爭房屋

對外出入之鐵捲門開啟，此觀黃乙文於原審證述「離開時鐵捲門是打開的」（原審卷二第83頁），並有黃乙文於離去前表示「門打開啊，門沒有關啊，現在鐵門是打開的啊」之錄影片段可憑（本院卷一第480、505頁），再前揭影片最後出現該鐵捲門之畫面，斯時鐵捲門亦呈開啟之狀態（本院卷一第487頁），足認被上訴人已以開啟系爭房屋大門之方式，達到足使上訴人可受領之狀態；且上訴人有系爭房屋1樓鐵捲門遙控器可以進入系爭房屋，亦為兩造所不爭執（參不爭執事項四），自得就系爭房屋為使用收益，堪認被上訴人已將系爭房屋之占有移轉予上訴人。

③上訴人固抗辯：被上訴人未於點交日會同完成全部點交流程、交付鑰匙、結算押租金，並未完成返還租賃物之義務云云。惟上訴人已將系爭房屋之占有移轉予上訴人，業如前述。復依周文義證稱「邱世龍有勘查廠房（按即系爭房屋）大概有30、40分鐘，後來曾雪香也有進來廠房，曾雪香說因為看太久，門窗緊閉空氣不流通，她不舒服，她就說要隔天再來看」、「曾雪香表示要隔日再點交，承租方沒有答應」等語（本院卷二第10、12頁），可知被上訴人已於約定點交日配合上訴人檢查系爭房屋相當時間，嗣上訴人暫停點交，兩造始未完成全部點交流程。且衡以上訴人於110年7月21日寄發與被上訴人之存證信函，陳明「查驗點交現場，雙方互相同意全程錄音錄影存證，請準時參加，逾時未到場者，視為拒絕點交，對回復原狀義務的要求，貴公司（按即被上訴人）不得異議」、「我公司（按即上訴人）當於民國110年7月31日第二次查驗日起7日內寄出租賃期間瑕疵清單，限貴公司至遲於一個月內進行瑕疵修補完畢」等語（原審卷二第35至37頁），是依前揭信函意旨，被上訴人縱拒絕點交，上訴人亦非不得於當日自行全程錄音錄影存證完成系爭房屋檢查，再行通知被上訴人修補瑕疵，是被上訴人未全程陪同上訴人檢查系爭房屋，縱系爭房屋有瑕疵，至多僅須於受上訴人通知後進行瑕疵修補，而上訴人未提出其有於110年7月31

01 日起之7日內告知被上訴人系爭房屋有何瑕疵之情事，衡情
02 亦足認系爭房屋並無瑕疵，益徵被上訴人已依債務本旨返還
03 系爭房屋與上訴人。

- 04 ④基上，被上訴人已於110年7月30日將系爭房屋之占有移轉予
05 上訴人，已履行其返還租賃物之義務，上訴人徒以點交程序
06 並未完成等情，主張被上訴人未返還系爭房屋，即無可採。

07 3.被上訴人請求上訴人返還110年8月租金9萬2400元、押租金1
08 7萬6000元，為有理由：

- 09 ①按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
11 179條定有明文。查，系爭租約已於110年7月31日經兩造合
12 意終止，業如前述，則被上訴人自110年8月1日起即無支付
13 租金之義務，然被上訴人已簽發發票日為110年8月1日、金
14 額為9萬2400元之支票1紙作為自110年8月1日起至同年月31
15 日止之租金與上訴人，嗣經上訴人提示付款（不爭執事項
16 (二)）。系爭租約既已於110年7月31日終止，上訴人受領110
17 年8月之租金9萬2400元，自屬無法律上原因，被上訴人得請
18 求上訴人返還。是被上訴人請求上訴人給付9萬2400元，為
19 有理由。

- 20 ②按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終
21 了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事時，即應返還
22 承租人（最高法院110年度台上字第2755號判決意旨參
23 照）。查爭租約第5條約定：「乙方應於訂約時，交於甲方1
24 7萬6000元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於
25 乙方騰空、交還房屋後無息退還押租保證金。」本件被上訴
26 人已給付17萬6000元作為押租保證金（不爭執事項(二)），系
27 爭租約於110年7月31日終止（不爭執事項(四)），又被上訴人
28 已將系爭房屋返還與上訴人，均如前述，且上訴人未舉證證
29 明被上訴人有何債務不履行情事，依前揭說明，自應返還押
30 租金與被上訴人。是被上訴人請求上訴人給付17萬6000元，
31 亦有理由。

01 ③上訴人固抗辯：依系爭租約第7條約定：「契約期間內乙方
02 若擬遷離他處時乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他
03 任何名目之權利金，而應無條件將該房屋照原狀還甲方，
04 乙方不得異議。」是被上訴人不得請求返還租金及押租金云
05 云。惟查，兩造係合意終止系爭租約，尚與由一方行使終止
06 權，而應負擔保留終止權之代價有別，是已難認系爭租約第
07 7條於本件亦有適用。況合意終止為契約行為，於合意終止
08 後，當事人間權利義務關係，悉依當事人之約定定之，業如
09 前述，本件上訴人自承「被上訴人先以被上訴人訴代110年4
10 月14日律師函表示將於110年7月31日搬離，經上訴人同意」、
11 「上訴人收受被上訴人寄發之110年7月19日律師函
12 後，因被上訴人希望與上訴人協商，故上訴人方以110年7月
13 21日存證信函回復被上訴人，故兩造應為合意終止系爭租
14 約」等語（原審卷一第251頁、卷二第50頁），可知兩造係
15 以被上訴人4月及7月回函為基礎協商終止系爭租約。而被上
16 訴人亦已於前揭回函陳明「當事人（按即被上訴人）願意與
17 貴公司（按即上訴人）協商縮短系爭租約期間至110年7月31
18 日止，惟前開期間屆滿時貴公司應返還當事人已給付之押租
19 金共17萬6千元整、當事人已開立用於支付110年8月租金之
20 支票一紙」、「於110年7月30日14時點交系爭租賃標的物，
21 並同時返還已給付之押租金共17萬6仟元整、已開立用於支
22 付110年8月之租金支票一紙」（原審卷二第31頁、卷一第43
23 頁），上訴人就此亦無明示反對，此觀上訴人於110年7月21
24 日存證信函僅陳稱「貴公司（按即被上訴人）若拒絕履行瑕
25 疵修補等回復原狀義務時……貴公司應同意自立約當時交付
26 之17萬6000元的押租金（保證金）內賠付……」等語（原審
27 卷二第37至39頁）即明。是兩造既已於協商合意終止系爭租
28 約時，就終止系爭租約後之權利義務關係有所約定，自應排
29 除系爭租約第7條約定之適用。從而，上訴人上開所辯，洵
30 無可採。

31 4.被上訴人請求上訴人支付有益費用33萬9574元，為有理由：

01 ①按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，
02 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，
03 應償還其費用。但以其現存之增價額為限。民法第431條第1
04 項定有明文。

05 ②被上訴人主張：其於108年間就系爭房屋進行裝修改善工
06 程，支出如附表二所示工程（下合稱系爭工程）之費用，因
07 而增加系爭房屋之價值，上訴人當時知情均未表示反對，自
08 應於系爭租約終止後返還現存之增價額等語。經查：

09 (1)黃乙文於原審審理時證稱：被上訴人承租系爭房屋前，其到
10 現場看屋發現屋況不好，整體看起來破破舊舊的，電線也都
11 被拉掉，且1樓地板凹凸不平，後來簽約時兩造法定代理
12 人、仲介及其都在場，兩造法定代理人為了系爭房屋之裝潢
13 整修事宜討論了很久，談到1樓地面凹凸不平，上訴人法定
14 代理人表示是因為最早以前這裡有挖過一個槽坑，後來上訴
15 人隨意填平導致凹凸不平，還說看是要把槽坑重新開挖填
16 平，或者要從表面直接把地板鋪平，都交給被上訴人自行決
17 定如何處理，且上訴人法定代理人還說會預留時間讓其等整
18 修裝潢，包括1、2樓牆壁的粉刷、電線配置都可以進行，所
19 以兩造才會約定在108年7月20日簽約後直到同年9月1日才開
20 始算租金，被上訴人當時表示想要租10年，上訴人表示10年
21 太長、只能租5年，被上訴人表示自己已負擔系爭房屋裝潢
22 費用，倘若5年後上訴人將整修後之系爭房屋提高租金出租
23 予他人，對被上訴人顯無保障，上訴人法定代理人因而答應
24 另外在系爭租約手寫若合約到期需以同等條件繼續出租予被
25 上訴人，並表示不會漲房租，都討論完畢才簽約，上訴人法
26 定代理人還說租約簽訂後，什麼時候動工都可以，被上訴人
27 實際上也有施作上開工程，都是在簽約後108年間陸續完
28 成，統包給冠一企業社進行施作，廠商在施作時，其時而陪
29 同被上訴人法定代理人至系爭房屋查看，上訴人法定代理人
30 及胞弟都會在現場陪同，甚至還會互相討論要施工到什麼程
31 度，上訴人法定代理人確實知道被上訴人有施作上開工程，

從未表示反對等語（原審卷二第72至73、76至77頁），佐以兩造於108年7月20日締結系爭租約，約定被上訴人於108年9月起向上訴人承租系爭房屋並開始支付租金乙節，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)），系爭租約第19條第3點確實存有「租期屆滿乙方享有同等條件優先承租」之特約事項，俱與上開證人所述相符。此外，證人即冠一企業社負責人許雲鵬亦於本院審理時證稱：系爭房屋當初去的時候，光線不是很明亮，電線垂落，牆壁有一些剝落，地板有點凹凸不平，「1樓2樓油漆/補土及粉刷含材料及耗材」、「地板泥工廢料處理水泥地坪鋪設含材料及耗材」、「地板PU防水修繕含材料及耗材」、「輕鋼架天花板版面更新」、「電線配置：電視/網路/室內配線/電燈/插座」（上開項目即依序為附表二各項目，見原審卷二第333頁、本院卷一第499頁）都有施作等語（本院卷一第499至500頁）。互核被上訴人提出之110年7月30日點交系爭房屋之影片及其截圖（原審卷一第279至289頁、本院卷一第479至494頁），可見系爭房屋於110年7月30日已無燈光昏暗、電線垂落、牆壁剝落，地板不平情，足見系爭房屋確因被上訴人施作裝潢有所改良。復參諸系爭房屋前中庭之照片，可見系爭房屋與上訴人設址及其法定代理人居住之房屋相鄰（原審卷一第393頁、本院卷一第485、487頁），衡情，上訴人就系爭房屋之狀態當知之甚明，顯難認上訴人不知被上訴人有於系爭房屋施作裝潢，此部分亦經黃乙文為相同之證述。從而，上訴人確實知道被上訴人針對系爭房屋施作系爭工程，而不為反對之表示至明。

(2)再者，觀諸兩造於109年7月3日之通訊軟體對話紀錄擷圖，上訴人向被上訴人表示「您當初在我與仲介梁先生的面多次所作的口頭承諾（我只要把屋頂修好，就這樣交屋，其他您會處理），我答應（水費，管理費，垃圾費）自己吸收付費。我做到了，而您呢？……」（原審卷一第383頁），依此，足見兩造係約定由上訴人就系爭房屋屋頂為修繕，其餘部分則由被上訴人進行處理，該其餘部分所指者當為系爭房

01 屋其他應修繕之部分，益徵兩造於締結系爭租約之際，確曾
02 就系爭房屋除屋頂外之其餘應修繕部分，約定應由被上訴人
03 自行處理，是上訴人非僅於事前知悉被上訴人會進行系爭工
04 程，且有同意被上訴人為之，上訴人於本件臨訟抗辯未同意
05 被上訴人進行裝修云云，難認屬實。

06 (3)另邱世龍雖於原審審理時證稱：其有參與系爭租約簽署，兩
07 造磋商締約過程中，沒有討論裝潢整修系爭房屋的事，被上
08 訴人承租系爭房屋後，沒有通知上訴人要對系爭房屋進行裝
09 潢等語（原審卷二第118至119頁），惟審酌邱世龍亦稱其是
10 計程車司機，沒有在上訴人公司任職，也不是上訴人公司股
11 東（原審卷二第123頁），衡情難認其就兩造磋商締約之過
12 程全程參與，或係系爭房屋相關事宜應受通知之對象，是縱
13 邱世龍就系爭工程毫無所悉，亦無從為有利上訴人之認定。

14 (4)綜此，堪認上訴人於簽立系爭租約時有同意被上訴人裝修系
15 爭房屋。

16 ③按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，
17 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，
18 應償還其費用。但以其現存之增價額為限。民法第431條第1
19 項定有明文。

20 ④查，被上訴人主張施作系爭工程，支出如附表二所示之金額
21 合計43萬1350元，業據提出冠一企業社108年8月15日估價單
22 （原審卷二第111頁），並經許雲鵬於本院審理時證稱：其
23 看了現場之後，依照市場上價格評估要做的項目要花費多少
24 費用，木作的部分其會處理，水泥、油漆部分，會找相關工
25 班來報價，施工完以後，其有去看過，系爭工程各項目都有
26 施作，被上訴人實際花的費用略比所估的費用多，其開立之
27 估價單所列的金額，都是符合當時市場該工項做出一般水準
28 所需之費用等語（本院卷二第498至504頁），堪認被上訴人
29 有施作系爭工程並支出與市價相當如附表二所示之費用。再
30 核以附表二所示施作項目，或已成為系爭房屋之一部而無可
31 分離（例如附表二編號1、3），或一經分離即失效用（例如

例如附表二編號2、4壁紙、地毯、木板、天花板、線板、炭燈、窗簾、大門）、或與系爭房屋之使用不可分離（例如附表二編號5），而為系爭房屋使用上不可或缺之基本修繕，且參酌本院前開認定之系爭房屋於被上訴人裝修前係破舊、燈光昏暗、地板凹凸不平、牆壁剝落、電線掉落，兩造簽訂系爭租約前除上訴人允諾修繕系爭房屋屋頂外，兩造有就被上訴人自費裝修為討論，上訴人並允諾裝修時間之重要性等情狀，及系爭房屋經被上訴人裝修後，已無前述無從為正常使用狀況等情，亦經本院認定如前，則使上訴人因該裝修可自行利用，或為租賃適狀獲取利益，顯然該裝修對該房屋之價值自有重大影響之價額存在。而被上訴人主張依其前揭支出之費用，分別以3年至10年不等之耐用年數計算自108年9月1日起至110年7月31日止之折舊，租賃關係終止時系爭房屋因裝修之增價額如附表二所示為34萬574元，本院參以系爭房屋裝修前後屋況迥異，及兩造約定系爭房屋每月租金高達8萬8000元，租期長達5年，5年之租金收益高達528萬元（8萬8000元×12月×5年），可推知系爭房屋客觀價值因該裝修所致增額，應屬非低，則被上訴人主張因裝修之增價額為34萬574元，尚非不當，從而，被上訴人請求上訴人應給付之有益費用33萬9574元既未超逾前揭現存增價額，自應予准許。上訴人抗辯：被上訴人主張以有益費用做計算基礎非屬租賃物本身施作當時的增價額，更非屬租賃物本身於租賃關係終了時的現存的增價額，且只考慮支出費用數額的折舊率，完全未考慮房屋逾齡之折舊率云云，尚不足採。

- ⑤上訴人再抗辯：依系爭租約第7條約定，被上訴人不得請求任何名目之權利金，自不得請求給付有益費用云云。惟查，本件既非被上訴人單方終止系爭租約，應無此約定之適用，已如前述。且系爭租約第7條係約定被上訴人不得向上訴人請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，應係指被上訴人不得無理索求搬遷補償所設，當與民法第431條有關租賃關係終止後，承租人得請求出租人償還有益費用之規

01 定，係基於不當得利之理由而設，為民法第179條之特別規
02 定顯然有別。是出租人依該法條規定應償還之費用，為其所
03 受利益即租賃關係終止時租賃標的物現存之增價額，尚難認
04 屬系爭租約第7條約定之權利金。從而，上訴人上開所辯，
05 亦無可採。

06 (二)反訴部分：

07 1.上訴人主張：依系爭租約第9條約定，被上訴人應將系爭房
08 屋回復原狀，本件尚有附表一所示之裝修未回復原狀，其自
09 得請求被上訴人回復原狀，並請求被上訴人按月給付8萬800
10 0元。

11 2.按系爭租約第9條固約定：房屋有改裝設施之必要時，乙方
12 取得甲方同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於
13 交還房屋時自應負責回復原狀。惟所謂回復原狀係指回復應
14 有之狀態，並非限於回復原來之狀態。

15 3.查，系爭房屋於交還與上訴人時外觀尚屬良好，得供通常之
16 使用收益，均如前述。而細繹爭租約第9條之真意，係針對
17 承租人就租賃物為改裝設施後，仍得將該改裝設施之結果取
18 回、拆除而回復原狀之情況。惟本件系爭工程所為裝潢，係
19 改善系爭房屋燈光昏暗、電線垂落、牆壁剝落，地板不平之
20 情形，施作後顯不宜由被上訴人取回、拆除，否則系爭房屋
21 勢將回復原來不堪使用之狀態，自非屬系爭租約第9條所約
22 定之情境，而無該約定之適用。是上訴人請求被上訴人應將
23 附表一所示之天花板、配線、電燈、插座拆除，顯屬無據。

24 4.基上，本件被上訴人已依債之本旨將系爭房屋回復原狀騰空
25 返還與上訴人，上訴人顯未受有任何損害，其依系爭租約及
26 民法債務不履行之法律關係，請求被上訴人賠償損害，為無
27 理由。

28 五、綜上所述，被上訴人已依債之本旨將系爭房屋回復原狀騰空
29 返還與上訴人，其本訴依系爭租約第5條約定請求上訴人返
30 還押租金17萬6000元、依民法第179條規定請求上訴人返還
31 預繳租金9萬2400元、依民法第431條第1項規定請求上訴人

返還有益費用之現存增價額33萬9574元，合計60萬7974元，及自起訴狀繕本送達之翌日即110年10月20日（原審卷一第69頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。上訴人反訴依系爭租約第9條約定、民法第432條第2項前段、第455條規定，擇一請求被上訴人回復原狀，及依系爭租約第12條、第19條約定、民法第231條第1項、第213條第1項、第3項規定，擇一請求被上訴人賠償損害，請求被上訴人應將系爭房屋回復原狀返還，並於返還前按月給付8萬8000元本息之賠償損害，非屬正當，不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。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。

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據，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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 9 日
民事第十四庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 黃珮禎

法 官 陳雯珊

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 113 年 1 月 10 日
書記官 陳韋杉

附表一：

編號	項目（應拆除騰空、回復原狀之物）
1	被上訴人進出口貿易輕鋼架鋼釘天花板板面27片
2	被上訴人進出口貿易展示陳列系統設備、0A組合式辦公設備、電信8路系統設備、電腦設備系統、台灣歐力士監視系統等室內配線、電燈、插座共250坪材料
3	被上訴人系統家具裝配60DC紅木沙鍊吊扇14台、壁扇7台、旋轉扇12台插座、室內配線共35台材料

附表二（元以下四捨五入）：

編號	項目（支出有益費用）	支出金額	耐用年數	折舊金額	現存價值
1	牆壁油漆、補土、粉刷	48,000	10	8,364	39,636
2	水泥地坪鋪設	40,000	7	9,583	30,417
3	地板防水修繕	42,000	3	20,125	21,875
4	輕鋼架天花板板面更新	1,350	5	431	919
5	電線配置	300,000	10	52,273	247,727
	合計	431,350		90,776	340,574

備註（計算方式）：

1. 殘價＝支出金額÷（耐用年數+1）
2. 折舊額＝（支出金額-殘價）×1/（耐用年數）×（使用年數）
3. 扣除折舊後價值＝（支出金額-折舊額）