

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第640號

上訴人 微風艾妥列南山股份有限公司

法定代理人 岡一郎

訴訟代理人 洪堯欽律師

劉健右律師

黃薌瑜律師

被上訴人 都會生活開發股份有限公司

法定代理人 蘇聖峯

訴訟代理人 張睿文律師

上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國112年3月23日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3361號第一審判決提起上訴，本院於112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰零肆萬陸仟壹佰伍拾玖元及自民國一一一年六月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、經廢棄部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔。第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之九十六，餘由上訴人負擔。

五、本判決所命給付，於上訴人以新臺幣陸拾捌萬叁仟元為被上訴人供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳佰零肆萬陸仟壹佰伍拾玖元為上訴人預供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國107年9月25日簽立設櫃契約（下稱系爭契約），由被上訴人向伊承租位在臺北市○○區○○路00號4樓之專櫃場地（區域編號at4-09、10、11、14、17、1

8，下稱系爭場地），經營餐廳及購物商場，設櫃期間約定為開幕日起至111年4月30日止，被上訴人於108年4月1日開幕營業，於同年5月21日發函要求提前於同年5月31日終止契約，伊同意終止並要求被上訴人應於同年6月15日前將系爭場地回復為點交時毛胚屋狀態並歸還（下稱系爭拆遷期限），惟被上訴人於系爭拆除期限屆滿前仍未回復原狀，依系爭契約設櫃一般條款第5.2條約定（下稱第5.2條約定），被上訴人未騰空而留置之財產視為無條件拋棄所有權，並應補償伊因保管及處理該等財產所支出之相關費用。伊僱工拆除被上訴人留置在系爭契約所附場地平面圖所示區域編號at4-09、11區（下稱A區），at4-10、14區（下稱B區）之天花板、牆壁及地板等裝潢（下稱系爭裝潢），因此支出拆除費用新臺幣（下同）212萬5,000元，被上訴人應依上開約定給付等情。爰求為命被上訴人給付212萬5,000元本息之判決（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴）。其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人212萬5,000元，及自起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。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：兩造於108年5月31日終止系爭契約，伊須營業至該終止日始可撤櫃，在此之前無法拆遷系爭場地，上訴人要求伊於108年6月15日前將系爭場地回復原狀，所給之系爭拆遷期限過短，少於伊委請之訴外人大企室內裝修有限公司（下稱大企公司）估算拆除工期28個工作天，且未發給伊進場許可，致大企公司不願進場拆除裝潢，致伊不能將系爭場所回復原狀，不可歸責於伊，依民法第225條規定可免對待給付。上訴人請求回復原狀費用，包括配合設置臨時櫃，非合理支出。上訴人未於系爭契約108年5月31日終止時起算2年內請求，迄111年5月31日始為本件起訴，已罹於民法第456條規定之2年消滅時效，伊自得為時效抗辯拒絕給付。另伊就系爭場地所為裝潢已增加該場地價值，並經上訴人留供

01 新承租人使用，伊得請求上訴人賠償有益費用，並與本件請
02 求相互抵銷等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)
03 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、上訴人主張兩造於107年9月25日簽立系爭契約，約定被上訴
05 人向上訴人承租系爭場地，經訴外人微風置地股份有限公司
06 南山分公司（下稱微風置地公司）點交仍為毛胚屋狀態之系
07 爭場地與被上訴人，被上訴人施作裝潢後，於108年4月1日
08 開幕，同年5月21日要求提前於同年5月31日終止契約，上訴
09 人同意終止並要求被上訴人於同年6月15日撤離，被上訴人
10 於撤離系爭場地前未自行拆除系爭裝潢之事實，有系爭契
11 約、被上訴人解約申請函、上訴人108年5月24日函文（下稱
12 0524函文）、點交設備清單、裝潢照片可參（見原審卷一第
13 23頁至第41頁、第161頁至第165頁、第167頁、第179頁至第
14 203頁，卷二第55頁、第59頁至第237頁），並為兩造所不爭
15 執（見本院卷第200頁），堪認屬實。

16 四、上訴人主張被上訴人未拆除系爭裝潢，其依第5.2條約定處
17 理系爭裝潢拆除事宜後，得請求被上訴人補償處理費用212
18 萬5,000元等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經
19 查：

20 (一)被上訴人於108年5月21日以書面向上訴人申請提前於同年月
21 31日終止系爭契約，經上訴人同意並要求被上訴人應於系爭
22 拆遷期限108年6月15日屆至前騰空交還系爭場地，業如前
23 述，依系爭契約設櫃一般條款第5.1條（下稱第5.1條）約
24 定：「除BAN（即上訴人）另以書面通知之外，專櫃承租人
25 （即被上訴人）應於專櫃租賃期限屆滿日或本契約終止日之
26 前，搬遷騰空專櫃承租人之商品、設備、裝潢物與廣告物等
27 全部之財產，並將專櫃場地回復至點交日狀態…後交還予BA
28 N占有，不得遲延或拒絕交還。…於此情況下，BAN有權逕行
29 向專櫃承租人收回專櫃場地，專櫃承租人應無任何異議配合
30 辦理…。」及第5.2條約定：「設櫃期間屆滿或本契約終止
31 後，專櫃承租人未騰空而留置於專櫃場地之財產，均視為專

櫃承租人己無條件拋棄其所有權等相關權利，願交由BAN處理，並補償BAN因保管或處理該等財產所支出之相關費用。」（見原審卷一第33頁至第34頁），故被上訴人應於系爭契約終止日之108年5月31日即自系爭場地搬遷騰空商品、設備、裝潢物及廣告物等，將系爭場地回復成點交日狀態返還上訴人，倘未騰空並留置財產，被上訴人無條件拋棄所留財產所有權等權利，交由上訴人處理，並同意給付上訴人因保管或處理上開留置物所生之費用明確。

（二）被上訴人雖抗辯上訴人所定之系爭拆遷期限不合理，並於108年6月17日發函禁止伊入場，伊未拆除系爭裝潢，自屬不可歸責，依民法第225條規定免為給付等語。惟查：

- 1、被上訴人於108年5月21日提出要約終止，上訴人於108年5月24日以0524函文表示同意提前於同年月31日終止系爭契約，為兩造所不爭執（見本院卷一第200頁），則被上訴人於108年5月21日提出於同年月31日終止系爭契約之要約當時，即應知悉其負有於同年月31日以前將系爭場地搬遷騰空拆除系爭裝潢之義務，嗣上訴人於同年月24日同意終止系爭契約，並要求於同年6月15日期限屆滿前拆除系爭裝潢交還系爭場地，已較系爭契約108年5月31日終止日向後展延，被上訴人以上訴人給予之15日拆除期限過短，致其不能履行拆除義務，已屬無據。被上訴人雖辯稱其依系爭契約設櫃一般條款第2.3條約定，不得於契約營業期間內施工云云，惟依上開第2.3條約定：「…除因不可抗力事件（包括但不限於地震、暴風雨、水災、爆炸、罷工、戰爭等）或專櫃承租人因重新裝潢等原因暫時停止專櫃營運時以外，專櫃承租人不得於營業時間內遲延或停止專櫃之營運時（但需取得BAN（即上訴人）之事先同意）…營運受到不利影響。…」（見原審卷一第30頁），故被上訴人在契約終止前，如有專櫃承租人因重新裝潢等原因經上訴人同意，仍得暫時停止專櫃營運，被上訴人稱其在契約期間內不能施工致其不能於契約終止時拆除系爭裝潢騰空交還系爭場地，亦不足採。

01 2、次查，被上訴人雖執大企公司估價單及證人即被上訴人員工
02 黃冠庭之證詞（見原審卷一第353頁，卷二第262頁至第266
03 頁），抗辯其需28工作天始能拆除系爭裝潢完畢云云，惟證
04 人黃冠庭已證稱：28工作天是以部分日間施工之方式為之，
05 內容是為大企公司能做得出來等語（見原審卷二第265
06 頁），可見該28工作天係指大企公司拆除系爭裝潢得完工期
07 限，然依上訴人提出訴外人晶匯國際室內裝修股份有限公司
08 （下稱晶匯公司）之工程報價單，其拆除系爭裝潢所需期間
09 為15日（見本院卷第253頁），被上訴人就其抗辯因系爭拆
10 遷期限過短，致不能在108年6月15日前拆除系爭裝潢，係屬
11 不可歸責，不能舉證證明。又觀之證人徐珮芸與黃冠庭間之
12 108年6月2日LINE對話及兩造間108年6月2日至同年6月6日電
13 郵往來，可知上訴人於同年6月2日、4日已多次通知被上訴
14 人應於同年6月15日前遷空返還系爭場地，並告知允許在白
15 日施作地板及隔間拆除工作以外之工程、於同年6月6日協助
16 申請進場（見原審卷一第341頁至第345頁，卷二第55頁）；
17 證人即上訴人員工徐珮芸證稱：伊知道被上訴人要撤櫃，有
18 請被上訴人提出何時歸還場地及撤除時間，由伊替被上訴人
19 填寫申請進場單交給微風置地公司，被上訴人一直拖，說是
20 拆除公司一直沒有給工進表，無法告知伊要何時進場；上訴
21 人有開放被上訴人在白天拆除及搬運，伊有寫申請單，申請
22 內容包含搬運動產及拆除裝潢，亦開放被上訴人在白天進行
23 拆除及搬運工程，伊在電郵內告訴被上訴人6月6日可以進
24 場，請他們盡快拆除，6月15日前要拆完點交給上訴人等語
25 綦詳（見原審卷二第268頁至第270頁）；證人黃冠庭證稱：
26 大企公司是以部分日間施工方式估算要28個工作天施工，當
27 時大企公司還未同意被上訴人發包，上訴人仍表示要在6月1
28 5日前如期返還系爭場地，被上訴人有其他部分負責清點搬
29 遷碗盤鍋等資產等語（見原審卷二第265頁至第266頁），故
30 被上訴人於系爭契約終止後之108年6月2日起已多次通知被
31 上訴人應騰空返還系爭場地，然被上訴人僅請大企公司估

價，但未實際發包，亦未改覓其他廠商進場拆除系爭裝潢，復未證明其在系爭拆遷期限已備齊兩造間施工管理規範第2條(二)第3至9款及第11款規定之文件（即設計工程委任書、開工報告書、工作計劃進度表、工程施工機具型式、性能及數量表、施工安全衛生切結書、施工介面說明書、乙方投保工程保險保單及保費收據影本、勞工安全紀律承諾書等，見原審卷一第483頁、第484頁），向上訴人提出申請進場拆除裝潢，即撤離系爭場地，尚難認被上訴人在系爭拆遷期限屆滿前，業就第5.1條所約定應拆除系爭裝潢部分，已為提出給付之準備。故被上訴人未有實際進場施作，僅以上訴人所給系爭拆遷期限，少於大企公司估算之28工作天，謂系爭拆遷期限不合理，其未在該期限屆滿前拆除系爭裝潢係屬不可歸責，依民法第225條規定抗辯應免為拆除回復原狀云云，自屬無據。

3、系爭契約終止後，被上訴人並未依第5.1條、第5.2條約定，搬遷騰空系爭場地將系爭裝潢拆除回復原狀，上訴人主張其委託晶匯公司、福島設計工作有限公司（下稱福島公司，與晶匯公司合稱晶匯等2公司）拆除A、B區之系爭裝潢，有工程承攬契約書、報價單及其等領得承攬報酬之統一發票、拆除工程進行期間照片，及晶匯等2公司答覆已取得報酬函文及所附施工範圍、照片、工程現場圖可參（見原審卷一第51頁至第73頁，卷二第243頁至第257頁、第295頁至第321頁、第337頁至第349頁），被上訴人亦不爭執上訴人在系爭契約終止後有拆除行為（見本院卷第196頁、第200頁），亦堪信實。上訴人自得依第5.2條約定請求被上訴人給付拆除等處理相關費用。

(三)上訴人主張其拆除A、B區系爭裝潢部分支付212萬5,000元，為被上訴人所否認。查：

1、被上訴人未在108年6月15日前拆除系爭裝潢，係由上訴人處理，上訴人得依第5.2條約定請求被上訴人給付拆除相關費用。依其文義，該相關費用應限於因「拆除」裝潢回復原狀

產生之直接、間接工程費，如係上訴人因自己營業因素所增加之支出，自不得令被上訴人負擔。

2、查上訴人就委託晶匯等2公司拆除系爭裝潢之費用，各如附表甲、乙、丙、丁所示，並就附表甲部分給付議價後含稅金額90萬元予晶匯公司、就附表乙、丙、丁部分依序給付議價後含稅金額60萬元、55萬元、7萬5,000元予福島公司乙事，有晶匯等2公司報價單、統一發票及轉帳傳票可稽（見原審卷一第53至55頁、第61頁至第63頁、第68至73頁、第267頁、第273頁、第289頁）；依晶匯等2公司報價單，可知如附表甲項次一所示1至7及10至19工項、項次二之1至8工項，及附表乙、丙所示全部工項，各是針對施工前圍籬裝設及拆除等假設工程、設置臨時電源及照明、拆除天花板、地板、牆壁及隔間、細清、垃圾處理、施工中及竣工後清掃、垃圾處理、固定造型（櫃臺）拋開移設等工項進行施作而支出費用，應係上訴人委託晶匯等2公司拆除系爭裝潢之必要費用，得依第5.2條約定請求被上訴人補償。至附表甲項次一、8「既設臨時櫃施工圍籬拆除」1式4,000元部分（見原審卷一第53頁），上訴人自陳是在臨時櫃位與拆除裝潢工區之間設置臨時圍籬及事後拆除之費用（見本院卷第440頁），核係上訴人為自己營業所增加之支出，及附表丁所示消防修復工程及夜間圍籬補強工程部分（上訴人係支付議價後金額7萬5,000元，見原審卷一第68頁、第72頁），非屬拆除系爭裝潢支出（見原審卷一第68頁、第72頁），無從認為是被上訴人依第5.1條約定應遷讓清空系爭場地拆除裝潢回復至點交日狀態之必要工項，此部分費用應不得令被上訴人負擔。從而，經扣除上開不得請求金額後，計算上訴人得請求被上訴人給付之必要處理費用，依序為附表甲所示89萬6,159元（計算式見附表甲說明欄）、附表乙所示60萬元、附表丙所示55萬元，合計204萬6,159元（詳見附表甲所示工項一、1至7、9至18及工項二、附表乙及附表丙所示工項及金額）。上訴人請求被上訴人給付必要處理費用204萬6,159元

01 部分，應屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

02 3、至被上訴人空言上訴人分次分區拆除系爭裝潢導致花費金額
03 較高云云，並未舉證以實其說，且大企公司估價單所示拆除
04 費用187萬元，僅為估價階段，並未實際進場施工，無從逕
05 以該估價金額認定系爭裝潢之拆除費用。況被上訴人稱：大
06 企公司因甫為伊施作系爭裝潢，開幕2個月後又承攬拆除裝
07 潢工作，故不收管理費等語（見本院卷第440頁），可見該
08 大企公司估價單所載並非拆除系爭裝潢全部費用。另上訴人
09 在本院審理中委由晶匯公司以15日工期估算之工程報價單
10 （見本院卷第249至252頁），僅在說明15日工期之合理性，
11 該報價費用未實際支出且高於上訴人實際支出金額數倍，自
12 非可採。

13 4、末查，被上訴人雖抗辯上訴人請求拆除系爭裝潢費用，已逾
14 民法第456條第1項規定之2年時效云云，惟按民法第456條第
15 1項規定之出租人就租賃物所受之損害，係基於租賃物之毀
16 損所生，與本件上訴人係請求拆除系爭裝潢以回復原狀不
17 同，自無民法第456條所定2年短期時效之適用。被上訴人另
18 稱上訴人將系爭場地中之C區裝潢交由其他承租人使用，上
19 訴人受有利益，應償還此有益費用，並與上訴人請求之拆除
20 系爭裝潢費用相抵銷云云，惟第5.2條已約定被上訴人就系
21 爭場地之裝潢物等應全部拆除至點交日毛胚屋狀態，且留置
22 在系爭場地之財產應無條件拋棄其所有權交由上訴人處理，
23 上訴人復否認其因此受有利益（見原審卷一第369頁至第370
24 頁），自難認被上訴人尚得請求上訴人給付有益費用或返還
25 不當得利，並與上訴人之系爭裝潢拆除費用抵銷。被上訴人
26 此部分抗辯，自無可採。

27 五、綜上所述，上訴人依第5.2條約定，請求被上訴人204萬6,15
28 9元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月11日（見原審卷
29 一第107頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息部
30 分，為有理由，應予准許，逾此部分為無理由，不應准許。
31 原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上

01 訴意旨指摘原判決關此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰
02 由本院廢棄後改判如主文第2項所示。原審就上開不應准許
03 部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其此部分假執行之聲
04 請，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理
05 由，應予駁回。又上開應予准許部分，兩造均陳明願供擔保
06 宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額
07 准許之。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部為無理由，爰判決
12 如主文。

13 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
14 民事第十八庭

15 審判長法 官 黃書苑

16 法 官 陳 瑜

17 法 官 胡芷瑜

18 正本係照原本作成。

19 上訴人不得上訴。

20 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
21 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
22 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
23 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
24 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
25 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
26 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

28 書記官 莊智凱

29 附表（元：新台幣）

30 甲、晶匯公司拆除A區裝潢部分

項次	項目名稱	總價	必要處理費用
一	裝修拆除		
1	走道施工圍籬(含移設)	110,200	110,200
2	上項單開拉門組，含軌道	6,000	6,000
3	分戶單面隔間	21,600	21,600
4	上項木作單開門組	12,000	12,000
5	地坪切割打除(吧檯區+賣場區)	40,000	40,000
6	賣場櫃台拆除	8,000	8,000
7	賣場自設櫃牆.高櫃.倉庫門.裝飾牆 拆除	20,000	20,000
8	既設臨時櫃施工圍籬拆除	4,000	0
9	吧檯、出餐檯全部拆除	40,000	40,000
10	上方造型吊櫃全部拆除	8,000	8,000
11	現場造型鎖件全部拆除	4,000	4,000
12	回收櫃、造型桌、置物櫃、製冰櫃 拆除	8,000	8,000
13	廚房區自設隔間全部拆除	32,000	32,000
14	廚房地坪截水設備全部拆除	32,000	32,000
15	地坪墊高區全部打除	150,000	150,000
16	地磚破損及出線孔處切割打除	24,000	24,000
17	每日施工粗清	15,000	15,000
18	廢棄物搬運	30,000	30,000
19	廢棄物清棄	225,000	225,000
二	機消空拆除		
1	隔間及廚房內給水管路拆除至開關 端	30,000	30,000
2	隔間及廚房內電力管路拆除至一次 側	40,000	40,000
3	排水管路截斷封管線、蓋銅板	15,000	15,000
4	資訊弱電線路全部拉除至一次側	8,000	8,000
5	軌道燈及燈具拆除	10,000	10,000
6	風管拆除至VD	30,000	30,000

7	廢棄物搬運及清雜	10,000	10,000
8	環境處理及清潔	4,500	4,500
直接成本小計		937,300	933,300
	工程管理顧問10%	93,730	93,330
	直接成本+工程管理顧問費合計	1,031,030	1,026,630
	稅捐5%	51,552	51,332
	議價前總計	1,082,582	1,077,962
【說明】議價前總額108萬2,582元，議價後實際給付90萬元，以此比例計算此部分費用為89萬6,159元（計算式： $1,077,962 \times 900000 / 1082582 = 896,159.18$ ，小數點以下四捨五入）			
乙、福島公司拆除B區廚房部分			
項次	項目名稱	總價	必要處理費用
一	拆除工程		
1	施工圍籬(含頂)	31,500	31,500
2	臨時電源及照明	15,000	15,000
3	既有廚房機電空調拆除至一次側	32,000	32,000
4	廚房架高地坪打除	218,000	218,000
5	廚房隔間拆除	88,000	88,000
6	廚房隔間拆除	4,000	4,000
7	道具及屏風拆除	28,000	28,000
8	櫃台移設	8,500	8,500
9	施工中粗清及垃圾清運	80,000	80,000
10	夜間工資補貼	60,000	60,000
11	完工細部清潔	45,000	45,000
直接成本小計		610,000	610,000
二	管理等		
1	工程監理	12,000	12,000
小計		12,000	12,000
	直接成本+工程監理費用合計	622,000	622,000
	稅捐5%	31,100	31,100
	議價前總計	653,100	653,100
【說明】上訴人給付議價金額60萬元			

丙、福島公司拆除B區非廚房部分（不含消防/空調拆除工程）			
項次	項目名稱	總價	必要費用
一	微風南山艾妥列4F原MLD拆除工程		
1	既存3個室壁及電氣設備撤去	128,000	128,000
2	既存3個室內床撤去（夜間作業）	30,000	30,000
3	既存單面隔間拆除	85,000	85,000
4	廢棄物處理費	117,000	117,000
5	天井ダクトレール撤去	35,000	35,000
6	A壁補修（パテ）	40,000	40,000
7	地板補修	27,000	27,000
8	細清	25,000	25,000
9	施工中及竣工後清掃	70,000	70,000
議價前小計		557,000	557,000
二	管理等		
1	工程監理費	18,000	18,000
議價前小計		18,000	18,000
	合計	575,000	575,000
	稅捐5%	28,750	28,750
	議價前總計	603,750	603,750
【說明】上訴人給付議價金額55萬元			
丁、福島公司施作消防修復工事+夜間圍籬補強費用			
項次	項目名稱	總價	必要費用
一	圍籬補強工程		
1	既存3個室壁及電器設備撤去	\$18,000.00	0
2	既存3個室內床撤去（夜間作業）	\$24,000.00	0
3	廢棄物處理費	\$15,000.00	0
	議價前小計	\$57,000.00	0
二	消防排煙垂壁		
1	A壁補強	\$12,000	0
2	床モルタル補修	\$6,000	0
3	施工中及竣工後清掃	\$4,000	0

(續上頁)

01

	議價前小計	22,000	0
	合計	79,000	0
	稅捐5%	3,950	0
	總計	82,950	0