

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第339號

上訴人 美好家庭購物股份有限公司

法定代理人 戴頌雯

訴訟代理人 陳姿勻律師

被上訴人 鎰山建設股份有限公司

法定代理人 許泰和

訴訟代理人 陳奕仲律師

上列當事人間請求返還履約保證金事件，上訴人對於中華民國112年3月2日臺灣士林地方法院111年度重訴字第6號第一審判決提起上訴，本院於114年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

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，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳拾捌萬肆仟伍佰參拾元，及自民國一〇六年五月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之四，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣玖萬伍仟元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳拾捌萬肆仟伍佰參拾元預供擔保，得免為假執行。

其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國102年簽署租賃契約（下稱系爭租約），約定伊向被上訴人承租○○市○○區○○街15號、17號、19號、21號之1樓、2樓、6樓至9樓房屋（下逕以門牌號碼、1樓房屋、1樓以外房屋稱之，合稱系爭房屋）及地下室

01 停車位，嗣合意於104年5月31日終止，伊已於同日交還系爭  
02 房屋並回復原狀，被上訴人應返還履約保證金新臺幣（下  
03 同）741萬9,210元。爰依系爭租約第4條約定，求為命被上  
04 訴人應給付上訴人741萬9,210元，及自104年7月9日起至清  
05 償日止法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上  
06 訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。  
07 (二)被上訴人應給付上訴人741萬9,210元，及104年7月9日起  
08 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准  
09 宣告假執行。

10 二、被上訴人則以：上訴人未按竣工圖、建築圖及水電圖將系爭  
11 房屋回復至97年10月1日狀態，亦未將使用執照變更至臺北  
12 市政府都市發展局（下稱北市都發局）96使字第000號（下  
13 稱系爭使用執照）狀態，復未付清回復原狀費用1,800萬  
14 元、租金損失901萬0,100元及管理費24萬4,480元，不得請  
15 求返還履約保證金，且經抵充後，上訴人已無餘額可資請求  
16 等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判  
17 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、系爭租約經兩造合意於104年5月31日終止，上訴人已於同日  
19 交還租賃物予被上訴人，被上訴人尚未返還履約保證金741  
20 萬9,210元乙節，為兩造所不爭（見本院卷二第247頁），並  
21 有點交紀錄可稽（見原審卷一第392頁），信為可採。上訴  
22 人主張被上訴人應依系爭租約第4條第1項約定返還741萬9,2  
23 10元，為被上訴人否認，並以前詞置辯，茲依兩造爭點析述  
24 如下：

25 (一)上訴人於105年4月7日履行回復原狀義務。

26 1.系爭租約約定契約終止時，上訴人應回復系爭房屋於97年10  
27 月1日狀態及系爭使用執照之內容。

28 (1)按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有  
29 第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、  
30 消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應  
31 申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，

01 不在此限。違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自  
02 使用建築物者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施  
03 之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或  
04 補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續  
05 處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉  
06 或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。建築法第  
07 73條第2項、第91條第1項第2款定有明文。是建築物應依核  
08 定之使用類組使用，有變更使用類組或建造行為以外主要構  
09 造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他  
10 與原核定使用不合之變更，而未經核准擅自使用者，建築物  
11 所有權人、使用人、機械遊樂設施經營者將受行政處罰。

12 (2)查兩造於100年8月1日簽立租賃契約，以第2條第2項約定以  
13 被上訴人於97年10月1日與英屬維京群島商中購媒體科技股  
14 份有限公司台灣分公司（下稱中購公司）簽約時之租賃標的  
15 物原狀，作為上訴人承租之租賃標的物，並附系爭使用執照  
16 等文件（見原審卷一第62至82頁）；嗣於租約期滿後簽署系  
17 爭租約，並以第2條第2項為相同約定（見原審卷一第172  
18 頁），已表明約定之系爭房屋原狀為97年10月1日出租時符  
19 合系爭使用執照內容之狀態。再者，被上訴人於97年10月1  
20 日將系爭房屋出租予中購公司，並允中購公司裝潢，約定中  
21 購公司得變更部分牆面或樓地板之設置，中購公司辦理1樓  
22 使用用途變更申請時，被上訴人應配合並提供相關申請資料  
23 以利中購公司變更作業，觀諸中購公司與被上訴人間租賃契  
24 約第2條第2項、第7條第2項及第5項約定即明（見原審卷一  
25 第32、36頁）。且中購公司裝潢時將1樓房屋由4戶變更為2  
26 戶，經被上訴人同意申請變更系爭使用執照，將1樓房屋原  
27 核准用途「G1金融保險業（銀行分支機構）」變更為「C2攝  
28 影棚」，原核准戶數24戶變更為22戶，為北市都發局以98年  
29 變使字第0000號准予；上訴人於104年4月23日系爭租約終止  
30 前復就1樓房屋申請變更使用執照，圖說審查經北市都發局1  
31 04變使（准）第0000號核准，竣工審查經該局105變使字第0

000號准予各節，並有北市都發局98變使字第0000號變更使用執照存根、113年2月29日函可稽（見原審卷一第294至296頁、見本院卷一第109至110頁）。綜合兩造約定系爭房屋原狀為97年10月1日符合系爭使用執照之狀態，中購公司因裝修變更1樓房屋戶數及擬將1樓房屋作為攝影棚使用而辦理使用執照變更以免受行政裁罰，上訴人於租約終止除辦理回復房屋原狀工程外，另辦理1樓房屋戶數回復及申請變更使用執照事宜，並衡以一般人約定之回復原狀係以租賃物得合法使用為目的，被上訴人抗辯上訴人於租約終止時所負回復原狀義務為回復系爭房屋於97年10月1日時符合系爭使用執照之狀態，包含將變更之使用執照內容回復等語，應屬有據。

(3)上訴人雖主張被上訴人負交付合於使用收益租賃物義務，將1樓房屋核准用途變更為攝影棚使用，係被上訴人履行租約之主要義務，不因伊代為而變更為伊義務；系爭租約約定應回復原狀之客體以「標的物」或「房屋」稱之，未明文約定應將使用執照回復至系爭使用執照狀態，伊僅須回復系爭房屋原狀，無庸回復系爭使用執照原狀等語。然上訴人依系爭租約第7條第5項約定應辦理1樓使用用途變更申請，非屬代被上訴人為之，伊亦於系爭租約終止前申請請使用執照變更，前經認定，上開主張，自難憑採。從而，系爭租約約定契約終止時，上訴人應回復系爭房屋於97年10月1日狀態及系爭使用執照之內容。

2.上訴人於105年4月7日履行回復原狀義務。

(1)查上訴人主張於104年5月31日前辦理系爭房屋之拆除運棄、水電空調、輕鋼架回復、油漆回復、消防設備、防火門等回復原狀工程且已完工一事，業據提出工程承攬合約書為證（見原審卷二第48至50頁），臺北市建築師公會鑑定報告亦記載「鑑定期間各處復原工程皆已完畢」等語（見本院卷一第383頁），信為可採。又97年10月1日及104年5月31日系爭房屋照片顯示系爭房屋屋內狀況無重大差異（見原審卷一第262、314至348、444至484頁）；兩造不爭執上訴人交還房

01 屋時已將1樓房屋回復為4戶（見本院卷二第244頁），惟因  
02 消防安全設備有缺失，經補正後，迄至105年2月15日始經臺  
03 北市政府消防局查驗消防安全設備竣工合格，亦有臺北市政  
04 府消防局105年2月15日函可稽（見本院卷二第269頁）。是  
05 上訴人於104年5月31日回復1樓以外房屋原狀，於105年2月1  
06 5日回復1樓房屋屋內原狀，堪可認定。被上訴人雖以104年6  
07 月起陸續拍攝之照片及臺北市建築師公會鑑定報告抗辯上訴  
08 人未回復系爭房屋原狀，然上訴人否認104年6月起照片之真  
09 正，且臺北市建築師公會所為乃現況鑑定，鑑定報告書所存  
10 系爭房屋於104年11月13日至105年1月26日間照片無從證明1  
11 04年5月31日之狀態（見本院卷一第383至644頁），被上訴  
12 人就該狀態與97年10月1日狀態不符一事，亦未提出證據證  
13 明，此一抗辯，自難逕採。被上訴人又抗辯上訴人迄未將伊  
14 在頂樓平台設置之天線設備拆除回復原狀等語，但天線設備  
15 屬上訴人未清除之雜物，系爭租約第8條第5項約定上訴人如  
16 有遺留物品雜物、廣告招牌等，均以放棄論且任被上訴人處  
17 理，費用由履約保證金扣除等語（見原審卷一第178頁），  
18 尚可認雜物之清除與回復原狀不同，被上訴人以此抗辯上訴  
19 人未回復原狀，難認有據。

20 (2)上訴人於104年5月13日聲請變更使用執照，為北市都發局於  
21 105年4月7日以105變使字第0000號准予變更，變更使用執照  
22 存根記載；系爭房屋1樓用途為「G1第30組金融保險業（銀  
23 行分支機構），其餘同原核准」等語（見原審卷一第298至3  
24 00頁），堪認上訴人於105年4月7日回復系爭使用執照之內  
25 容。上訴人雖主張其就使用執照遲延回復一事無可歸責，然  
26 所持均屬已遲延後之事由，與伊是否因無可歸責之事由致生  
27 遲延無涉，此一主張，自無可採。

28 (3)從而，上訴人系爭租約終止後，遲延至105年4月7日始履行  
29 回復原狀義務，且有可歸責事由乙節，可堪認定。

30 (二)上訴人依系爭租約第4條第1項約定，請求被上訴人給付28萬  
31 4,530元及自106年5月24日起算之法定遲延利息，為有理

01 由，逾此則無理由。

- 02 1. 按押租金（履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租  
03 賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不  
04 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵  
05 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。查系爭租約第4  
06 條第1項後段約定：此項履約保證金於租期屆滿時，上訴人  
07 遷出並交還標的物，並應回復至被上訴人於97年10月1日與  
08 中購公司簽約時的租賃標的原狀，及履行本租約全部義務  
09 後，被上訴人應無息返還予上訴人。第10條約定：租賃期限  
10 屆滿或租約終止日時應回復原狀，上訴人應即遷出交還租賃  
11 標的物（如有逾期，應逕受強制執行遷出），除雙方另有約  
12 定外，上訴人應將租賃標的物回復至被上訴人於97年10月1  
13 日與中購公司簽約時的租賃標的原狀、清除廢棄物，會同被  
14 上訴人點交無誤後交還被上訴人接管、並付清租金、違約  
15 金、損害賠償金及其他一切費用，如不能付清被上訴人得在  
16 履約保證押金內扣除，不足之數及被上訴人所遭受之損失，  
17 被上訴人得依法追償之（見原審卷一第180頁）。是兩造約  
18 定租約終止時，上訴人將系爭房屋回復原狀、清除廢棄物、  
19 遷出並交還租賃物、付清租金、違約金、損害賠償金及其他  
20 一切費用後得請求返還履約保證金，如未能付清，則由履約  
21 保證金扣除後返還。又上訴人已履行回復原狀義務，且於10  
22 4年5月31日交還系爭房屋予被上訴人，堪認上訴人已履行此  
23 等義務。至上訴人所有之天線設備雖未清除，然上訴人曾二  
24 度函請被上訴人告知可拆除時間，被上訴人未曾回覆乙節，  
25 有上訴人公司111年9月20日、11月16日函及回執可證（見原  
26 審卷二第106至116頁），上訴人主張被上訴人以不正當方法  
27 阻止其履行拆除雜物義務等語，核屬有據，自不能以此認上  
28 訴人不得請求返還履約保證金。
- 29 2. 被上訴人抗辯上訴人應給付回復原狀費用1,800萬元、租金  
30 損失901萬0,100元、管理費24萬4,480元尚未給付，不得請  
31 求返還履約保證金，並為抵充等語，為上訴人否認。

01 (1)回復原狀及管理費部分：

02 查上訴人業已回復原狀，且被上訴人抗辯代上訴人繳納104  
03 年5月管理費一事，為上訴人否認，被上訴人所提證據僅能  
04 證明上訴人應給付管理費予文金大樓管理委員會，尚無從證  
05 明被上訴人已代為繳納。據此，被上訴人抗辯上訴人應付清  
06 回復原狀費用1,800萬元及管理費24萬4,480元，始得請求返  
07 還履約保證金等語，為無所據。

08 (2)租金損失部分：

09 ①按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。  
10 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債  
11 權人所受損害及所失利益為限：依通常情形，或依已定之計  
12 畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利  
13 益。民法第231條第1項、第216條定有明文。

14 ②查上訴人因可歸責於己之事由遲延至105年4月7日始回復1樓  
15 房屋及系爭使用執照原狀，前經認定，被上訴人就此自得請  
16 求上訴人賠償因遲延而生之損害。系爭使用執照記載1樓房  
17 屋核准使用用途為銀行業，被上訴人自97年10月1日起出租  
18 系爭房屋至104年5月31日兩造合意終止日，為兩造不爭，可  
19 見1樓房屋原即規劃作為出租予銀行業使用。且系爭使用執  
20 照內容於105年4月7日回復後，被上訴人即於同月、次月分  
21 別與玉山銀行、彰化銀行簽立租賃契約一事，有公證書及房  
22 屋租賃契約書（下分稱玉山、彰化銀行租約）附卷為憑（見  
23 本院卷二第221至240頁）。是以，被上訴人抗辯其因上訴人  
24 遲延回復系爭使用執照內容，致未能按通常情形或已定計  
25 畫，於104年6月1日至105年4月7日出租1樓房屋予銀行取得  
26 租金利益，而受有租金損失等語，核屬有據。上訴人雖主張  
27 使用執照核准使用目的未變更不影響承租人承租意願及開業  
28 等語；然建築物應依核定之使用類組使用，違反者將受行政  
29 處罰，乃建築法第73條第2項、第91條第1項第2款所明定，  
30 使用執照核准使用目的自影響承租人承租意願，此一主張，  
31 為無可取。上訴人又主張被上訴人得自行辦理使用執照變更

01 而不為，係自招租損害且與有過失等語。惟負有辦理使用執  
02 照變更義務者為上訴人，且上訴人於系爭租約終止前申請變  
03 更使用執照，因1樓房屋之消防安全設備有疏失，經補正  
04 後，始於105年2月15日經臺北市政府消防局查驗消防安全設  
05 備竣工合格，迄至105年4月7日始完成使用執照變更乙節，  
06 前經認定，自難認被上訴人有何上訴人所指之情。

07 ③被上訴人於104年6月1日至105年4月7日間因1樓房屋未能出  
08 租而受有租金損失，已如前述。依玉山銀行租約所載，被上  
09 訴人於105年4月26日出租15號、17號1樓及3個車位之月租金  
10 為35萬9,100元（見本院卷二第225至226頁），參諸系爭租  
11 約約定之車位月租金為3,500元（見原審卷一第172頁），上  
12 訴人主張15號、17號1樓月租金損失應以34萬8,600元計乙  
13 節，堪可採信。依彰化銀行租約所載，被上訴人於105年5月  
14 26日出租19號1樓、21號1、2樓之月租金為46萬元（見本院  
15 卷二第235至236頁）；惟15號、17號1樓及19號、21號1樓面  
16 積相同，有所有權狀可證（見原審卷一第90至96頁）；且彰  
17 化、玉山銀行租約成立時間相差1個月，市場行情應不至有  
18 太大波動。衡情，19號、21號1樓月租金與15號、17號1樓應  
19 同為34萬8,600元。則被上訴人於104年6月1日至105年4月7  
20 日間因系爭房屋1樓未能出租所受損害為713萬4,680元【計  
21 算式： $(348,600 + 348,600) \times (10 + 7/30)$ 】。上訴人固  
22 主張被上訴人之租金損失已逾民法第456條第1項規定之2年  
23 時效，不得扣除等語，惟按民法第456條第1項規定之出租人  
24 就租賃物所受之損害，係基於租賃物之毀損所生，被上訴人  
25 主張扣除者為租金損失，自無民法第456條所定2年短期時效  
26 之適用。

27 3. 依上，上訴人已履行系爭租約終止時之義務，惟得請求返還  
28 之履約保證金741萬9,210元經被上訴人抵充713萬4,680元  
29 後，尚餘28萬4,530元，可堪認定。則上訴人依系爭租約第4  
30 條第1項約定請求被上訴人如數給付，核屬有據。末按，給  
31 付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。民

01 法第229條第1項定有明文。當事人預期不確定事實之發生，  
02 以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實發生時或其  
03 發生已不能時，為清償期屆至之時。上訴人雖主張被上訴人  
04 自104年7月9日起負遲延責任，然系爭租約第4條、第10條已  
05 約定上訴人履行租約全部義務，付清損害賠償金等後，被上  
06 訴人返還履約保證金，如未能付清，被上訴人得在履約保證  
07 金內扣除後返還，被上訴人受有租金損害713萬4,680元等  
08 節，前經認定；被上訴人因上訴人未能付清損害賠償金，於  
09 106年5月22日函告上訴人由履約保證金抵償，上訴人已於翌  
10 日收受乙節，有該函及掛號郵件收件回執可稽（見原審卷一  
11 第258至260頁、本院卷二第503頁），可見被上訴人返還履  
12 約保證金餘額28萬4,530元之清償期於106年5月23日屆至，  
13 上訴人依前開規定請求被上訴人自106年5月24日加付法定遲  
14 延利息，為有理由，其主張被上訴人自104年7月9日起負遲  
15 延責任，為無所據。從而，上訴人依系爭租約第4條第1項約  
16 定，請求被上訴人給付28萬4,530元及自106年5月24日起算  
17 之法定遲延利息，為有理由，逾此則無理由。

18 四、綜上所述，上訴人依系爭租約第4條第1項約定，請求被上訴  
19 人給付28萬4,530元及自106年5月24日起至清償日止，按週  
20 年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部  
21 分之請求，為無理由，不應准許，此部分假執行之聲請亦失  
22 所附麗而不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人  
23 敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，  
24 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項  
25 所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴  
26 之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨  
27 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回  
28 此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣  
29 告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准  
30 許之。

31 五、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

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

03 六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
04 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條  
05 第2項、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

07 民事第八庭

08 審判長法 官 邱育佩

09 法 官 陳雯珊

10 法 官 趙雪瑛

11 正本係照原本作成。

12 被上訴人不得上訴。

13 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書  
14 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  
15 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  
16 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  
17 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  
18 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  
19 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

21 書記官 楊璧華