

最高法院民事判決

114年度台上字第1353號

上訴人 大都會國際開發股份有限公司（原名大都會網路科技股份有限公司）

法定代理人 張碩文

上訴人 蔡文騰

共 同

訴訟代理人 歐陽珮律師

陳柏宏律師

被上訴人 林永福

林永義

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國114年3月20日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（113年度重上字第83號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人大都會國際開發股份有限公司（下稱大都會公司）於民國106年9月2日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向伊承租共有之○○市○○區○○○段00000建號房屋（門牌號碼同區○○路000號，下稱系爭房屋），約定租期自106年10月10日起至110年10月9日止，月租金新臺幣（下同）20萬元，並以上訴人蔡文騰為系爭租約之連帶保證人。大都會公司於租期屆滿後未依約將內部格局復原為5間隔間（下稱5隔間狀態）、拆除其增建之網咖包廂、廁所（下稱系爭增建）、清空屋內傢俱及雜物，其提出遷讓交還系爭房屋之給付未合於債之本旨，伊乃拒絕受領。

01 伊為將系爭房屋回復成5隔間狀態，須支出241萬6,651元，
02 並於回復工期2個月期間受有租金損失40萬元。大都會公司
03 自系爭租約終止翌日起迄其112年1月16日拆除系爭增建之日
04 止，持續無權占有系爭房屋，伊因其逾期遷讓返還而得請求
05 其賠償該段期間之租金損害305萬958元，並給付逾期違約金
06 46萬4,000元。上開費用扣除擔保金60萬元後，大都會公司
07 尚應給付573萬1,609元本息，蔡文騰並應負連帶給付責任等
08 情。爰依系爭租約第6條、第13條約定，民法第213條、第
09 214條規定，求為命上訴人連帶如數給付之判決。另大都會
10 公司向台灣電力股份有限公司（下稱台電）申請暫停用電，
11 伊為申請復電而支出6萬7,624元，爰於第二審追加依系爭租
12 約第6條約定請求大都會公司給付該金額本息之判決（未繫
13 屬本院部分，不予贅述）。

14 二、上訴人則以：系爭租約並未記載應回復之隔間狀態及其位
15 置、建材標準，亦未附具照片或圖示，伊無從得知如何回復
16 成伊承租前之5隔間狀態，且5隔間狀態與建築法令之規定未
17 合，伊以承租時之狀態返還予被上訴人，未違反債之本旨。
18 伊於系爭租約租期屆滿前之110年8月間函告被上訴人不再續
19 租、於同年9月16日、11月5日二度通知點交系爭房屋，未獲
20 置理，伊已盡遷讓交還系爭房屋之提出義務，不負遲延責
21 任。伊縱未拆除、搬遷部分物品，依系爭租約約定視同廢棄
22 物，至多僅生伊是否負賠償責任之問題，並非繼續占有系爭
23 房屋等語，資為抗辯。

24 三、原審以：

25 (一)大都會公司為向被上訴人承租系爭房屋，於106年9月2日簽
26 立系爭租約，租賃期間自106年10月10日起至110年10月9日
27 止，租金每月20萬元，並以蔡文騰為連帶保證人。大都會公
28 司於110年8月底通知被上訴人林永福不續租系爭房屋，蔡文
29 騰於同年9月16日以LINE通知林永福交屋，被上訴人以大都
30 會公司未清空遷讓交還及回復原狀為由拒絕點交，且未發還
31 擔保金60萬元。被上訴人先前出租系爭房屋予訴外人戴新

01 科、陳憲楨（下合稱戴新科等2人），當時系爭房屋為5隔間
02 狀態等情，為兩造所不爭執。

03 (二)依系爭租約第6條約定，大都會公司租期屆滿後應回復系爭
04 房屋之原狀交還被上訴人，第22條約定由前任承租人即戴新
05 科等2人為回復原狀之監督人。又戴新科等2人93年承租系爭
06 房屋後，打掉5隔間狀態之隔間牆，大都會公司與被上訴人
07 洽談系爭租約時，大都會公司同意將系爭房屋回復成5隔間
08 狀態，並約由戴新科等2人監督履行，戴新科並提出5隔間狀
09 態之照片說明應如何回復原狀，故系爭租約所謂回復原狀應
10 係指將系爭房屋回復為5隔間狀態。又依建築法第77條之2規
11 定，如向主管機關申請審查許可，非不得進行室內裝設，故
12 約定回復成5隔間狀態並未違反強制或禁止規定，被上訴人
13 得依系爭租約第6條，民法第213條、第214條規定，請求大
14 都會公司賠償回復成5隔間狀態之必要費用241萬6,651元，
15 及施工期間2個月之租金損失40萬元。

16 (三)大都會公司承租後於系爭房屋施作系爭增建，惟其110年9月
17 通知林永福點交時尚未拆除，迄112年1月16日始拆除完畢，
18 並於同年3月23日始交還系爭房屋之鑰匙等情，為兩造所不
19 爭執，大都會公司於110年9月間未依債之本旨提出交還系爭
20 房屋之給付，被上訴人拒絕受領，不負遲延責任，並因大都
21 會公司繼續占有系爭房屋而得請求其給付自系爭租約終止翌
22 日即110年10月10日起迄112年1月16日止，按每月20萬元計
23 算之租金損害共計305萬958元。大都會公司依系爭租約第13
24 條應給付之逾期違約金則酌減為46萬4,000元。另大都會公
25 司不爭執其向台電申請暫停用電，被上訴人為申請復電而支
26 出6萬7,624元之情，被上訴人自得依系爭租約第6條約定請
27 求大都會公司給付該費用。以上共計639萬9,233元，扣除大
28 都會公司前繳付之擔保金60萬元，被上訴人尚得請求上訴人
29 連帶給付579萬9,233元本息等詞。爰維持第一審所為命上訴
30 人連帶給付221萬6,651元本息部分之判決，駁回其上訴，及
31 廢棄第一審所為駁回被上訴人請求上訴人連帶給付351萬

01 4,958元本息部分之判決，改判命上訴人如數連帶給付，並
02 命上訴人連帶給付6萬7,624元本息。

03 四、關於廢棄發回部分（即命上訴人連帶給付回復成5隔間狀態
04 之費用及該施工期間2個月之租金損失共281萬6,651元本息
05 部分）：

06 按不動產之租賃，如無特別約定，依通常交易習慣，所承租
07 之標的係以簽約時之現狀為準，倘有租約屆期或終止時承租
08 人應回復原狀之約定，亦應以出租人交付時之現狀為回復之
09 標準。又所謂就應回復的狀態有特別約定，該約定之權利義
10 務內容應具體、明確、可執行，經契約雙方達成意思表示合
11 致，契約當事人始受拘束。系爭租約係兩造就承租標的、租
12 金、租賃期間重新為約定後，於106年9月2日簽訂，為原審
13 所認定，非大都會公司承接戴新科等2人之契約地位。系爭
14 租約第6條約定：「房屋內外設施若非出租人同意不得擅自
15 變更，其加工裝飾改造或購置之室內設備費用由承租人負
16 擔。租賃期間屆滿或中途終止租約時，應自行拆除恢復租賃
17 物之原狀交還出租人，不得要求出租人補償」（見第一審卷
18 一第23頁至第29頁），並通觀系爭租約全文，並未就應回復
19 之原狀另為約定，亦未附具任何文字敘述、圖說、照片就所
20 謂應回復為5隔間狀態之隔間牆設置具體位置、使用建材、
21 長寬高尺寸詳加說明。證人陳德明（大都會公司前任副董事
22 長）於事實審證稱兩造洽談時關於所謂原狀，係由戴新科撕
23 了1張紙劃了4條線，沒有標示尺寸及材質，故大都會公司沒
24 有答應，亦無從答應等語（見第一審卷二第123頁至第124
25 頁）。證人戴新科雖於事實審證稱其於洽談時曾就回復原狀
26 之方式提出第一審卷一第231頁至第233頁之照片為說明等
27 語，惟該照片乃分區拍攝之空景，再據其於第一審111年9月
28 14日言詞辯論期日當場繪製，就隔間牆之位置、尺寸並無具
29 體標示之平面圖（見第一審卷一第263頁、第269頁），則承
30 租人能否據上開照片、平面圖知悉應如何回復成5隔間狀
31 態？兩造就「大都會公司交還系爭房屋時應回復成5隔間狀

01 態」究竟達成如何之意思表示合致？自滋疑義。乃原審未違
02 詳予究明，徒以系爭租約第6條所約定大都會公司應回復之
03 原狀係被上訴人所指之5隔間狀態，遽認被上訴人得請求上
04 訴人連帶給付回復成5隔間狀態之費用241萬6,651元本息，
05 及該施工期間2個月之租金損失40萬元本息，自欠允洽。上
06 訴意旨，指摘原判決關此部分不當，求予廢棄，非無理由。

07 五、關於駁回其他上訴部分（即命上訴人連帶給付逾期租金損害
08 305萬958元本息、違約金46萬4,000元本息、台電電表復電
09 費用6萬7,624元本息，並自上開金額扣除60萬元部分）：

10 (一)查系爭租約第6條係為避免承租人於承租後因應其使用之需
11 而變更、增減租賃物之裝潢、隔局，約定交還租賃物時應回
12 復承租時之原狀亦即出租人交付租賃物時之狀態。倘承租人
13 承租後始就租賃標的物之隔局有所增建、拆卸或變更，須利
14 用工具器械始能回復之情形，承租人應將之回復成增建、拆
15 卸或變更前之原狀再予交還，始符合債之本旨。至系爭租約
16 第14條約定：「租賃期間屆滿或終止租約時，承租人搬遷後
17 留置部分家俱雜物於租賃屋內，而不移去者，放達十五日以
18 上視同放棄物，任由出租人處置，承租人及保證人絕無異
19 議，倘出租人因而受損害時，承租人應賠償之」（見第一審
20 卷一第27頁），則係就遺留之傢俱雜物等動產之處置方式為
21 約定，與上述裝潢、隔局變更之回復原狀係屬二事，該第14
22 條約定尚不得採為有利於上訴人之認定。查大都會公司承租
23 系爭房屋後興建系爭增建，迄112年1月16日始拆除完畢等
24 情，為原審認定之事實。則大都會公司迄112年1月16日拆除
25 系爭增建後交還系爭房屋，始符合債之本旨，於此之前，被
26 上訴人拒絕受領，非無理由。原審據以認定自系爭租約終止
27 翌日即110年10月10日起迄112年1月16日止，被上訴人受有
28 按每月20萬元計算之逾期租金損害共計305萬958元，應由上
29 訴人連帶給付，於法並無違誤，上訴人指摘原審未審酌其客
30 觀上已無占用之事實云云，容有誤會。

01 (二)原審依其取捨證據、認定事實之職權行使，認定上訴人應連
02 帶給付逾期租金損害305萬958元、逾期違約金46萬4,000
03 元、台電電表復電費用6萬7,624元本息（另扣除擔保金60萬
04 元），經核於法並無不合。上訴論旨，指摘原判決關此部分
05 為不當，聲明廢棄，非有理由。

06 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
07 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
08 項、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

10 最高法院民事第二庭

11 審判長法官 袁 靜 文

12 法官 張 競 文

13 法官 陳 麗 玲

14 法官 李 瑜 娟

15 法官 王 怡 雯

16 本件正本證明與原本無異

17 書 記 官 王 宜 玲

18 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日