

# 最高法院民事判決

115年度台上字第483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114年11月25日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第339號），提起一部上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付新臺幣柒佰壹拾參萬肆仟陸佰捌拾元本息之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、上訴人主張：伊於民國102年間向被上訴人承租門牌號碼○○市○○區○○街00號、17號、19號、21號之1樓、2樓、6樓至9樓房屋（1樓部分下稱1樓房屋，合稱系爭房屋）及地下室停車位，雙方並簽署租賃契約（下稱系爭租約）。嗣兩造合意於104年5月31日終止，伊已於同日交還系爭房屋並回復原狀，被上訴人應返還履約保證金新臺幣（下同）741萬9,210元。除已判決伊勝訴確定之28萬4,530元，被上訴人尚應給付713萬4,680元等情，依系爭租約第4條約定，求為命被上訴人給付713萬4,680元及自104年7月9日起加計法定遲延利息之判決（上訴人請求被上訴人給付28萬4,530元本息部分，已獲勝訴判決確定，不予贅敘）。

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市政

01 府都市發展局（下稱臺北市都發局）96使字第000號（下稱系爭  
02 使照）狀態，其不得請求返還履約保證金。且伊得請求上訴人給  
03 付回復原狀費用1,800萬元、租金損失901萬100元及管理費24萬  
04 4,480元，經抵充後，上訴人已無餘額可資請求等語，資為抗  
05 辯。

06 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其  
07 上訴，係以：兩造於104年5月31日合意終止系爭租約，上訴人於  
08 同日交還租賃物予被上訴人，為兩造所不爭執。次查(一)被上訴人  
09 前於97年10月1日將系爭房屋出租予第三人英屬維京群島商中購  
10 媒體科技股份有限公司台灣分公司（下稱中購公司），約定中購  
11 公司得變更部分牆面或樓地板之設置，被上訴人應配合其辦理申  
12 請變更1樓使用執照用途。嗣中購公司將1樓房屋由4戶變更為2  
13 戶，並經臺北市都發局核准系爭使照之核准用途，由原「G1金融  
14 保險業（銀行分支機構）」變更為「C2攝影棚」（下稱第一次變  
15 更之使照）。而兩造於100年8月1日簽立租賃契約，約定以被上  
16 訴人與中購公司前開簽約時系爭房屋之原狀，為上訴人承租之租  
17 賃標的物，並檢附系爭使照；嗣於102年間續簽系爭租約，復為  
18 相同約定。是上訴人於租約終止時所負回復原狀義務，除將系爭  
19 房屋回復至符合97年10月1日時之狀態外，並包含系爭使照內容  
20 之回復。(二)上訴人於104年5月31日前已將1樓房屋回復為4戶，且  
21 完成系爭房屋之拆除運棄及水電空調、輕鋼架回復、油漆回復、  
22 防火門等回復原狀工程，消防安全設備部分則因缺失經補正後，  
23 迄至105年2月15日始經臺北市政府消防局（下稱臺北市消防局）  
24 查驗消防安全設備竣工合格。又上訴人於104年5月13日申請變更  
25 使用執照，臺北市都發局於105年4月7日以105變使字第0000號准  
26 系爭房屋1樓用途為「G1第30組金融保險業（銀行分支機構）」，  
27 其餘同原核准」，堪認上訴人於105年4月7日始回復系爭使照之  
28 內容。上訴人雖主張其就使用執照遲延回復無可歸責，然所持均  
29 屬已遲延後之事由，要與其是否不可歸責致生遲延無涉。應認上  
30 訴人系爭租約終止後，有可歸責於己之事由遲延至105年4月7日  
31 始履行回復原狀義務完畢。(三)依系爭租約第4條第1項後段、第10

01 條約定，系爭租約終止時，上訴人將系爭房屋回復原狀、清除廢  
02 棄物、遷出並交還租賃物、付清租金、違約金、損害賠償金及其  
03 他一切費用後得請求返還履約保證金，如未能付清，則由履約保  
04 證金扣除後返還。上訴人於105年4月7日履行回復原狀義務，固  
05 得請求被上訴人返還履約保證金，惟系爭使照記載1樓房屋核准  
06 之使用用途為銀行業，上訴人因可歸責於己之事由，遲延至105  
07 年4月7日始回復1樓房屋及系爭使照之原狀，顯然影響被上訴人  
08 自104年6月1日起至105年4月7日間（下稱系爭期間）將1樓房屋  
09 適法出租予銀行，依被上訴人於105年4月26日、同年5月將15  
10 號、17號1樓及19號、21號1樓分別出租予玉山銀行、彰化銀行之  
11 租金數額，其於上開期間因系爭房屋1樓未能出租所受損害為713  
12 萬4,680元，得自履約保證金扣除，經扣除後，其應返還28萬4,5  
13 30元。上訴人為負有辦理變更系爭使照義務之人，其主張被上訴  
14 人得自行辦理使用執照變更而不為，係自招租金損害且與有過失  
15 等語，洵無足採。又被上訴人主張扣除者為租金損失，自無民法  
16 第456條所定2年短期時效之適用。至被上訴人另抗辯上訴人應付  
17 清回復原狀費用1,800萬元及管理費24萬4,480元，業為上訴人所  
18 否認，被上訴人亦未舉證以實其說，被上訴人此部分抗辯，自無  
19 足採。故上訴人依系爭租約第4條第1項約定，請求被上訴人除已  
20 確定部分外，再給付713萬4,680元本息，為無理由，應予駁回等  
21 詞，為其判斷之基礎。

22 四、原審係認兩造合意於104年5月31日終止系爭租約，上訴人於  
23 是日將系爭房屋點交予被上訴人；又系爭租約終止後，上訴人除  
24 應將消防安全設備回復原狀外，並應將第一次變更之使照所列用  
25 途「C2攝影棚」，回復為系爭使照所載「G1第30組金融保險業  
26 （銀行分支機構）」之用途，嗣其依序於105年2月15日、同年4  
27 月7日履行完畢。惟上訴人於原審即主張：被上訴人於104年12月  
28 10日自行會同臺北市消防局實地查（勘）驗後，始於同年月16日  
29 告知伊消防查驗缺失等語（見原審卷二第426、427頁），並提出  
30 104年12月28日函文為證。而該函記載：「至於旨揭來函（即被  
31 上訴人104年12月16日之函文）要求本公司應就該函附件中不符

01 合規定事項欄所示情形進行修繕云云，然查該等事項，多為貴公  
02 司（即被上訴人）交付租賃物時即已存在現況（例如排煙設備無  
03 法勘查）等非可歸責於本公司事由所致疑義，尚非本公司應辦理  
04 之事項。」等語（見原審卷二第267頁）。攸關臺北市消防局查  
05 驗所列消防安全設備缺失，是否為上訴人應負回復原狀義務之範  
06 疇，系爭使照回復原狀遲延可否歸責於上訴人，係屬重要之攻擊  
07 方法。原審未於判決書理由項下記載其取捨之意見，遽以前揭理  
08 由謂上訴人應就臺北市消防局查驗所列消防安全設備缺失負擔回  
09 復原狀及給付遲延之賠償責任，已有可議。次按依建築法第73條  
10 第2項本文、第91條第1項第1款規定，建築物應依核定之使用類  
11 組使用，除同法第73條第2項但書所示情形外，有變更使用類組  
12 或有與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。上訴人  
13 於事實審主張：伊承租系爭房屋之目的，係為供攝影棚使用；且  
14 辦理使用執照變更，須先向主管機關提出變更前後建築圖說等文  
15 件，申請圖說審查，經主管機關核發變更使用執照申請許可審核  
16 通知及開工許可證後，經按圖施工完畢後，再檢具向建築師公會  
17 申辦之室內裝修合格證明文件、當地政府核發之消防審查許可書  
18 圖文件，再向主管機關申請竣工勘驗，整體所需時程約一年半等  
19 語（見原審卷一第197頁、卷二第425頁）；系爭租約第7條第3項  
20 亦約定被上訴人須配合上訴人取得相關主管機關之執照。似見兩  
21 造已合意上訴人承租期間有依第一次變更之使照所列用途「C2攝  
22 影棚」使用系爭房屋之必要。倘辦理使用執照變更非立時可就，  
23 為兩造所得預見，能否謂上訴人於系爭租約終止翌日即104年6月  
24 1日即負有遲延回復使用執照之責任，亦滋疑問。原審未詳予研  
25 求，逕認上訴人應賠償被上訴人系爭期間遲延回復系爭使照原有  
26 用途之損害713萬4,680元，進而為其不利之判決，亦有未合。上  
27 訴論旨，指摘原判決上開不利於己部分違背法令，求予廢棄，非  
28 無理由。

29 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第  
30 478條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

01 最高法院民事第八庭  
02 審判長法官 鄭 純 惠  
03 法官 吳 青 蓉  
04 法官 林 慧 貞  
05 法官 陳 秀 貞  
06 法官 石 有 為  
07 本件正本證明與原本無異  
08 書記官 林 蔚 菁  
09 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日