

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度簡上字第522號

上訴人即附
帶被上訴人 周建廷
訴訟代理人 宋重和律師
複代理人 王顥鈞律師
被上訴人即
附帶上訴人 慕迭爾股份有限公司
法定代理人 Michelle N. Wilson
訴訟代理人 潘昭仙律師
余振國律師

上列當事人間請求返還保證金等事件，上訴人對於民國106年9月5日本院臺北簡易庭104年度北簡字第11904號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於民國108年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被上訴人即附帶上訴人慕迭爾股份有限公司（下稱慕迭爾公司）法定代理人原為Michael Ray Larkins，嗣於訴訟繫屬後變更為Michelle N. Wilson，變更後之法定代理人Michelle N. Wilson遂於民國107年5月9日提出書狀聲明承受訴訟，有公司登記資料查詢在卷可稽（見本院卷第153頁）；經核與民事訴訟法第170條、第175條、第176條規定相符，應予准許。

二、按簡易訴訟之第二審程序，被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴，民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第460條第1項前段定有明文。本件慕迭爾公司起訴請求上訴人即附帶被上訴人周建廷（下稱周建廷）給付新臺幣（下同）

1,787,353 元，及自 104 年 7 月 16 日起至清償日止，按週年
利率 5% 計算之利息，經原審判命周建廷應給付慕迭爾公司 1,
218,938 元，及自 104 年 7 月 16 日起至清償日止，按週年利
率 5% 計算之利息，並駁回慕迭爾公司其餘之訴。周建廷就其
敗訴部分提起上訴，慕迭爾公司就其敗訴部分於 106 年 11 月
23 日以民事第二審附帶上訴狀提起附帶上訴（見本院卷第 65
頁），核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、慕迭爾公司起訴主張：兩造於 103 年 3 月 12 日簽訂大都市國
際中心租賃契約書（下稱系爭租約），由慕迭爾公司向周建
廷承租其所有坐落臺北市○○區○○路○段○○○號 23 樓辦
公室（依大樓編號為 A3，下稱系爭辦公室）及地下 3 樓第 19
9 號停車位（下稱系爭停車位），租賃期間自 103 年 3 月 16
日至 105 年 3 月 15 日。嗣慕迭爾公司於 104 年 3 月 31 日依系
爭租約第 7 條第 2 項約定通知周建廷將提前於同年 6 月 30 日
終止租約，並於同年 6 月 19 日遷出系爭辦公室，且委請訴外
人芬格設計工程有限公司進行回復原狀工程（含室內固定裝
修佈置之拆遷等），更於同年 6 月 30 日將停車場捲門遙控器 2
個、停車卡 1 張、大門鑰匙 1 組及系爭辦公室、系爭停車位
均點交返還周建廷，經周建廷簽認點收無誤。慕迭爾公司於
簽約時依系爭租約第 5 條約定，繳付周建廷系爭辦公室、系
爭停車位履約保證金各 1,213,281 元、27,000 元，共計 1,24
0,281 元，並依系爭租約第 4 條約定，一次開立至 105 年 2
月 16 日止，每月系爭辦公室、系爭停車位各 355,895 元、8,
820 元之租金支票與周建廷（詳如附表 1、2 所示），作為
將來租金清償期屆至之租金給付。詎周建廷於系爭租約終止
（即 104 年 6 月 30 日）後，仍兌現如附表 1 編號 5 及附表 2
編號 5 所示之租金支票（此屬 104 年 7 月 16 日至同年 8 月 15
日之租金），而溢領租金 364,715 元；另所兌現如附表 1 編
號 4 及附表 2 編號 4 所示之租金支票（此屬 104 年 6 月 16 日
至同年 7 月 15 日之租金），其中關於 104 年 7 月 1 日至同年

01 月15日租金亦屬溢領，計182,357元（計算式：364,715元
02 $\times 15/30 = 182,357$ 元）。周建廷簽認點交後，竟以慕迭爾
03 公司未將系爭辦公室回復原狀為由，拒絕返還履約保證金1,
04 240,281元及溢領租金547,072元（計算式：364,715 + 18
05 2,357元 = 547,072元）。為此，爰依系爭租約及不當得利
06 之法律關係提起本件訴訟，請求法院擇一判決周建廷給付慕
07 迭爾公司1,787,353元及遲延利息等語。

08 二、周建廷則以：慕迭爾公司直至104年6月間才口頭告知周建
09 廷將提前終止租約，而周建廷係於104年7月14日前後收受
10 經兩造簽認之合約終止通知函（即原證3-1），且從未收受
11 未經兩造簽認之合約終止通知書（即原證3），則慕迭爾公
12 司以通知書主張系爭租約於104年6月30日提前終止，顯有
13 可議之處。至周建廷在通知函簽名，係因信賴慕迭爾公司會
14 依約將系爭辦公室回復原狀，並考量已有多組承租人排隊承
15 租，遂在未與仔細檢視註記日期之情形下，即在通知函簽名
16 。質言之，慕迭爾公司以欺瞞周建廷之作法，致周建廷陷於
17 錯誤而簽署通知函，則慕迭爾公司主張系爭租約已經其合法
18 提前終止，並不實在。又由證人即慕迭爾公司受僱人蘇銘言
19 之證述，可見慕迭爾公司遲至104年7月15日尚在系爭辦公
20 室施工，足徵慕迭爾公司迄至104年7月15日尚未返還租賃
21 標的物予周建廷，而依系爭租約第8條約定，慕迭爾公司有
22 將系爭辦公室回復原狀之義務，則慕迭爾公司應就系爭辦公
23 室之原狀、已履行回復原狀義務為舉證，然綜觀系爭辦公室
24 現場照片，並對照各證人之證述內容，足證慕迭爾公司並未
25 將系爭辦公室回復原狀，僅係將原有裝潢拆除、天花板輕鋼
26 架及照明裝回、牆面補平、地板地毯撕除，並未回復黑色塑
27 膠纜線、防火披覆、修補毀損之骨料、鋁合金窗台、未拆除
28 灰色塑膠管線、接線箱、電線、鋼樑上燒焊之鐵件、未進行
29 地板除膠、未填補矽酸蓋版縫隙等項目，則周建廷因此所支
30 出回復原狀費用470,610元，自得請求慕迭爾公司負擔，至
31 於周建廷簽認之系爭辦公室設備點交單（即原證4-1）所列

項目僅係周建廷於系爭辦公室之內部結構遭遮蓋情形下，就所得看見之現狀確認慕迭爾公司尚未回復之部分，其餘無法查明之內部遭破壞物件並不在點收單範圍內，即不能認為周建廷之真意為慕迭爾公司僅須就點收單所列項目為回復。再者，周建廷確因慕迭爾公司未盡回復原狀義務，致無法及時就系爭辦公室收取租金，受有2個月租金損害共835,520元，另慕迭爾公司既有債務不履行之情形，周建廷依約即可沒入履約保證金，慕迭爾公司請求返還履約保證金並無理由等語，資為抗辯。

三、原審判命周建廷應給付慕迭爾公司1,218,938元，及自104年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，而駁回慕迭爾公司其餘請求，並就慕迭爾公司勝訴部分，分別為假執行及免為假執行之宣告。周建廷就其敗訴部分聲明不服提起上訴，其於本院之上訴聲明為：(一)、原判決不利於周建廷部分廢棄；(二)、上開廢棄部分，慕迭爾公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。慕迭爾公司則答辯聲明：上訴駁回。另慕迭爾公司就其敗訴部分為附帶上訴，並聲明：(一)、原判決關於駁回慕迭爾公司後開第2項之訴部分廢棄；(二)、周建廷應給付慕迭爾公司568,415元，及自104年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)、願供擔保，請准宣告假執行。周建廷則答辯聲明：附帶上訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第150頁）：

(一)、兩造於103年3月12日簽訂原證2租約，由慕迭爾公司向周建廷承租其所有系爭辦公室及系爭停車位，租賃期間為103年3月16日至105年3月15日。

(二)、慕迭爾公司已繳付周建廷系爭辦公室、系爭停車位履約保證金各為1,213,281元、27,000元，共計1,240,281元。

(三)、慕迭爾公司曾交付周建廷如附表一、二所示之系爭辦公室、系爭停車位租金支票。

(四)、慕迭爾公司於104年6月30日將停車場捲門遙控器2個、停

車卡1張、大門鑰匙1組等物品返還周建廷，經周建廷簽認點收無誤。

(五)、周建廷已兌現如附表1編號1至5及如附表2編號1至5所示之支票，共計10張。其中如附表1編號5及如附表2編號5所示之支票共計364,715元，此原作為支付104年7月16日至同年8月15日之租金。

(六)、周建廷已返還如附表1編號6至12及如附表2編號6至10所示之支票，共計12張。

(七)、因兩造就系爭辦公室回復原狀有爭議，周建廷尚未返還履約保證金1,240,281元。

(八)、慕迭爾公司自96年9月10日即持續承租系爭辦公室。

五、兩造之爭點及論述：

慕迭爾公司主張兩造間定有系爭租約，且其已合法提前3個月終止租約，惟周建廷迄未返還履約保證金及溢領租金，故依系爭租約及不當得利之法律關係，請求慕迭爾公司返還履約保證金及溢領租金等情，為周建廷所否認，並以前詞置辯。是本院首應審究者厥為：(一)、慕迭爾公司是否合法終止系爭租約？(二)、慕迭爾公司依系爭租約第7條第2項約定，請求周建廷返還履約保證金1,240,281元、溢領租金547,072元，有無理由？1.慕迭爾公司是否已返還租賃物即系爭辦公室與系爭停車位予周建廷？2.慕迭爾公司是否已履行將系爭辦公室回復原狀之義務？3.如否，周建廷抗辯慕迭爾公司應負擔回復原狀費用470,610元是否可採？4.周建廷請求慕迭爾公司賠償租金損害835,520元，有無理由？5.周建廷依系爭租約第19條約定，請求慕迭爾公司給付保證金全部1,240,281元，及按日加付三倍每日約定租金，共5,338,476元，作為本件懲罰性違約金，有無理由？6.慕迭爾公司依系爭租約第7條第2項約定，請求周建廷返還履約保證金1,240,281元、溢領租金547,072元，有無理由？現就本件之爭點析述如下：

(一)、慕迭爾公司是否合法終止系爭租約：

- 01 1.按當事人終止契約，須有終止權，終止權有基於法律規定而
02 生者（法定終止權），有基於當事人約定而生者（約定終止
03 權）。約定終止權之行使方法，應依契約當事人之約定，如
04 未約定，依民法第263條準用同法第258條之規定，得由一
05 方向他方當事人以意思表示為之（最高法院101年度台上字
06 第232號判決意旨參照）。查系爭租約第7條第2項約定：
07 「租賃期限未滿，如甲方（即慕迭爾公司）擬終止租約時，
08 應於三個月前通知乙方（即周建廷），則乙方應退還甲方保
09 證金以及未使用租賃物天數之租金。如甲方未於三個月前通
10 知乙方者，甲方同意以保證金作為乙方之損失賠償金」，則
11 依兩造約定，慕迭爾公司自得於三個月前通知周建廷終止系
12 爭租約。
- 13 2.觀諸慕迭爾公司104年3月31日通知函，載有：「…特以此
14 書面通知提前租賃合約終止合約之意願…茲同意：1.租賃關
15 係至民國104年6月30日終止。2.乙方（慕迭爾公司）依原
16 契約三個月前通知甲方（周建廷）租賃合約終止。…」等語
17 ，該通知函上並有周建廷之簽名（見原審卷一第74頁），以
18 及慕迭爾公司於104年6月30日已將捲門遙控、停車卡及大
19 門鑰匙等物品交還周建廷之事實，有周建廷簽認之點交單可
20 參（見原審卷一第75頁）。足徵慕迭爾公司已於104年3月
21 31日通知周建廷將於104年6月30日終止系爭租約，且此意
22 思表示已到達周建廷，周建廷方會於通知函上簽名，並於10
23 4年6月30日會同慕迭爾公司進行A3即系爭辦公室點交。
- 24 3.周建廷雖稱：慕迭爾公司於6月底口頭告知其將於6月底終
25 止租約，其是在104年7月14日前後，才收到上開慕迭爾公
26 司104年3月31日通知函，出於相信人性，故未查日期後即
27 於其上簽名，慕迭爾公司係以詐欺方式令周建廷於104年3
28 月31日通知函上簽名云云。惟周建廷對此有利於己之事實，
29 未舉證以實其說，自難認周建廷此部分所稱為真。
- 30 4.從而，慕迭爾公司已於104年3月31日提前3個月通知周建
31 廷將於104年6月30日終止系爭租約，慕迭爾公司以系爭租

約第7條第2項約定，提前3個月合法終止系爭租約，足堪認定。

(二)、慕迭爾公司依系爭租約第7條第2項約定，請求周建廷返還履約保證金1,240,281元、溢領租金547,072元，有無理由？

1.慕迭爾公司是否已返還租賃物即系爭辦公室與系爭停車位予周建廷：

(1)所謂返還租賃標的物，係向出租人移轉租賃標的物之占有。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。如前所述，慕迭爾公司於104年6月30日已將捲門遙控、停車卡及大門鑰匙等物品交還周建廷，而遷出系爭辦公室及系爭停車位，則依前說明，堪認慕迭爾公司已於104年6月30日返還租賃物即系爭辦公室與系爭停車位予周建廷

(2)周建廷辯稱：依慕迭爾公司受僱人蘇銘言證稱慕迭爾公司於104年7月15日尚在系爭辦公室施工，可徵至該日止，慕迭爾公司尚未返還租賃物予周建廷云云。惟依證人蘇銘言證稱：點交單即周建廷於104年6月30日簽認點收系爭辦公室與系爭停車位等設備之證明文件是慕迭爾公司當時的總經理與房東點交的缺失單，總經理與房東點交完後告訴我要在2周內將缺失單上的缺失更正完成，我在104年7月15日完成缺失單的缺失項目等語（見原審卷二第4頁）。可見兩造已於點交單簽署當日即104年6月30日完成系爭辦公室與系爭停車位之點交，僅因周建廷認仍有部分缺失，故要求慕迭爾公司更正完成，是自無從以慕迭爾公司於104年7月15日在系爭辦公室就周建廷所指缺失部分進行施工，反推慕迭爾公司於104年7月15日仍未返還租賃物與周建廷，周建廷此部分所辯，委無足採。

(3)從而，慕迭爾公司已於104年6月30日返還租賃物即系爭辦公室與系爭停車位予周建廷，可以認定。

2.慕迭爾公司是否已履行將系爭辦公室回復原狀之義務：

- (1) 依系爭租約第8條第2項：「甲方（即慕迭爾公司，下同）所有室內固定裝修佈置，於租約期滿不另續約或終止租約時，甲方應無條件自行拆遷回復原狀完成（但正常損耗除外），交還租賃標的物予乙方（即周建廷，下同）並不得損毀建築物及其原有之設備。若甲方屆時不騰清而留置於租賃標的物內之一切裝潢設備及物品，應任由乙方視為廢棄物自行處理，回復原狀及其他各項費用由甲方負擔。在回復原狀處理期間內，甲方應妥善維護租賃標的物，如有損害租賃標的物，一切修繕、維護及更新費用均由甲方負擔」之約定，可知慕迭爾公司於租約終止時，應自行拆遷室內固定裝修佈置，回復原狀，但不含正常損耗，回復原狀費用由慕迭爾公司負擔；且慕迭爾公司不得損毀建築物及其原有之設備，如有損害租賃標的物，由慕迭爾公司負擔修繕、維護及更新費用。
- (2) 依周建廷簽署之點交單、上述證人蘇銘言所為點交單是兩造點交時候所簽下，總經理要求其於2周內將點交單上所載缺失補正完成之證述，以及證人林京蔚證稱：我是芬格公司負責人，與慕迭爾公司簽立復原之追加工程契約，有參與系爭辦公室返還之過程，我曾看過系爭辦公室出租前之照片（即原審卷二第18頁背面至第19頁上方之照片），104年6月30日原告公司總經理拿租屋合約與上開照片跟房東談等語（見原審卷二第8頁背面、第11頁背面）。可知兩造於104年6月30日點交當日係以系爭辦公室出租前之照片為回復原狀之依據，參照系爭租約第8條回復原狀之約定，據以核對並確認慕迭爾公司有如該點交單上所載之各項缺失，亦即，簽認單所載之缺失即為慕迭爾公司應回復之原狀。是以，慕迭爾公司就系爭辦公室所應回復原狀之事項，約定包含：①窗枱鋁板X2片、②窗枱下方銻酸鈣板+安全門旁銻酸鈣板+窗枱上方銻酸鈣板X5處、③窗框除膠X3處、④冷氣冰水管X1拆到機房、⑤天花板上燒焊鐵架X2支、⑥集風箱X1、⑦出風口裝回、⑧電線PVC管拆除（天花板）、⑨地板除膠、⑩門口二線式開關X1組、⑪中控式對講機X1台，

可以認定。

(3) 周建廷雖辯稱應依系爭大樓原始圖面為回復原狀之依據云云，惟其所辯與上開(2)之客觀事證不符，不足採信。又慕迭爾公司雖主張其業於104年6月30日將系爭辦公室回復原狀，缺失單所載均超出慕迭爾公司之義務，此由系爭辦公室出租前之照片並無任何關於前揭①至⑪之照片，以及點交單上係記載「點交後補強」等語即可知上開項目並非點交缺失云云。惟倘如慕迭爾公司所主張，則慕迭爾公司於周建廷記載上開應補強之項目時，何以竟未為反對之表示，甚且更令慕迭爾公司職員蘇銘言應於2週內依點交單改善缺失，況點交後補強一詞亦可解為系爭辦公室業點交予出租人周建廷，僅係慕迭爾公司尚有應回復原狀之義務。是慕迭爾公司此部分之主張均無從為有利於慕迭爾公司之認定。

3. 如否，周建廷抗辯慕迭爾公司應負擔回復原狀費用470,610元是否可採？

① 石膏壁面費用58,800元部分：依周建廷所提出之大術室內裝修設計有限公司之估價單可知，此部分工程項目為窗台下、窗台上、兩側隔戶牆、既有側門，全數批土、打磨、刷水泥漆。依上述點交單兩造所約定「窗枱下方銻酸鈣板＋安全門旁稀酸鈣板＋窗枱上方稀酸鈣板X5處」可知，慕迭爾公司應完成加裝矽酸鈣板。又周建廷主張該完成之牆面應完整及粉刷油漆，亦合於常情。而依證人林京蔚證述：後來的協議是重新封板，所以才會幾乎整間的重新封板封完了，矽酸蓋版縫隙都沒有填補，矽酸蓋版必須留縫隙才可以粉刷等語（見原審卷二第124頁）可知，慕迭爾公司並未在矽酸蓋版填土補平及粉刷油漆，則周建廷就此部分之支出，應屬回復原狀費用，依約應由慕迭爾公司負擔。

② 舊有牆面拆除費用14,800元（未稅）部分：此部分並非上述點交單約定事項，周建廷未舉證證明具體拆除之牆面為何，尚難逕認係回復原狀之必要費用。

③ 輕隔間單面石膏板費用124,800元（未稅）部分：周建廷主

張此部分為共有牆面（應指與相鄰辦公室之共用牆）之單面石膏板費用。然查，此部分並非上述點交單約定事項，依周建廷所舉證據，尚不足認定此係回復原狀之必要費用。

④窗台烤漆鋁板費用75,000元（未稅）部分：周建廷就此部分費用支出，業據提出麥格科技有限公司工程報價單為證，又依上述點交單所載「窗枱鋁板X2片」可知，慕迭爾公司應完成裝置窗台烤漆鋁板，是周建廷主張此部分費用應由慕迭爾公司負擔，尚屬有據。

⑤鋼樑鐵件切除費用3,000元（未稅）、鋼樑防火披覆費用15,000元（未稅）部分：周建廷就此部分費用支出，業據提出麥格科技有限公司工程報價單為證。依證人林承緯【即喬信公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱喬信物業）機電設備組長】證述：伊在現場有看到鋼樑上有焊接不明金屬，如原審卷一第62頁正面左上角照片只是一小部分，整個結構上每個間隔一定距離都有焊上該不明金屬，在104年7月17日、18日有處理掉，當時處理的沒有很完整，只有切掉，沒有防火披覆，而防火披覆之目的是讓鋼樑更耐燒等語（見原審卷一第203頁反面至204頁）；證人許宏安（即喬信物業工程事業處總經理）證述：95年間中華信評等股份有限公司將系爭A3辦公室交還周建廷時，伊有去現場協助設備清點及功能測試，設備部分依據大樓原始竣工圖做查驗，伊要檢查的範圍乃非大樓原始設備及管線。以竣工圖來看，如本院卷一第61頁照片，在結構樑上有燒焊鐵件，高溫會讓結構強度改變，第62頁右上角照片，在結構樑上有燒焊鐵件，第63頁上面2張及左下角的照片應該是在拆除燒焊的鐵件，這些照片上的狀況不應該存在，與伊上述會勘（指中華信評與被告點交時之會勘，中華信評為系爭辦公室前任承租人）時候不同等語（見原審卷一第196至197頁）；證人林京蔚證述：如原審卷一第62頁上方照片結構鋼樑、燒焊的鐵件，有切除，照片所示是切完所剩，此原來是裝潢作為吊拉門之軌道，本來很長，約4、5米的構造物，因為機具有極限，若整個

挖掉，會破壞原來鋼樑，所以拆除百分之99，留此根部，並未施作防火披覆，因為我們沒有辦法承作，也有告知原告等語（見原審卷二第121頁正反面）可知，慕迭爾公司依約應將自行裝潢之鋼樑燒焊鐵件除去，而慕迭爾公司並未完全除去，且未施作防火披覆，則周建廷就此部分之支出，應屬回復原狀費用，依約應由慕迭爾公司負擔。

- ⑥全室地面除膠40,800元（未稅）部分：周建廷就此部分費用支出，業據提出麥格科技有限公司工程報價單為證。又依上述點交單所載「地板除膠」可知，慕迭爾公司應完成地板除膠。依證人蘇銘言證述：伊有參與系爭A3辦公室返還房東的過程，伊於104年7月15日在現場待到晚上6點多快7點，當天在點交過程中有三項缺失房東不滿意，第一是天花板上有一個鐵件，第二個是地板除膠沒有完全清乾淨，第三是變電箱的牆壁封板有一個落差。地板除膠，房東在104年7月15日下午4時離開時告訴我們盡量除，所以芬格公司的人在4點多就出門去買除膠劑，當芬格公司的人回來的時候，大門就深鎖，房東在8點多回來的時候非常的生氣，叫我們停工不要做了，說法院上見，我是用刮的，沒有使用除膠溶劑，我刮完的情形就如同原審卷一第64頁下方兩張照片。除膠是由芬格公司所作的，但是104年7月15日因為房東不滿意，所以當天所有員工及照片中藍色衣服的阿姨都有做除膠，芬格也去買了除膠溶劑等語（見原審卷二第114、117頁）；證人林京蔚證述：地板部分在過程中我們一直強調地毯撕除後會有殘膠，而下一個裝潢廠商會做重複的動作，也會上膠再貼地板，不管是地毯還是地板，是同樣的東西，一般在復原工程不會有這個部分。不過房東有一直要求慕迭爾公司處理，慕迭爾公司104年7月15日有7、8個人在做這件事情，伊當時及古總經理都在現場，水泥地面無法百分之百除膠完成，房東在下午3、4點時是說可以啦，你們就盡量除膠，然後房東就回去了。在伊離開的時候地上還有膠是除不起來的，伊認為是很正常的狀況，地上還有殘膠的痕跡

，已經刮除絕大部分，其實對貼地板本身，現在會影響的，是膠的高度和厚度，會讓新的地板貼上去不平整，他們已經盡量弄得比較平整，慕迭爾公司有用除膠溶劑，但是量沒有很大，在伊離開的時候還是有殘膠。104年7月15日周建廷3、4點就回去了，伊記得周建廷7、8點回來，接到慕迭爾公司寄的存證信函，周建廷非常生氣，物品是我們在104年7月15日留下的，慕迭爾公司古總經理與周建廷晚上8、9點在吵架，伊就趕快調人來除膠，所以留下該物品，但是當天並沒有做，現場狀況不明，因為兩造都離開，地板除膠不在追加工程項目中等語（見本院卷二第121頁反面、第123頁），可知慕迭爾公司並未完成地板除膠工作，則周建廷就此部分之支出，應屬回復原狀費用，依約應由慕迭爾公司負擔。慕迭爾公司雖主張104年6月29日系爭辦公室地板現況與系爭辦公室出租前之照片（即原審卷二第18頁背面至第19頁上方之照片）情形相符，故周建廷要求慕迭爾公司將地板除至完全無膠，與承租原狀不符，且依證人證述，地板完全除膠客觀上亦無可能云云。然點交單上既載有地板除膠項目，且如前所述，兩造是以系爭辦公室出租前之照片作為點交系爭辦公室之依據，可徵點交當時地板上之殘膠與系爭辦公室出租前照片顯示之情形不同，兩造方會將地板除膠列為缺失項目之一。至證人林京蔚認無法百分之百除膠完成，乃其個人主觀認知，且此涉及個人經驗、技術等，無從以其證述遽謂本件地板無法完全除膠。是慕迭爾公司主張系爭辦公室點交時之狀態與系爭辦公室出租前之照片相符，且客觀上無法完全除膠云云，尚難憑採。慕迭爾公司又主張依證人蘇銘言、林京蔚均證稱：房東在104年7月15日告訴我們盡量除等語，足認周建廷於該日已同意慕迭爾公司當時之處理情況云云。惟周建廷既非對應負回復原狀義務之慕迭爾公司為此表示，足見周建廷並無免除慕迭爾公司地板除膠之意，僅是請求在場工作之人盡力為之，是證人此部分之證述，無從憑為有利於慕迭爾公司之認定。

01 ⑦全室批土粉刷93,600元（未稅）部分：此部分並非上述點交
02 單約定事項；且依證人蘇銘言、林京蔚之證詞（見原審卷二
03 第114頁反面、第122頁反面）可知，周建廷原本有要求全
04 室批土粉刷，但後來與慕迭爾公司確認結果已未要求此項，
05 故在點交單之缺失項目並未記載，則周建廷主張此項支出應
06 由慕迭爾公司負擔，要嫌無據。

07 ⑧廢棄物搬運7,200元（未稅）、廢棄物清運18,000元（未稅）
08 部分：周建廷就此部分費用支出，業據提出麥格科技有限
09 公司工程報價單為證。依證人林承緯、林京蔚之證述（見原
10 審卷一第203頁、原審卷二第123頁），可知慕迭爾公司之
11 施工廠商確有在現場遺留如原審一卷第65頁左下角照片所示
12 之未安裝之矽酸鈣板、二大桶未開封除膠溶劑、未安裝之冷
13 氣通風口構件等物品之事實，暨參酌上述慕迭爾公司應負擔
14 費用之項目（即窗台烤漆鋁板、鋼樑鐵件切除、鋼樑防火披
15 覆、全室地面除膠），認被告就此部分廢棄物搬運、清運之
16 人工及出車工資應以半數計算，是周建廷主張廢棄物搬運費
17 用3,600元（未稅）、廢棄物清運費9,000元，應由慕迭爾
18 公司負擔，尚屬有據，逾此部分，則不能准許。

19 ⑨基上，則慕迭爾公司應負擔之金額共計212,520元【計算式
20 : 58,800元+{(3,600元+9,000元+75,000元+3,000元+15,
21 000元+40,800元) x 1.05(加計稅賦)} =212,520元】。

22 4. 周建庭請求慕迭爾公司賠償租金損害835,520元，有無理由
23 :

24 (1)周建廷主張因慕迭爾公司未依約回復原狀，致其受有2個月
25 租金收益之損失，並提出國泰世華銀行存摺封面及內頁明細
26 為證。查慕迭爾公司依約應負回復原狀之義務，卻有前述未
27 依債之本旨回復原狀之事實，而有債務不履行之情事，債權
28 人自得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利。又損
29 害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權
30 人所受損害（即積極損害）及所失利益（即消極損害）為限
31 ，民法第216條第1項定有明文。

01 (2) 本件慕迭爾公司遲至104年7月15日仍未完成回復原狀，參
02 酌周建廷所提出之大術室內裝修設計有限公司報價單（報價
03 日期104年7月23日）及上述應由慕迭爾公司負擔之工程項
04 目，認周建廷至少有一個月無法使用收益系爭辦公室，而周
05 建廷向慕迭爾公司收取系爭辦公室之每月租金為355,895元
06 ，堪認此為周建廷因無法如期使用系爭辦公室所受之損害，
07 故周建廷請求慕迭爾公司賠償355,895元，尚屬有據。至周
08 建廷主張其與他人簽訂新租約，因慕迭爾公司未回復原狀，
09 致其損失租金收益835,520元云云，既未提出相關租賃契約
10 為參，無法認定為真實，自難遽採。

11 5. 周建廷依系爭租約第19條約定，請求慕迭爾公司給付保證金
12 全部1,240,281元，及按日加付三倍每日約定租金，共5,33
13 8,476元，作為本件懲罰性違約金，有無理由：

14 至周建廷復稱依系爭租約第19條約定，因慕迭爾公司不依約
15 履行，致周建廷受有損害，自應將保證金全部（含系爭停車
16 位履約保證金）共計1,240,281元作為本件懲罰性違約金，
17 並應賠償自104年7月1日起至同年11月10日止（共132日
18 ），按日加付三倍每日約定租金，共計5,338,476元云云。
19 惟系爭租約第19條約定：「甲方（即慕迭爾公司）如違反或
20 不履行本契約所約定事項，經乙方（即周建廷）以書面通知
21 甲方於十五日內改善而甲方逾期仍未改善時，乙方得終止契
22 約。契約終止後，甲方應放棄其所存於乙方之保證金全部做
23 為懲罰性違約金，並應立即遷出，交還租賃標的物，如有遲
24 延，自乙方通知終止契約之日起，至將租賃物遷讓交還乙方
25 接管日止，按日加付三倍於每日約定租金（以月租金依每月
26 三十日換算）之違約金予乙方，如因甲方之違約，乙方另有
27 損失，甲方並應負完全賠償責任」，係於租約終止前，慕迭
28 爾公司有違約情事，經周建廷限期催告仍未改善，周建廷得
29 為終止契約，契約終止後，慕迭爾公司之保證金作為懲罰性
30 違約金，核與本件係慕迭爾公司依約提前三個月通知終止契
31 約之情形不符，自難援引為周建廷請求懲罰性違約金之依據

01 。
02 6.慕迭爾公司依系爭租約第7條第2項約定，請求周建廷返還
03 履約保證金1,240,281元、溢領租金547,072元，有無理由
04 ：

05 (1) 按押租金（即履約保證金）在擔保承租人租金之給付及租賃
06 債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責；於
07 租賃關係消滅後，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事
08 ，且押租金尚有餘額時，承租人即得請求返還，承租人如有
09 欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵
10 充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題
11 （最高法院83年台上字第2108號判例、81年度台上字第1630
12 號判決、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。又系爭租
13 約第5條約定：「為保證本契約各條款之確實遵守與履行，
14 甲方（即慕迭爾公司）應於簽訂本契約時，向乙方（即周建
15 廷）繳付保證金，計壹佰貳拾壹萬參仟貳佰捌拾壹元整，（
16 本租賃為續約，原擔保金壹佰壹拾玖萬玖仟玖佰肆拾玖元轉
17 歸屬於本次租賃合約，補差額壹萬參仟參佰參拾貳元整）並
18 同意排除土地法第九十八條及第九十九條之適用，於租約期
19 滿或終止，甲方遷出並交還租賃標的物及對乙方履行本約一
20 切義務且無任何關於本合約之債務牽涉時，憑原繳付之收據
21 ，無息退還」、第7條第2項約定：「租賃期限未滿，如甲
22 方擬終止租約時，應於三個月前通知乙方，則乙方應退還甲
23 方保證金以及未使用租賃物天數之租金。如甲方未於三個月
24 前通知乙方者，甲方同意以保證金作為乙方之損失賠償金」
25 。

26 (2) 查，系爭辦公室履約保證金、系爭停車位之履約保證金各為
27 1,213,281元、27,000元。慕迭爾公司已合法提前3個月向
28 周建廷合法提前終止系爭租約，詳如上述，則依前揭租約約
29 定，慕迭爾公司請求周建廷返還系爭辦公室履約保證金、系
30 爭停車位之履約保證金共1,240,281元（計算式：213,281
31 元+27,000元=1,240,281元），核屬有據。又慕迭爾公司

就回復系爭辦公室原狀應負擔之金額為212,520元，且應賠償周建廷因回復原狀致無法出租他人之所失利益即1個月租金355,895元，而承租人有債務不履行情事，其所交付之履約保證金發生當然抵充之效力，故經抵充後，慕迭爾公司可請求周建廷返還671,866元之履約保證金（計算式：1,240,281元 - 212,520元 - 355,895元 = 671,866元）。

(3) 慕迭爾公司雖主張：依周建廷於原審答辯狀所載，可見其自承系爭辦公室於104年7月1日已出租，足證慕迭爾公司早已將系爭辦公室回復原狀，並無無法出租之情，且依經驗法則，周建廷應提供至少2個月免租裝潢期予承租人云云。惟周建廷答辯(二)狀係載稱因慕迭爾公司之違約情狀，致原本將要於104年7月1日開始承租之新承租戶需延緩2個月始能搬遷入住等語，而租賃契約以交付租賃物為要件，周建廷既因慕迭爾公司之債務不履行情事，致需於104年7月間僱工另將系爭辦公室回復原狀，即難認周建廷是時可交付租賃物與承租人，而履行渠等間之租賃契約，是渠等間之租賃期間顯不可能自104年7月起算，從而，慕迭爾公司主張周建廷自承系爭辦公室於104年7月1日已出租一事，顯有誤會。至免租裝潢期乃租賃雙方間之特別約定，慕迭爾公司以此主張周建廷並無租金損失一節，並無所憑。

(4) 又周建廷提示兌現104年7月16日租金支票2張，共計364,715元（計算式：355,895元 + 8,820元 = 364,715元），此支票係給付104年7月16日至同年8月15日之系爭辦公室、系爭停車位租金。另周建廷提示兌現104年6月16日租金支票2張，此支票係給付104年6月16日至同年7月15日之租金，應退還其中同年7月1日至同年7月15日之租金計182,357元（計算式：364,715元 / 2 = 182,357元，小數點後捨去），共計547,072元（計算式：364,715元 + 182,357元 = 547,072元），依上述約定，亦應返還慕迭爾公司。

(5) 基上，慕迭爾公司請求周建廷返還1,218,938元（計算式：671,866元 + 547,072元 = 1,218,938元），為有理由，慕迭

01 爾公司逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

02 (三)、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任
03 。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
04 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
05 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
06 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
07 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應
08 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
09 率為百分之五，民法第229條第1、2項、第233條第1項
10 、第203條分別定有明文。查系爭租約於104年6月30日終
11 止，租賃關係已消滅，除上述租賃債務不履行之情事外，周
12 建廷應於租賃關係消滅後，返還保證金。本件慕迭爾公司依
13 系爭租約第7條第2項約定，請求自104年7月16日起加計
14 法定遲延利息，自為法之所許。

15 六、綜上所述，慕迭爾公司依系爭租約第7條第2項之約定，請
16 求周建廷應給付1,218,938元，及自104年7月16日起至清
17 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。慕
18 迭爾公司逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。至慕迭爾
19 公司另主張依民法第179條規定部分，因係請求擇一為有利
20 原告之判決，故此部分法律關係即不再審究。原審就上開應
21 准許部分判命周建廷如數給付，並為准免假執行之宣告，並
22 就慕迭爾公司請求不應准許部分，為慕迭爾公司敗訴之判決
23 ，經核均無不合。兩造各自提起上訴及附帶上訴，指摘原判
24 決不當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。

25 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
26 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，併此敘明。又周建
27 廷請求向大都市國際中心喬信物業總管理處調取相關建物內
28 部裝潢修繕、保證書、原始機電消防圖，並函詢慕迭爾公司
29 何時結清管理費用，以證慕迭爾公司是否已回復原狀，以及
30 周建廷受有2個月之租金損害。惟兩造係依以系爭辦公室出
31 租前之照片為回復原狀之依據，業經本院依卷附事證認定如

前(二)2.(2)，周建廷所述待證事實無論是否屬實，均不影響前揭爭點之認定，自無再予調查之必要。至慕迭爾公司何時結清管理費用與周建廷延後交付系爭辦公室予新承租人，並無必然關係，同無調查必要，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 3 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 蔡 政 哲
法 官 趙 德 韻
法 官 蕭 涵 勻

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 108 年 4 月 3 日
書 記 官 張 婕 妤

附表1：

【系爭辦公室租金支票，付款人均為台新國際商業銀行建北分行】

編號	發 票 日	支 票 號 碼	金 額	備 註
1	104年3月16日	CI0000000	355,895元	已兌現
2	104年4月16日	CI0000000	355,895元	已兌現
3	104年5月16日	CI0000000	355,895元	已兌現
4	104年6月16日	CI0000000	355,895元	已兌現
5	104年7月16日	CI0000000	355,895元	已兌現

(續 上 頁)

6	104年 8月 16日	CI00000000	355,895元	已 返 還
7	104年 9月 16日	CI00000000	355,895元	已 返 還
8	104年 10月 16日	CI00000000	355,895元	已 返 還
9	104年 11月 16日	CI00000000	355,895元	已 返 還
10	104年 12月 16日	CI00000000	355,895元	已 返 還
11	105年 1月 16日	CI00000000	355,895元	已 返 還
12	105年 2月 16日	CI00000000	355,895元	已 返 還

附表 2：

【系爭停車位租金支票，付款人均為台新國際商業銀行建北分行】

編 號	發 票 日	支 票 號 碼	金 額	備 註
1	104年 3月 16日	CI00000000	7,740元	已 兌 現
2	104年 4月 16日	CI00000000	8,820元	已 兌 現
3	104年 5月 16日	CI00000000	8,820元	已 兌 現
4	104年 6月 16日	CI00000000	8,820元	已 兌 現
5	104年 7月 16日	CI00000000	8,820元	已 兌 現

(續 上 頁)

6	104年 8月 16日	CI00000000	8,820元	已 返 還
7	104年 9月 16日	CI00000000	8,820元	已 返 還
8	104年 10月 16日	CI00000000	8,820元	已 返 還
9	104年 11月 16日	CI00000000	8,820元	已 返 還
10	104年 12月 16日	CI00000000	8,820元	已 返 還
11	105年 1月 16日	CI00000000	8,820元	已 返 還
12	105年 2月 16日	CI00000000	8,820元	已 返 還