

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第393號

上訴人 禮御生活事業股份有限公司

法定代理人 袁淑珍

兼訴訟代理

人 陳冠燕

共同

複代理人 邱奕漢

被上訴人 盛賀投資股份有限公司

法定代理人 郭功一

訴訟代理人 鍾開榮律師

上列當事人間請求給付補償金等事件，上訴人對於中華民國107年6月20日本院臺北簡易庭105年度北簡字第5379號第一審判決提起上訴，本院於民國107年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按債權人以各連帶債務人為共同被告提起給付之訴，共同被告中之一人對於第一審命其連帶給付之判決提起上訴者，倘其提出非基於其個人關係之抗辯且為有理由，其訴訟標的對於共同被告之各人即屬必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴之效力及於未提起上訴之其他共同被告（最高法院86年度台上字第3524號民事判決意旨參照）。是倘法院認上訴為無理由時，即無民事訴訟法第56條第1項第1款之適用，其上訴效力不及於未提起上訴之其他共同被告，不併列未提起上訴之其他共同被告為視同上訴人。查，被上訴人依租賃及連帶保證契約關係，訴請上訴人禮御生活事業股份有限公司（下稱禮御公司）、陳冠燕與原審共同被告徐昱志應連帶給付上訴人新臺幣（下同）84萬7,761元本息，並經原審為其勝訴之判決，上訴人禮御公司、陳冠燕

01 聲明不服，並基於非個人關係之抗辯事由提起上訴，爰於訴
02 訟程序上將徐昱志列為視同上訴人併予通知，然經本院審理
03 結果認上訴人之上訴為無理由（詳後述），自難認其上訴之
04 效力及於徐昱志，而未於判決併列為視同上訴人，合先敘明
05 。

06 貳、實體方面：

07 一、被上訴人主張：上訴人禮御公司邀同上訴人陳冠燕及原審共
08 同被告徐昱志為連帶保證人，於民國103年7月1日與被上訴
09 人簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），並經公證，由
10 上訴人禮御公司向被上訴人承租門牌號碼為臺北市○○區○
11 ○路○○號3樓、4樓房屋共292坪（含公共區域）及其內附屬
12 設備物（下稱系爭租賃標的物），租賃期間自103年2月1日
13 起至106年2月28日止，上訴人禮御公司應於每月15日前將租
14 金每月40萬2,000元（含稅）匯入被上訴人帳戶內，雙方約
15 定押租保證金為108萬4,571元，於系爭租賃契約屆滿，上訴
16 人禮御公司清空返還系爭租賃標的物，經扣抵上訴人禮御公
17 司應負擔之費用後，被上訴人即無息返還押租保證金予上訴
18 人禮御公司，且依系爭租賃契約第15條第2項之約定，上訴
19 人禮御公司擬於系爭租賃契約屆滿前終止契約，應於終止日
20 2個月前以書面通知被上訴人，上訴人禮御公司並同意支付
21 相當於全額押租保證金金額之補償金予被上訴人，亦不請求
22 遷移費、遷讓費及其他任何名目之權利金或費用，且無條件
23 將系爭租賃標的物原狀歸還被上訴人。嗣上訴人禮御公司於
24 104年10月30日發函通知被上訴人將於104年12月31日前提前
25 終止系爭租賃契約，自應依前揭約定給付被上訴人相當於押
26 租保證金金額之補償金108萬4,571元，該補償金之約定與系
27 爭租賃契約第14條所約定之違約金性質不同，亦無過高應予
28 酌減之情形；且上訴人禮御公司迄未將系爭租賃標的物如附
29 表所示之項目回復原狀，被上訴人為將系爭租賃標的物回復
30 原狀需花費如附表所示之費用共計58萬2,750元，應由上訴
31 人禮御公司負擔；另上訴人禮御公司就104年12月之租金僅

01 給付13萬6,989元，仍有26萬5,011元未給付，故上訴人禮御
02 公司應給付被上訴人之款項共計193萬2,332元（計算式：補
03 償金108萬4,571元＋回復原狀費用58萬2,750元＋104年12月
04 欠租26萬5,011元＝193萬2,332元），再扣減上訴人禮御公
05 司已給付被上訴人之押租保證金108萬4,571元後，上訴人禮
06 御公司尚應給付被上訴人84萬7,761元（計算式：193萬2,33
07 2元－108萬4,571元＝84萬7,761元），而上訴人陳冠燕及原
08 審共同被告徐昱志為上訴人禮御公司之連帶保證人，就上開
09 上訴人禮御公司應給付被上訴人之款項自應負連帶責任，爰
10 起訴求為判命上訴人禮御公司、陳冠燕與原審共同被告徐昱
11 志應連帶給付被上訴人84萬7,761元，及自起訴狀繕本送達
12 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

13 二、上訴人則以：

14 (一)系爭租賃契約第15條所約定之補償金乃損害賠償總額預定性
15 質之違約金，而系爭租賃契約所約定之租賃期間共計37個月
16 ，迄至104年12月31日上訴人禮御公司提前終止系爭租賃契
17 約止，上訴人禮御公司已履行系爭租賃契約23個月，逾約定
18 租賃期間62%，並給付被上訴人租金共計924萬6,000元（計
19 算式：40萬2,000元×23＝924萬6,000元），被上訴人將上
20 訴人禮御公司給付之押租保證金108萬4,571元全數沒收，充
21 作上訴人禮御公司提前終止系爭租賃契約之違約金，實有過
22 高，應按比例酌減為41萬2,137元【計算式：108萬4,571元
23 ×(1-0.62)＝41萬2,137元，元以下四捨五入】，基此，
24 上訴人尚得向被上訴人請求不當得利67萬2,434元，扣除上
25 訴人禮御公司應給付104年12月未繳納之租金26萬5,011元，
26 上訴人禮御公司得向被上訴人請求40萬7,423元之不當得利
27 。

28 (二)兩造就系爭租賃契約內容，業於103年7月1日在臺灣臺北地
29 方法院所屬民間公證人陳建源事務所，訂定新的租賃公證契
30 約（下稱系爭公證租約），業經公證人說明：「壹、土地法
31 第玖拾捌條第1項以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為

租金之一部。同法第玖拾玖條並規定前條擔保之金額，不得超過2個月租金總額。已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。…經公證人說明後，雙方合意本租賃契約第壹拾肆條之約定如與上述條文之規定有抵觸之部分，仍適用上述條文之規定。…」是兩造簽訂系爭公證租約時之真意，即倘系爭租賃契約有違反系爭公證租約之約定時，應依系爭公證租約為準，系爭租賃契約第14條、15條均涉及押租擔保金之規定且違反系爭公證租約之約定，則兩造間就系爭租賃契約押租保證金所生權利義務關係，自應依系爭公證租約認定之。準此，依系爭公證租約約定，押租保證金之總額應為2個月租金之總額，即80萬4,000元為是。另依上開法律規定，上訴人禮御公司得依土地法第98條之規定，以法定利率週年利率5%計算押租保證金之現金利息視為租金之一部，自系爭公證租約簽訂之103年7月1日至狀載日期106年12月5日（3年又157天）為止所產生之法定利息為13萬7,886元當作租金之一部（計算式：80萬4,000元×5%×3年又157天=13萬7,886元），亦得依土地法第99條之規定，以超過2個月房屋租金總額部分之28萬571元（計算式：108萬4,571元－80萬4,000元=28萬571元）抵付房租，故前揭金額已足扣抵被上訴人主張上訴人禮御公司於104年12月所積欠租金26萬5,011元，上訴人禮御公司尚得向被上訴人請求返還不當得利15萬3,446元。

(三)又被上訴人所主張如附表所示之回復原狀項目中，上訴人禮御公司僅就如附表編號01、02、04、05、07所示之項目願意修繕並回復原狀，其餘項目被上訴人未舉證證明系爭租賃標的物出租時之房屋現況，有無施作工程及施作工程後之實際屋況為何，暨應回復原狀之屋況，上訴人禮御公司無回復原狀之義務。且依上訴人提出上訴人承租系爭租賃標的物之照片，可證上訴人禮御公司將系爭租賃標的物返還被上訴人時已回復原狀。縱認上訴人禮御公司有回復系爭租賃標的物原狀之必要，承租人使用租賃標的物，必有自然之耗損，不得

01 強令承租人負擔新品之賠償責任，亦應就各該物品使用年限
02 扣除折舊。況被上訴人將系爭租賃標的物承租與上訴人禮御
03 公司時，系爭租賃標的物屋況甚差，除有安全之疑慮外，根
04 本未達得以供上訴人禮御公司商業使用之用途，上訴人禮御
05 公司為此請訴外人富紬裝潢有限公司加以裝潢而支出裝潢費
06 用86萬3,021元，被上訴人既同意上訴人禮御公司裝潢，則
07 系爭租賃標的物裝潢費用對於被上訴人而言為有利之費用，
08 依民法第227條、第431條規定，上訴人禮御公司得向被上訴
09 人請求償還有利費用、損害賠償，並依同法第334條規定，
10 就被上訴人於本案所行使之債權行使抵銷。被上訴人請求上
11 訴人應連帶給付84萬7,761元，顯無理由等語置辯。

12 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人禮御公司、陳冠燕不服
13 提起上訴（徐昱志部分，未據聲明不服），並聲明：(一)原判
14 決廢棄；(二)被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上
15 訴駁回。

16 四、兩造不爭執事項：

17 (一)上訴人禮御公司邀同上訴人陳冠燕及徐昱志為連帶保證人，
18 於103年7月1日與被上訴人簽訂系爭租賃契約，並經公證，
19 由上訴人禮御公司向被上訴人承租系爭租賃標的物，租賃期
20 間自103年2月1日起至106年2月28日止，租金為每月40萬2,0
21 00元（含稅），押租保證金則為108萬4,571元，嗣系爭租賃
22 契約經上訴人禮御公司於104年10月30日發函通知被上訴人
23 於104年12月31日終止等情，有系爭租賃契約、禮御公司104
24 年10月30日104禮台北總字第10410300005號函附卷可稽（見
25 原審卷第8至18頁）。

26 (二)上訴人禮御公司104年12月份租金，僅給付13萬6,989元。

27 五、得心證之理由：

28 被上訴人主張上訴人禮御公司提前終止租約，應給付補償金
29 、欠租及回復原狀費用，扣除上訴人已給付押租保證金108
30 萬4,571元後，尚應給付被上訴人84萬7,761元，上訴人陳冠
31 燕及原審共同被告徐昱志為連帶保證人，應負連帶清償責任

等語，為上訴人所否認，並以前情置辯，茲析述如下：

(一)系爭租賃契約第4條約定之押租保證金數額是否經雙方合意變更為2個月租金總額80萬4,000元？

1.按土地法第97條第1項規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限；同法第98條、第99條就以現金為房屋租賃之擔保者，分別明定其現金利息視為租金之一部，其利率之計算，與97條租金所由算定之利率相等；且擔保金額，不得超過2個月房屋租金之總額，已交付之擔保金超過者，承租人得以超過部分抵付房租。上開強制規定，係法律管制住宅之租賃，調和住宅所有人與使用人間之權利義務關係，保障住宅使用之公平與效益，以國家公權力指導住宅之合理利用，貫徹保護承租人住居安定之住宅立法政策，均屬契約自由原則之例外，此觀同法第94條第1項及第96條規定意旨即明。故其適用範圍應以供住宅使用之房屋租賃為限；至於城市地方供營業用之房屋，原非土地法住宅政策規劃之範疇，且承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，亦非一般供住宅用之房屋可比，就其所約定之租金與擔保金，自無以上開規定加以限制之必要。職是，供營業用之房屋租賃，承租人應依雙方之約定交付擔保金，縱其金額超過二個月房屋租金之總額，承租人亦不得主張以超過部分抵付房租（最高法院95年度台上字第1907號判決意旨參照）。

2.經查，上訴人禮御公司與被上訴人於103年7月1日簽訂系爭租賃契約，並經公證，公證人認系爭租賃契約關於押租保證金之約定是否符合土地法規定有疑義，經依公證法第72條規定說明：「壹、土地法第玖拾捌條第1項以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。同法第玖拾玖條並規定前條擔保之金額，不得超過2個月租金總額。已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。…經公證人說明後，雙方合意本租賃契約第壹拾肆條之約定如與上述條文之規定有抵觸之部分，仍適用上述條文之規定。」

01 …」等語，為兩造不爭執，並有公證書、系爭租賃契約可稽
02 （見原審卷第8至16頁）。惟本件上訴人禮御公司登記所營
03 事業包含批發、零售業、設計業、服務業、仲介服務業、殯
04 葬場所開發租售業等事業，有公司變更登記表可佐（見原審
05 卷第32至33頁），禮御公司依系爭租賃契約所承租之系爭租
06 賃標的物，係臺北市○○區○○路○○號3樓、4樓房屋共292
07 坪（含公共區域）及其內附屬設備物，系爭租賃契約第1條
08 第2項約定：「租賃標的物僅供乙方做為辦公室及營業處所
09 使用。乙方不得轉租、出借、頂讓或以其他變相方法由第三
10 人使用，亦不得將本契約之權利移轉予第三人。」，上訴人
11 禮御公司亦稱系爭租賃標的物係供商業使用之用途（見本院
12 卷第18頁反面）等語，足認其目的乃供作營業上使用，其並
13 非單純城市房屋之承租人，而無土地法第98條、99條規定之
14 適用甚明。是系爭租賃契約第4條押租保證金108萬4,571元
15 之約定既未違反土地法前揭規定，其約定內容仍屬有效而未
16 變更。上訴人主張押租保證金經合意變更為2個月租金總額
17 80萬4,000元乙詞，即不足取。又上訴人禮御公司交付之押
18 租保證金並無違反土地法第98條、99條等規定，則上訴人主
19 張以溢付押租保證金28萬571元、押金現金利息13萬7,886元
20 及已付104年12月租金13萬6,989元扣減104年12月租金40萬
21 2,000元後，上訴人尚得向被上訴人請求不當得利15萬3,4
22 46元云云，亦無足取。

23 (二)上訴人禮御公司提前終止租約，應給付之補償金得否酌減？

24 1.按民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠
25 償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅
26 得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行
27 為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請
28 求違約金外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約
29 金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，
30 則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第
31 250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號判

決參照)。再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號、96年度台上字第1065號判決參照）。

2. 經查，系爭租賃契約第15條第2項約定：「本契約屆滿前，乙方（即上訴人禮御公司，下同）擬終止本契約時，應於終止日二個月前以書面通知甲方（即被上訴人，下同）。乙方並同意支付相當於全額押租保證金金額之補償金予甲方，亦不請求遷移費、遷讓費及其他任何名目之權利金或費用，且無條件將該租賃標的物及其附屬物原狀歸還甲方。」（見原審卷第14頁），此補償金應係兩造間就承租人未依約履行致提前終止系爭租賃契約時之違約處理方式所為之約定，核其性質應屬民法第250條第1項之違約金，又兩造間就該違約金性質之補償金既未特別言明究屬何種違約金，揆諸前揭判決意旨，應視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之損害賠償額預定之違約金。
3. 上訴人固主張系爭租賃契約約定之補償金數額過高，應按已履行租賃期間之比例酌減為41萬2,137元。經查，被上訴人前於101年2月24日與訴外人群宏整合行銷有限公司（下稱群

宏公司，法定代理人為被告陳冠燕）簽訂房屋租賃契約，由群宏公司向被上訴人承租系爭租賃標的物及同號2樓房屋，租賃期限自101年3月1日起至106年2月28日止，群宏公司給付押租保證金1,626,857元，嗣群宏公司於102年4月1日減縮承租樓層，僅保留系爭租賃標的物之部分，群宏公司並同意被上訴人沒收按樓層比例計算之押租保證金542,286元（計算式： $1,626,857\text{元} \times 1/3 = 542,286\text{元}$ ，元以下四捨五入），剩餘押租保證金1,084,571元，雙方復於103年1月31日終止租賃關係，由群宏公司之相關企業即上訴人禮御公司承受原租賃關係並與被上訴人簽訂系爭租賃契約，而上開剩餘之押租保證金1,084,571元則同意轉讓與上訴人禮御公司作為系爭租賃契約之押租保證金等情，為兩造不爭執，並有被上訴人與群宏公司所簽訂之房屋租賃契約、終止租賃契約可佐（見原審卷第158至167頁），證人即被上訴人之管理部經理史畚全於原審結證稱：「伊有經手處理系爭租賃契約，從系爭租賃契約訂定開始至禮御公司提前終止，伊都有參與，原本是承租2至4樓，原告本來提出的租金要求是每月每坪1,400元未含稅，但對方表示會租5年，希望租金降為每月每坪1,200元未含稅，並要求原告提供3個免費車位，且須事先將2至4樓之天地壁都整理好、隔間拆除，原告考量對方願意承租5年，並同意若未租滿5年，同意原告沒收押租保證金，支付補償金，回復房屋原狀，所以原告最後才同意承租人所開出之條件，系爭租賃契約第15條補償金之約定就是這樣產生的，被告清楚知悉這樣的約定，因為雙方一直在洽談這件事，原告以140萬元發包工程以符合承租人對租賃標的物之要求」等語綦詳（詳見原審卷第262頁正反面），上訴人禮御公司亦自承有要求被上訴人提供3個免費車位，並於交付租賃標的物予承租人前，先將隔間拆除及進行天地壁整修工程之情事（詳見本院卷第210頁反面），足認上訴人禮御公司於訂約時，既同意按照押租保證金1倍以計算違約金，應已盱衡其履約之意願、經濟能力、違約時被訴人所受損害之程

度等主、客觀因素，而本於自由意識及平等地位為自主之決定，基於契約自由原則，並維護交易安全及私法秩序，上訴人禮御公司自應受其拘束，且上訴人禮御公司提前終止租約，致被上訴人未能收取剩餘14個月租期之租金562萬8,000元（計算式：402,000元×14=5,628,000元），且上訴人仍尚未依約回復原狀，使被上訴人無法及時轉租他人獲取租金收益。是以被上訴人依約收取108萬4,571元之補償金作為租金收入損失之補償，依本件事實觀之，並無過高之情。上訴人請求酌減，並無可採。

(三)上訴人禮御公司提前終止租約，應否負擔如附表所示之回復原狀費用？

1.系爭租賃契約第15條第2項約定：「本契約屆滿前，乙方擬終止本契約時，應於終止日二個月前以書面通知甲方。乙方並同意支付相當於全額押租保證金金額之補償金予甲方，亦不請求遷移費、遷讓費及其他任何名目之權利金或費用，且無條件將該租賃標的物及其附屬物原狀歸還甲方。」、第16條第2項約定：「租約期滿或終止時，乙方至遲應於屆滿日或終止日後五日內無條件將租賃標的物清空及回復至如第七條附件所示之原狀，並會同甲方人員進行點交，以正式交還租賃標的物。逾期者，甲方得逕行將租賃標的物清空及恢復原狀，所衍生之一切費用，概由乙方負擔，乙方不得異議。」等語（見原審卷第14至15頁），上訴人禮御公司提前終止租約，自應將系爭租賃標的物回復原狀歸還被上訴人，若上訴人禮御公司未自行回復原狀，則被上訴人即得逕行回復原狀，由上訴人禮御公司負擔回復原狀之費用。

2.被上訴人主張上訴人禮御公司應負擔如附表所示之回復原狀費用582,750元乙節，業據提出聯歲室內裝修工程有限公司工程報價單為證（見原審卷第114頁），上訴人禮御公司就該工程報價單之估價金額，及就如附表編號01、02、04、05、07所示之項目有回復原狀之義務等情並不爭執（詳見本院卷第261頁正反面、289頁），惟否認其餘項目屬其應回復原

01 狀之範疇。上訴人抗辯已將系爭租賃標的物按承租時之屋況
02 返還被上訴人，並提出現場照片為證（見原審卷第195至198
03 頁），為被上訴人否認。經查，前開照片拍攝期間分別為10
04 1年2月25日、3月1日、3月10日，而群宏公司與被上訴人前
05 簽訂之房屋租賃契約附件第7點約定：「乙方（指群宏公司
06 ）所租之樓層的天地壁工程，甲方（指被上訴人）將依與乙
07 方之協議進行更新工程，內容如下：…3樓隔間部分拆除，
08 電路及冷氣維護更新，更換T5燈具，壁紙剔除，室內清空。
09 4樓隔間拆除，電路及冷氣維護更新，更換T5燈具，原有地
10 板剔除，並鋪地毯，壁紙剔除。室內清空。」（原審卷第16
11 5頁反面），被上訴人則於101年3月間委請盛聯建設股份有
12 限公司進行系爭租賃標的物及同號2樓房屋室內天地壁更新
13 工程，經支付工程款99萬8,980元乙節，有被上訴人提出之
14 簽呈、工程施工報價單、維修保養工程請款單等可稽（見原
15 審卷第168至174頁），此核與上訴人於原審中陳稱「承租系
16 爭房屋時，有要求原告要先把隔間拆除，要求原告事先處理
17 的裝修部分如原證十最後一頁第7點天地壁更新工程內容，
18 原告為此花費之金額我們不清楚。」等語相符（見原審卷第
19 210頁反面）。另證人史畬全復結證稱：「最初交付系爭租
20 賃標的物時，承租人要求天花板要換成新式的輕鋼架天花板
21 ，燈具要換成T5的燈具，冷氣的室內送風機超過15年的要
22 換新，其他不到15年的要保養，冷氣的管線要重新包覆，室
23 內所有的電線要全部更新，舊壁紙及舊塑膠地板都刨除，窗
24 台重新貼皮，原告都有依照要求做好，這些裝潢整修之內容
25 全記載在原證十租約最後一頁第7點，當時承租人趕著要進
26 入使用租賃標的物，所以原告發包天地壁工程讓廠商施作期
27 間，承租人委請的廠商也同時進來施作承租人自己要施作的
28 項目，所以天地壁項目完成後，伊沒有就現況拍照存證，但
29 承租人的承辦人朱先生每天都在現場，伊有跟朱先生進行點
30 交，朱先生及承租人都沒有反應有哪裡沒做好，被告禮御公
31 司提前終止租約日屆至前，被告禮御公司的袁小姐有來找伊

01 去現場確認還有何處沒有回復原狀，伊有當場向袁小姐說明
02 ，但袁小姐不是很清楚，伊就請袁小姐找工人來，讓伊直接
03 跟工人講，結果被告禮御公司都沒有人來聯絡伊，當時的屋
04 況就一直維持到現在，本院卷第20至27頁的照片是伊於同一
05 日拍攝的，正常情況的照片都是拍5樓的照片，就是被告禮
06 御公司應該回復原狀的樣子，因為整棟大樓的格局是一樣的
07 ，3樓現況及4樓現況的照片都是被告禮御公司終止系爭租賃
08 契約後尚未回復原狀的現況，本院卷第115至126頁的照片是
09 伊拍攝的，是被告禮御公司終止系爭租賃契約後尚未回復原
10 狀的3樓現況，本院卷第127至143頁的照片是伊拍攝的，是
11 被告禮御公司終止系爭租賃契約後尚未回復原狀的4樓現況
12 ，另如附表編號09至11所示之回復原狀項目，其中窗台修復
13 的部分是針對木作的貼皮破損多處而修復，照片也有拍攝到
14 ，是被告禮御公司拆裝潢時有扯到，壁面補土油漆的部分是
15 針對出電梯後右手邊的部分，因為被告禮御公司在此有釘板
16 子，板子還沒拆，拆掉後也會有釘痕，水泥也會因此被拉掉
17 ，所以必須要補土油漆，大理石壁面更換是指電梯一出來左
18 右兩邊的大理石，因為被告禮御公司有在大理石壁面上用強
19 力膠貼木皮，木皮撕不下來，縱然撕下來，大理石也會被破
20 壞，且被告禮御公司有在此處釘東西，大理石壁面會有鑽孔
21 ，需要修復，如附表編號03所示之回復原狀項目，是指天花
22 板有遭被告禮御公司挖洞及塌陷的地方，被告禮御公司沒有
23 補，當初原告將系爭租賃標的物交付承租人時，天花板是完
24 好的，被告禮御公司應回復原狀，如附表編號06所示之回復
25 原狀項目，係因被告禮御公司進行隔間裝潢時有從天花板拉
26 線路下來，回復原狀應該從源頭即當初從天花板接線路下來
27 的起始點處，把線路剪斷，用絕緣布包好，但是被告禮御公
28 司只有從線路的末端剪斷，所以會有線路垂放下來，應該要
29 將電路整理好，且被告禮御公司後來有調整T5燈具的位置
30 ，回復原狀時亦應修正回來，如附表編號08所示之回復原狀
31 項目，乃因天花板塌下來，冷氣的出風管也因此垂下來，應

該是被告禮御公司的工人在拆除裝潢時拉扯到，有些出風管還因此破裂，都要加以修復」等語明確（見原審卷第262頁至第263頁反面），並有證人史奮全拍攝之照片存卷可佐（見原審卷第20至27、115至143頁），足認被上訴人交付系爭租賃標的物供上訴人禮御公司使用時，已自費進行前開所述天地壁更新、冷氣空調保養與電路更新等工程，上訴人禮御公司返還系爭租賃標的物時，依約即負有回復系爭租賃標的物至被上訴人交付時之原有狀態。附表所示之修繕項目既屬回復系爭租賃標的物至交付時原狀之必要花費，上訴人禮御公司未自行回復原狀，則被上訴人逕行回復原狀，請求由上訴人禮御公司負擔如附表所示回復原狀之費用，於法即屬有據。上訴人禮御公司空言抗辯已將系爭租賃標的物回復原狀云云，自無足取。

3. 上訴人另以系爭標的物屋況甚差，故自費裝潢合計86萬3,021元，依民法第431條規定得請求被上訴人償還有利費用；又被上訴人提供之房屋無法供人使用，需上訴人禮御公司請裝潢公司修補才能使用，被上訴人亦應依民法第227條規定負13萬2,000元賠償責任，爰主張以前開金額抵銷被上訴人本件請求云云。惟依系爭租賃契約第15條第2項約定：「本契約屆滿前，乙方擬終止本契約時，應於終止日二個月前以書面通知甲方。乙方並同意支付相當於全額押租保證金金額之補償金予甲方，亦不請求遷移費、遷讓費及其他任何名目之權利金或費用，且無條件將該租賃標的物及其附屬物原狀歸還甲方。」，是兩造間關於系爭租賃標的所支出之必要費用或有益費用已有特約約定由承租人即上訴人禮御公司負擔，且房屋裝潢乃涉及房屋使用人之需求，而系爭租賃標的物被上訴人本用以出租他人，對於新締約之承租人非必然合用，則上訴人禮御公司裝修之裝潢縱有殘值，仍難認有增加系爭租賃標的物之價值。況上訴人禮御公司終止租約時本負有將系爭租賃標的物回復原狀之義務，則上訴人禮御公司就系爭租賃標的物於承租期間縱有支出有益費用，亦不得依民法第

431條之規定，請求被上訴人償還。再被上訴人交付之系爭租賃標的物係符合系爭租賃契約約定之使用收益狀態，上訴人空言主張系爭租賃標的物屋況甚差，未舉證以實其說，其主張被上訴人負民法第227條債務不履行責任云云，亦不可採。上訴人主張抵銷，於法無據。又被上訴人係以新裝修後之房屋交付上訴人禮御公司使用，系爭租賃契約原定3年租賃期限，因上訴人禮御公司提前終止租約，致使系爭租賃標的物之裝修工程僅能使用3年，係可歸責於上訴人禮御公司之提前終止租約而縮短系爭租賃標的物裝修工程之使用年限，是上訴人禮御公司另主張其應負擔回復原狀義務應扣除折舊及使用之正常耗損，亦屬無據。

(四)被上訴人請求上訴人及徐昱志連帶給付84萬7,761元，有無理由？

1. 上訴人前開所辯，均不足採。上訴人禮御公司提前終止租約，應依系爭租賃契約第4條、15條第2項、16條第2項之約定，給付被上訴人補償金108萬4,571元、104年12月之租金差額26萬5,011元、如附表所示之回復原狀費用58萬2,750元，共計193萬2,332元（計算式：1,084,571元 + 265,011元 + 582,750元 = 1,932,332元），扣抵上訴人禮御公司交付之押租保證金108萬4,571元後，尚應給付84萬7,761元（計算式：1,932,332元 - 1,084,571元 = 847,761元）。上訴人陳冠燕及徐昱志為上訴人禮御公司之連帶保證人，自應與上訴人禮御公司負連帶給付責任。
2. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件上訴人應負之給付，屬於未定期限之金

錢債務，依上開規定，被上訴人請求上訴人及徐昱志連帶給付上開金額及自起訴狀繕本送達翌日即105年5月8日（送達證書見原審卷第37頁、40至41頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不當，亦應准許。

六、綜上所述，被上訴人本於系爭租賃契約及連帶保證等法律關係，請求上訴人應與原審共同被告徐昱志連帶給付被上訴人84萬7,761元，及自105年5月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬正當，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 16 日
民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 姜 悌 文
法 官 陳 智 暉
法 官 熊 志 強

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 108 年 1 月 16 日
書 記 官 沈 世 儒

附表：（新臺幣）

編號	回復原狀項目	回復原狀費用 (未含5%稅金報價)
01	3樓、4樓地板剝除	5萬元

(續 上 頁)

02	3 樓、4 樓壁面拆除	4 萬 元
03	3 樓、4 樓天花板修補	6 萬 元
04	4 樓廁所地板打除	1 萬 5,000 元
05	4 樓泥作修補含廁所磁磚	3 萬 元
06	3 樓、4 樓電路整理	5 萬 元
07	4 樓廁所小便斗及隔間回復	2 萬 5,000 元
08	3 樓、4 樓空調修復	5 萬 元
09	3 樓、4 樓窗台修復	2 萬 元
10	3 樓、4 樓壁面補土油漆	1 萬 5,000 元
11	3 樓、4 樓大理石壁面更換	20 萬 元
		加計 5% 稅金後，總計 58 萬 2,750 元