

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第7號

上訴人 艾鉅有限公司  
即追加之訴原告  
法定代理人 葉宗殷  
訴訟代理人 陳俊茂律師  
被上訴人 家巧實業股份有限公司  
即追加之訴被告  
法定代理人 周咨佑  
訴訟代理人 江逸民  
李欣宜  
黃翎芳律師

上列一人

複代理人 劉明璋律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於民國107年10月12日臺灣臺中地方法院106年度訴字第3508號第一審判決提起上訴，並於本院為訴之追加，本院於108年5月1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，及訴訟費用之裁判廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣陸拾萬元，及自一〇六年十二月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴駁回。

第一、二審訴訟費用（含追加之訴），由被上訴人負擔五分之三；餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

（一）按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但民事訴訟法第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限。又請求之基礎事實同一者，縱於訴狀送達後，原告仍得將原訴變更或追加他訴，無須得上訴人同意，此觀民事訴訟法第

446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。原告於第二審為訴之追加，苟其請求之基礎事實同一者，即非法所不許。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院95年度台上字第1573號判決意旨參照）。

(二)查上訴人於原審以被上訴人未依兩造簽訂協議書（下稱系爭協議）之約定，完成三項工程整修項目之義務（或協力義務），並經上訴人合法催告後，被上訴人仍未履行其義務，則上訴人主張依民法第423條之規定，解除兩造所簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約），並依民法第259條第1款、第5款之規定，請求被上訴人返還已預付之租金及保證金支票（如附表所示），及支出之35萬7500元有益費用等語（見原審卷第114至116頁）。嗣本院於108年4月16日行準備程序時，行使闡明權時，上訴人另依系爭租約第5條之規定，終止系爭租約，並另依民法第454條、第226條第1項，及第227條第1項之規定，請求被上訴人返還如附表所示之支票；如不能返還時支票，應給付上訴人同各該票面金額，及上訴人因整修而支出之有益費用35萬7500元等語（見本院卷第55頁正反面），核其所追加各別獨立之法律關係，在實體法上為不同之請求權基礎，在訴訟上自屬不同之訴訟標的，應屬訴之追加。又上訴人就前揭追加部分之基礎事實，核與其原請求之訴訟及證據資料，可認具有同一或關連性，基於同一之經濟上利益，對兩造攻防與訴訟之進行並無影響，應屬請求基礎事實同一之情形，依上開規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、上訴人即追加之訴原告（下稱上訴人）主張：

(一)兩造於民國106年8月17日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約

01 )，由上訴人向被上訴人承租坐落於南投市○○段000○0地  
02 號土地之鐵皮屋乙棟（門牌號碼南投市○○○路○○號，下  
03 稱系爭房屋）作為倉庫使用，租期自106年9月20日起至109  
04 年9月19日止，每月租金新臺幣（下同）7萬5000元。

05 (二)又為使系爭房屋達合於約定使用收益之狀態，兩造另簽訂協  
06 議書（下稱系爭協議），約定由上訴人先行支付系爭房屋三  
07 項工程整修費用：①貨櫃屋及浪板移除；②新設活動廁所、  
08 化糞池及側邊增設便門；③屋頂浪板更新補強及加裝抽風扇  
09 等，再由租金扣抵，並約定上開②、③工程項目之報價，須  
10 於施工前由兩造確認金額取得共識再施作。嗣上訴人於106  
11 年8月間完成上開①之工程項目，並提出上開②、③工程項  
12 目之報價單予被上訴人，且於同年9月8日與被上訴人於永慶  
13 不動產草屯店討論報價內容，惟被上訴人認為報價過高而拒  
14 不同意，上訴人遂要求被上訴人另行估價，並約定於同年月  
15 18日再行協商。詎協商當日被上訴人未到場，上訴人乃於同  
16 年月22日委請律師發函催告被上訴人於三日內提供上開②、  
17 ③工程項目之報價、廠商；若未提出，以該律師函代通知解  
18 除系爭租約，惟被上訴人迄未履行提出報價之附隨義務，而  
19 系爭租約已合法解除，爰依民法第259條第1款、第5款之規  
20 定，請求被上訴人返還已預付之租金及保證金支票（如附表  
21 所示），及支出之35萬7500元有益費用等語。於本院上訴另  
22 追加依爭租約第5條終止後，依民法454條、第226條第1項、  
23 第227條第1項規定聲明請求擇一判決，上訴求為判決：(一)原  
24 判決廢棄。(二)被上訴人應將如附表所示支票返還上訴人；如  
25 不能返還時，應給付上訴人上開各該不能返還支票票面金額  
26 所示之新臺幣。

27 (三)被上訴人應給付上訴人35萬7500元，及自起訴狀繕本送達  
28 之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(四)第一  
29 、二審訴訟費用由上訴人負擔。

30 二、被上訴人即追加之訴被告（下稱被上訴人）則以：

31 (一)被上訴人已現況交付系爭房屋予上訴人，系爭房屋僅因上訴

人自身規劃而須整修，並要求被上訴人將整修房屋所支出有益費用扣抵租金，始簽訂系爭協議，故被上訴人已履行交付合於使用收益目的租賃物之主給付義務。

(二)又兩造依系爭協議所約定由上訴人自行整修費用以大約50萬元為上限，惟上訴人於107年9月8日就系爭協議上開②、③工程項目之報價遠高於50萬元，且與系爭協議約定之工程項目不符，被上訴人始未同意，並提出永鑫不鏽鋼估價通知單供上訴人參考，自無違反系爭租約之附隨義務。況上訴人所提出律師函僅攸關被上訴人是否陷入給付遲延，須再為催告始可終止系爭租約，惟上訴人除上開律師函外，並未再為催告，是上訴人解除系爭租約實不合法，被上訴人並無回復原狀之義務等語，資為抗辯。於本院上訴聲明求為判決：(一)上訴駁回。(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

### 三、本件不爭執事項：

(一)兩造於106年8月17日簽訂房屋租賃契約書即系爭租約，約定由上訴人向被上訴人承租坐落南投市○○段○○○○○○號土地上之門牌號碼南投市○○○○路○○號鐵皮屋乙棟即系爭房屋作為倉庫，租期三年，自106年9月20日至109年9月19日，每月租金7萬5000元，於每月20日前繳納，每次應繳12個月份。又被上訴人於簽訂系爭租約當時，已同時交付系爭房屋之鑰匙予上訴人收執。

(二)上訴人於訂約時交付如附表所示編號1之面額15萬元支票，作為押租保證金，及編號2至7之面額各7萬5000元支票六紙，作為支付107年3月20日至同年9月19日之租金。

(三)兩造另簽訂協議書即系爭協議，約定：「1.甲（即被上訴人，下同）、乙（即上訴人，下同）雙方同意坐落於南投市○○段○○○○○○號上之鐵皮屋整修費用以發票為佐證，實報實銷方式由乙方先行支付，甲方同意由乙方每月由租金抵扣，整修之物件所有權歸甲方所有。雙方拍照存證屆時乙方如不承租時，做為恢復之依據。2.整修項目：①6座貨櫃屋及浪板移除，可用的浪板做為與鄰居間的隔間。②新設兩座活動

廁所及15人份化糞池，需開挖地面埋設，需在側邊另外開門以方便進出（需由甲乙雙方於施工前確認金額並取得共識再行施作）。③漏水上方的屋頂浪板更新補強，屋頂上加裝抽風扇（需由甲乙雙方於施工前確認金額並取得共識再行施作）。」等語，而上訴人已於106年8月間完成系爭協議所載「2.整修項目：①6座貨櫃屋及板移除，可用的浪板做為與鄰居間的隔間」之工程，並已支付35萬7500元之整修費用，工程項目如估價單所載。

(四) 上訴人就系爭協議所載上開2.整修項目②、③工程部分，於106年9月8日前提出「昆成報價單（烤漆板工程）、總計80萬5250元」與「昆成報價單（追加）、總計42萬5012元」等報價單二紙，惟被上訴人不同意以此金額修繕，並提出「永鑫不銹鋼估價通知單」乙紙供上訴人參考。又兩造就上開修繕費用事宜，約定於106年9月18日再行研商，被上訴人於當日並未出席。

(五) 上訴人於106年9月22日委任律師寄發尚律茂字第1060922001號律師函，通知被上訴人於收受該律師函後三日內提供系爭協議所載上開2.整修項目②、③工程之報價、廠商，倘逾期提出，上訴人亦以此律師函代通知，解除系爭租約，請被上訴人立即返還上訴人已交付之六張租金及一張保證金支票，並支付35萬7500元整修費用等，而被上訴人於同年9月25日收受前揭律師函。

#### 四、得心證之理由：

(一) 兩造於106年8月17日簽訂房屋租賃契約書即系爭租約，約定由上訴人向被上訴人承租坐落南投市○○段○○○○○○號土地上之門牌號碼南投市○○○○路○○號鐵皮屋乙棟即系爭房屋作為倉庫，租期三年，自106年9月20日至109年9月19日，每月租金7萬5000元，於每月20日前繳納，每次應繳12個月份。又上訴人於訂約時交付如附表所示編號1之面額15萬元支票，作為押租保證金，及編號2至7之面額各7萬5000元支票六紙，作為支付107年3月20日至同年9月19日之租金。再上

01 訴人已依系爭協議之約定，完成前揭2.整修項目①之工程，  
02 並支付35萬7500元整修費用，詳如估價單所載；至②、③之  
03 工程，因上訴人所提出之報價單金額為123萬餘元，而被上  
04 訴人不同意以此金額修繕等情，此為兩造所不爭執（見本院  
05 卷第25頁反面至26頁），並有房屋租賃契約書、協議書、估  
06 價單在卷可憑（見原審卷第7至12頁），是上開事實，堪信  
07 為真實。

08 (二)上訴人主張106年9月8日兩造於永慶不動產草屯店討論報價  
09 內容後，上訴人要求被上訴人另行估價，並約定於同年月18  
10 日再行協商，惟被上訴人未於協商日到場，上訴人乃委請律  
11 師於同年月22日以尚律茂字第1060922001號律師函，通知被  
12 上訴人於收受該律師函後三日內提供系爭協議所載前揭2.整  
13 修項目②、③工程之報價、廠商；倘逾期提出，上訴人亦以  
14 此律師函代通知，解除系爭租約，並請求被上訴人返還上訴  
15 人已交付之六張租金及一張保證金支票，並支付35萬7500元  
16 整修費用等，且被上訴人於同年月25日收受前揭律師函等語  
17 ，此為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭  
18 點，厥為：(1)上訴人以被上訴人違反系爭協議之約定，就前  
19 揭2.整修項目②、③工程須由兩造雙方於施工前確認金額並  
20 取得共識再行施作之義務而解除或終止系爭租約，有無理由  
21 ？(2)倘若系爭租約已解除或終止，則上訴人請求被上訴人應  
22 返還①如附表所示編號1之面額15萬元支票，及編號2至7之  
23 面額各7萬5000元支票；如不能返還各該支票時，被上訴人  
24 應按各該票面金額返還上訴人，及②上訴人請求返還因整修  
25 系爭房屋而支出之有益費用35萬7500元本息，有無理由？

26 (三)上訴人以被上訴人違反系爭協議之約定，就前揭2.整修項目  
27 ②、③工程須由兩造於施工前確認金額並取得共識再行施作  
28 之義務而解除系爭租約，有無理由？上訴人主張就系爭協議  
29 所載上開2.整修項目②、③工程部分，其已提出「昆成報價  
30 單（烤漆板工程）、總計80萬5250元」與「昆成報價單（追  
31 加）、總計42萬5012元」等報價單二紙，而被上訴人不同意

01 以此金額修繕，另提出「永鑫不銹鋼估價通知單」供上訴人  
02 參考，故兩造就上開修繕費用事宜，乃另行約定期日再行研  
03 商，惟被上訴人並未出席，是被上訴人違反系爭協議之約定  
04 ，其自得解除系爭租約等語，此為被上訴人所否認，並以前  
05 詞置辯。經查：

- 06 (1) 按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租  
07 人負擔，民法第429條第1項定有明文。又契約關係在發展  
08 過程中，債務人除應負契約所約定之義務（包括主給付義  
09 務與從給付義務）外，依其情事，為達成給付結果或契約  
10 目的所必要，以確保債權人之契約目的或契約利益（債權  
11 人透過債務人之給付所可能獲得之利益），得以圓滿實現  
12 或滿足；或為保護當事人之生命、身體、健康、所有權或  
13 其他財產法益遭受侵害，尚可發生附隨義務，如協力、告  
14 知、通知、保護、保管、照顧、忠實、守密等義務（最高  
15 法院104年度台上字第799號判決意旨參照）。第按，定有  
16 期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得  
17 終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先  
18 期通知，民法第453條定有明文。又解除契約，係指當事  
19 人之一方，行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約  
20 自始歸於消滅之一方的意思表示而言。租賃契約一經合法  
21 成立，除有終止之原因外，不能以解除之意思表示使之消  
22 滅（最高法院51年台上字第2829號判例意旨參照）。
- 23 (2) 依系爭租約第3條、第4條分別約定：「租金每個月新台幣  
24 柒萬伍仟元整，乙方不得藉任何理由拖延或拒繳。」、「  
25 租金應於每月20日以前繳納，每次應繳12個月份，乙方不  
26 得藉詞拖延。」等語；系爭協議約定：「1. 甲、乙雙方同  
27 意坐落於南投市○○段○○○○○○號上之鐵皮屋整修費用以  
28 發票為佐證，實報實銷方式由乙方先行支付，甲方同意由  
29 乙方每月由租金抵扣，整修之物件所有權歸甲方所有。雙  
30 方拍照存證屆時乙方如不承租時，做為恢復之依據。2. 整  
31 修項目：① 6座貨櫃屋及浪板移除，可用的浪板做為與鄰

01 居間的隔間。②新設兩座活動廁所及15人份化糞池，需開  
02 挖地面埋設，需在側邊另外開門以方便進出（需由甲乙雙  
03 方於施工前確認金額並取得共識再行施作）。③漏水上方  
04 的屋頂浪板更新補強，屋頂上加裝抽風扇（需由甲乙雙方  
05 於施工前確認金額並取得共識再行施作）。」等語（見原  
06 審卷第7、9頁），是依上開系爭租約、系爭協議之約定，  
07 可知上訴人承租系爭房屋時，因屋頂浪板鉚釘生鏽而損壞  
08 ，雨水易侵入，及鋼柱生鏽等缺失（見原審卷第24至26頁  
09 ），不合於所約定使用收益之目的，兩造乃於系爭協議約  
10 定由上訴人負責修繕，被上訴人則同意以租金抵扣，並約  
11 定修繕完成後之系爭房屋所有權，仍歸屬被上訴人所有。  
12 又上訴人業已完成前揭2.整修項目①之工程，並支付35萬  
13 7500元整修費用，此為被上訴人所不爭執，並有估價單附  
14 卷可查（見原審卷第35、119頁）。據此，被上訴人業已  
15 將系爭房交予上訴人使用收益，而上訴人則支付35萬7500  
16 元租金予被上訴人，則依上開說明，系爭協議約定之內容  
17 ，乃屬系爭租約之一部分，而為系爭租約所約定之義務，  
18 並非屬附隨義務，且兩造業已履行系爭租約之約定，故兩  
19 造對此繼續性之系爭租約，原則上嗣後如有債務不履行，  
20 或契約約定情事，以終止方法行使終止權，而消滅其契約  
21 關係。從而，上訴人主張被上訴人違反系爭協議之附隨義  
22 務，依解除權主張「解除」系爭租約云云，尚有誤會，委  
23 無足採。

- 24 (3) 又依系爭租約第5條約定：「乙方應於訂約時，交於甲方  
25 新台幣壹拾伍萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，  
26 應於一個（漏載「月」）前書面通知甲方……」；第17條  
27 ：「契約期間內乙方若擬提前遷離他處……」等語（見原  
28 審卷第7、8頁），於此情形，本件租賃契約顯然同意任何  
29 上訴人於租約期限屆滿前，得終止租約，蓋依該條文規定  
30 ，並未明文禁止不得於期前終止租約，上訴人自得於租賃  
31 期限屆滿前，依法終止租約。又終止權之性質，係屬形成

01 權一種，而形成權係賦予一方當事人得依其單方之意思表  
02 示，使法律關係之效力得以消滅，因此上訴人不需被上訴  
03 人之同意，即得單方終止本件租賃契約，故被上訴人另主  
04 張上訴人終止租約，未得其承諾，該終止不生終止租約效  
05 力云云，有所誤會，要無足採。於此情形，依上開約定之  
06 內容，可認兩造特約約定，上訴人如不願繼續承租系爭房  
07 屋，得不附理由隨時終止系爭租約，惟須於一個月以前以書  
08 面通知被上訴人。又上訴人曾於106年9月22日以尚律茂字  
09 第0000000000號律師函，通知被上訴人於收受該律師函後  
10 三日內提供系爭協議所載上開2.整修項目②、③工程之報  
11 價、廠商；倘逾期提出，上訴人亦以此律師函代通知，解  
12 除系爭租約，請被上訴人立即返還上訴人已交付之六張租  
13 金及一張保證金支票，並支付35萬7500元整修費用等情，  
14 而被上訴人業於同年月25日收受前揭律師函，此為兩造所  
15 不爭執，並有律師函附卷可查（見原審卷第19至20頁；本  
16 院卷第26頁正反面），則上訴人催告所定期限三日雖較系  
17 爭租約約定期限一個月為短。是本院認兩造間之系爭租約  
18 ，應自催告時起，經過該約定之期限一個月，方為終止（  
19 最高法院90年台上字第1231號判例意旨參照），故系爭租  
20 約於106年10月25日終止。

- 21 (4) 末按，解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於  
22 所用之辭句，民法第98條定有明文。又「解釋私人之契約  
23 應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之  
24 真意。」「解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及  
25 其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取  
26 書據中一二語，任意推解致失真意。」最高法院18年度上  
27 字第1727號、19年度上字第28號判例意旨可資參照。故解  
28 釋當事人之契約，應通觀契約全文，依誠信原則及論理上  
29 詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並斟酌訂立契約  
30 當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，  
31 本於經驗法則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀

01 察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一  
02 二語，任意推解致失其真意。是上訴人於106年9月22日以  
03 尚律茂字第1060922001號律師函雖記載「以此律師函代通  
04 知，『解除』系爭租約」乙語，然揆之前揭說明，該意思  
05 表示所根基之原因事實即系爭租約第5條約定，此依一般  
06 社會之理性客觀認知，及上訴人所欲系爭租約依前揭律師  
07 函之意思表示，使租賃效力消滅之法律效果，應係指「終  
08 止租約」之意。於上情形，上訴人主張系爭租約業已終止  
09 乙情，洵屬有據，應為可採。

10 (四)上訴人主張：系爭租約業已終止，自得依系爭租約第5條之  
11 約定，及民法第454條之規定，請求被上訴人返還如附表所  
12 示編號1之面額15萬元支票，及編號2至7之面額各7萬5000元  
13 支票；如不能返還支票時，被上訴人應給付上訴人同前揭支  
14 票之票面金額；另依民法第226條第1項、民法第227條第1項  
15 之規定，返還其因整修而支出之有益費用35萬7500元本息等  
16 語，此為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

17 (1)按民法第454條明定：「租賃契約，依前二條之規定終止  
18 時，如終止後始到期之租金，出租人已預先受領者，應返  
19 還之。」。此規定之立法理由，乃謂租賃契約因當事人一  
20 方於租賃期限屆滿前終止時，如終止後始到期之租金，出  
21 租人已預先受領者，是為不當得利，故應使出租人負返還  
22 之義務，以保護承租人之利益。

23 (2)徵之系爭租約第4條、第7條分別約定：「租金應於每月20  
24 日以前繳納，每次應繳12個月份，乙方不得藉詞拖延。」  
25 「契約期間內，乙方擬遷離他處時，乙方不得向甲方請  
26 求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金……」等語  
27 （見原審卷第7頁）是依上開約定之內容，可知上訴人承  
28 租系爭房屋時，原則上應於每月20日前繳納租金，每次應  
29 繳12個月份予被上訴人，且於租賃期間內，上訴人不繼續  
30 承租系爭房屋時，上訴人不得請求返還已繳納之租金。查  
31 依系爭租約、系爭協議之約定，可知上訴人承租系爭房屋

時，乃約定由上訴人負責修繕，被上訴人則同意以租金抵扣，已如前述。又上訴人於簽訂系爭租約時，即簽發如附表所示編號2至7之面額各7萬5000元支票六紙，作為支付107年3月份至同年8月份之租金，再參以原審於107年6月8日行言詞辯論程序時，訊問證人即被上訴人員工鄭俐棋，證稱：「（被告訴訟代理人問：當時有無談到整個整修金額的上限？）第1項有報價，第2、3項金額沒有很高，應該在10萬元以內……就說先預扣六個月租金，所以租金才會從第六個月以後才開始收。」等語（見原審卷第81頁反面），是依上開證人鄭俐棋之證詞，可知因上訴人負責修繕系爭房屋，而被上訴人同意以租金抵扣修繕費用，故兩造約定系爭租約之租金，由上訴人從第七個月（即107年3月20日）開始繳納，並由預先簽發如附表所示編號2至7之面額各7萬5000元支票六紙予被上訴人；至第一個月至第六個月之租金，則以上訴人所支出之修繕費用抵扣，合先說明。

(3) 又系爭租約已於106年10月25日終止，有如上述，另上訴人所簽發如附表所示編號2至7之面額各7萬5000元支票六紙，其發票日乃於107年3月20日以後，故系爭租約終止後，如附表所示編號2至7之面額各7萬5000元支票六紙並未兌現，則依上開說明，上訴人請求被上訴人返還如附表所示編號2至7之面額各7萬5000元支票六紙；若被上訴人業已兌現者，則上訴人亦得請求被上訴人返還45萬元，洵屬有據，應堪可採。而本件被上訴人已自承支票已兌現（見本院卷第67頁），準此，上訴人請求被上訴人給付金額45萬元，應予准許。至上訴人雖自承依系爭租約第17條約定，如上訴人任意終止時，應賠償一個月租金（見本院卷第56頁），但此未據被上訴人抗辯抵銷或為其他請求，是基於辯論主義，本院自不得對之為判決。從而不在本判決予以扣抵，附此敘明。

(4) 再依系爭租約第5條約定：「乙方應於訂約時，交於甲方

新台幣壹拾伍萬元作為押租保證金……甲方應於乙方遷空、交還房屋後，無息退還押租保證金。」等語（見原審卷第7頁），再參以本院於108年1月22日行準備程序時，被上訴人複代理人劉明璋律師自承上訴人業已將系爭房屋交還予被上訴人（見本院卷第26頁反面），則依上開約定，上訴人請求被上訴人返還如附表所示編號1之面額15萬元支票乙紙；若被上訴人業已兌現者，則上訴人亦得請求被上訴人返還15萬元，應屬有據，亦為可採。

- (5) 至上訴人請求被上訴人返還因整修而支出之有益費用35萬7500元部分，因兩造已於系爭協議約定由上訴人負責修繕系爭房屋，而被上訴人同意以租金抵扣修繕費用，故上訴人雖已完成前揭2.整修項目①之工程，並支付35萬7500元修繕費用，然其所支出修繕費用35萬7500元，依系爭協議之約定，應認係上訴人所支付予被上訴人之租金。又兩造間之系爭租約，雖於106年10月25日終止，然依系爭租約第7條之約定，上訴人不得請求償還業已支付之租金。從而，上訴人依民法第226條第1項、第227條第1項之規定，請求上訴人返還已支付修繕費用35萬7500元，難認可採。

五、綜上所述，上訴人於106年10月25日終止系爭租約後，依系爭租約第5條之約定，及民法454條之規定，請求被上訴人給付60萬元（計算式：450000元＋150000元＝600000元），及自起訴狀繕本送達之翌日即106年12月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，於法有據，應予准許；逾此部分之請求，則不應准許。原審未查，就上開應准許部分，逕為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院就此部分予以廢棄改判如主文第二項所示。又上開上訴人勝訴部分因未逾150萬元，依民事訴訟法第466條第1項規定為不得上訴第三審，經本院判決後，此部分即告確定得以聲請強制執行，故就此部分自無須再為假執行宣告之必要。至於上開不應准許部分，原審判為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行宣告，核

無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人依前開終止之法律關係請求，為有理由，則競合請求依解除權之主張，自無庸再予論述之必要。另依終止之法律關係為前揭不予准許部分，上訴人依解除權主張，亦同上無理由，自不予准許。

六、本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，經核與判決之結果不生影響，無庸逐一論述及再開辯論之必要，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴人為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 5 月 22 日  
民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 盧 江 陽  
法 官 黃 玉 清  
法 官 楊 熾 光

以上正本係照原本作成。

兩造均不得上訴。

書記官 黃栗儀

中 華 民 國 108 年 5 月 22 日

附表：

| 編號 | 付款行          | 帳號      | 支票號碼       | 發票日期      | 金額(新臺幣)  |
|----|--------------|---------|------------|-----------|----------|
| 1  | 兆豐國際商業銀行太平分行 | 00910-6 | CH00000000 | 106年9月20日 | 150,000元 |
| 2  | 兆豐國際商業銀行太平分行 | 00910-6 | CH00000000 | 107年3月20日 | 75,000元  |
| 3  | 兆豐國際商業銀行太平分行 | 00910-6 | CH00000000 | 107年4月20日 | 75,000元  |
| 4  | 兆豐國際商業銀行太平分行 | 00910-6 | CH00000000 | 107年5月20日 | 75,000元  |

(續上頁)

|   |                  |         |            |           |         |
|---|------------------|---------|------------|-----------|---------|
| 5 | 兆豐國際商業<br>銀行太平分行 | 00910-6 | CH00000000 | 107年6月20日 | 75,000元 |
| 6 | 兆豐國際商業<br>銀行太平分行 | 00910-6 | CH00000000 | 107年7月20日 | 75,000元 |
| 7 | 兆豐國際商業<br>銀行太平分行 | 00910-6 | CH00000000 | 107年8月20日 | 75,000元 |