

臺灣高等法院高雄分院民事判決

107年度上易字第194號

上訴人 郭廷祺
訴訟代理人 陳秉樸律師
林逸夫律師
被上訴人 菓風小舖股份有限公司
法定代理人 楊惠娟
訴訟代理人 徐鼎盛律師
何曜男律師
複代理人 何翊萍律師

上列當事人間請求返還票據等事件，上訴人對於中華民國107年4月27日臺灣高雄地方法院105年度訴字第2186號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於107年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。
第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。本件上訴人於原審反訴主張因被上訴人承租門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號3層樓房1棟（下稱系爭房屋），於租約終止後，未回復原狀，故依約請求民國105年8月至11月份（即自105年8月10日至105年12月9日止），4個月期間，每月損害金新臺幣（下同）15萬元及違約金20萬元，共計140萬元。經原審判決後，上訴人提起上訴，於本院就每月15萬元損害金部分，再追加主張：被上訴人之法定代理人，於租約終止後，怠於回復系爭房屋原狀，任由屋況敗壞，對於其因而受有無法繼續使用收益之損害，實有過失，被上訴人應就其法定代理人執行職務所施加之損害，連帶負損害賠償之責，併依民法第28條及第184條第1項前段為請求（見本院卷第58

頁、第68頁及反面），則其追加之訴與原訴均本於被上訴人在租約終止後是否回復原狀此一基礎原因事實，堪認基礎事實同一，合於前揭規定，被上訴人於本院為訴之追加，無庸得被上訴人之同意，應予准許。

二、被上訴人主張：被上訴人自88年5月間起，向訴外人即上訴人之父郭秋木承租系爭房屋，每3年重新簽訂租約，91年至94年出租名義人為上訴人之胞弟郭廷瑞；94年起迄今出租名義人為均為上訴人。最後一次租約租期自103年6月10日起至106年6月9日止，約定每月租金為15萬元，惟須扣繳租賃所得稅、二代健保補充保費，每月實付金額為13萬2,000元，雙方簽訂有房屋租賃契約（下稱系爭租約），並經公證在案。被上訴人已依約簽發面額均為13萬2,000元、票載發票日依序為每月10日之支票共36紙予郭秋木，由其按月兌現取得當月租金。嗣兩造合意於105年8月10日終止系爭租約，郭秋木並表示系爭房屋回復原狀只要騰空即可，其餘裝潢毋庸拆除，待被上訴人騰空返還系爭房屋後，將返還發票日自105年8月10日起尚未到期之支票共10紙。雙方並約定於105年8月10日下午4時在系爭房屋進行點交，被上訴人所屬人員當場交付4把遙控鑰匙及水電費用結清收據正本予郭秋木完成交屋，上訴人旋即另為招租行為。事後，郭廷瑞於105年8月29日傳真系爭房屋修繕復原費用為15萬7,300元之估價單（下稱系爭估價單）予被上訴人，被上訴人同意由押租金33萬元中扣抵，而租約既已於105年8月10日合意終止，被上訴人即無繼續給付租金之義務，上訴人竟仍將發票日為105年8月10日之租金支票（下稱系爭支票）提示兌現，即無法律上原因取得該支票之票款13萬2,000元，亦未將扣除上開回復原狀費用後之押租金返還，被上訴人自得依民法第179條之不當得利法律關係，請求上訴人返還105年8月份租金及扣除回復原狀費用之押租金餘額，共計30萬5,000元（計算式：13萬2,000元《系爭支票票款即105年8月份租金》+ 33萬元《押租金》- 15萬7,000元《回復原狀費

用》= 30萬 5,000 元) 等情。並聲明：上訴人應給付被上訴人 30萬 5,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。就上訴人之反訴則以：被上訴人於合意終止系爭租約當日，已騰空交還系爭房屋，經上訴人受領該屋及全部鑰匙，並同時委託仲介公司招租，應認被上訴人已履行回復原狀義務。又縱認此時尚未履行回復原狀義務，然兩造於合意終止租約後，上訴人委請仲介公司尋找裝修人員，依其指示評估回復原狀所需修繕費用共 15萬 7,000 元，上訴人並傳真系爭估價單予被上訴人，嗣被上訴人於 105 年 9 月 14 日以台北光華郵局 440 號存證信函（下稱系爭光華郵局存證信函），通知上訴人同意由押租金內扣除上開回復原狀費用，應認被上訴人已盡回復原狀之義務。況系爭租約第 20 條請求損害賠償及違約金之前提，係未遷讓交還房屋，而非不回復原狀，是上訴人請求損害賠償及違約金，即無理由。此外，系爭租約終止後，被上訴人已盡回復原狀義務，縱令未回復原狀，亦非被上訴人法定代理人故意或過失之侵權行為，故上訴人依民法第 28 條及第 184 條第 1 項前段侵權行為法律關係，請求被上訴人賠償損害，亦屬無據等語，資為抗辯。

三、上訴人則以：兩造簽訂系爭租約，並於 105 年 8 月 10 日合意終止。被上訴人於系爭租約終止後，本應將系爭房屋回復原狀交還上訴人，詎料被上訴人僅簡單淨空搬離該租屋處，未將房屋回復原狀。上訴人固曾於 105 年 8 月 29 日傳真系爭估價單予被上訴人，然原意係要告知系爭房屋尚未回復原狀，提請被上訴人儘速履行回復原狀之義務，並非願代為回復原狀，被上訴人迄今仍未將該房屋回復原狀。故上訴人自得依系爭租約第 20 條約定，請求被上訴人給付 105 年 8 月至 11 月，4 個月期間，每月損害金 15 萬元及違約金 20 萬元，共計 140 萬元（計算式：35 萬元 $\times$ 4 = 140 萬元），其中 11 月之 35 萬元與被上訴人之本訴請求 30 萬 5,000 元為抵銷，是被上訴人本訴請求無理由等語，資為抗辯。另反訴主張：被上訴人

於終止租約後，遲未將系爭房屋回復原狀，上訴人自得依系爭租約第20條約定，請求被上訴人給付105年8月至11月，共4個月，每月損害金15萬元及違約金20萬元，合計140萬元。惟其中105年11月之35萬元，與被上訴人請求之30萬5,000元抵銷，抵銷後11月之債權僅餘4萬5,000元，是上訴人應得請求被上訴人給付109萬5,000元及法定遲延利息。又被上訴人之法定代理人，於租約終止後，怠於回復系爭房屋原狀，任由屋況敗壞，對於其因而受有無法繼續使用收益之損害，實有過失，被上訴人應就其法定代理人執行職務所施加之損害，連帶負損害賠償之責，上訴人亦得依民法第28條及第184條第1項前段規定，按系爭房屋每月租金15萬元之標準，請求被上訴人賠償其自105年8月10日起至同年12月9日止，按月給付上開15萬元之損害等語。並聲明：被上訴人應給付上訴人109萬5,000元，及其中35萬元自105年9月11日、35萬元自105年10月11日、35萬元自105年11月11日、4萬5,000元自105年12月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原審為被上訴人勝訴之判決，並駁回上訴人之反訴。上訴人提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)本訴部分：被上訴人於第一審之訴駁回。(三)反訴部分：被上訴人應給付上訴人109萬5,000元，及其中35萬元自105年9月11日、35萬元自105年10月11日、35萬元自105年11月11日、4萬5,000元自105年12月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

(一)系爭房屋登記為上訴人所有，因上訴人長年居住國外，授權其父親郭秋木、胞弟郭廷瑞處理系爭房屋，亦授權郭秋木、郭廷瑞處理系爭租約之簽訂及終止相關事宜。

(二)被上訴人自88年5月間起，陸續向訴外人即上訴人之父郭秋木承租系爭房屋，經營糖果類食品之用，每3年重新簽訂租約，嗣自91年起至94年出租人為郭廷瑞，自94年起出租人均

01 為上訴人，最近一次租約租期為103年6月10日起至106年6
02 月9日止，約定每月租金為15萬元（惟須扣繳租賃所得、二
03 代健保補充保費，每月實付金額為13萬2,000元），兩造簽
04 訂系爭租約，並經公證在案。被上訴人已依約簽發面額均為
05 13萬2,000元、票載發票日均為每月10日之支票共36紙予郭
06 秋木，由其按月兌現取得當月租金，被上訴人所交付之租金
07 支票屆期均獲兌現（除上訴人已返還未到期之9張支票）。

08 (三)兩造於105年8月10日合意終止系爭租約，同日被上訴人將
09 系爭房屋鑰匙、遙控器及水電費用結清收據正本交予郭秋木
10 ，郭秋木當場將系爭房屋遙控器、鑰匙，轉交訴外人即富住
11 通商用不動產仲介公司（下稱富住通仲介公司）人員葉炯賢
12 ，並委託該不動產仲介公司出租系爭房屋。

13 (四)上訴人於105年8月29日傳真係爭估價單予被上訴人。被上
14 訴人於105年9月14日以系爭光華郵局存證信函，通知上訴
15 人其同意負擔上開修繕復原費用，上訴人於同年9月19日收
16 受該存證信函，有上開存證信函及送達回執在卷可佐（見原
17 審雄簡卷第16至17頁）。

18 (五)上訴人有取得被上訴人給付之押租金33萬元，且上訴人於10
19 5年8月10日租約合意終止後，仍兌領面額132,000元、用
20 以支付105年8月份租金之系爭支票。

21 (六)被上訴人於105年12月以前，均未依照系爭估價單所載方式
22 ，修繕回復系爭房屋原狀。

23 六、兩造爭執事項：

24 (一)被上訴人依不當得利法律關係請求上訴人給付30萬5,000元
25 有無理由？

26 (二)上訴人父親郭秋木於105年8月10日當時是否有告知被上訴
27 人將騰空即可，不用回復原狀？

28 (三)上訴人以被上訴人未將系爭房屋回復原狀為由，依系爭租約
29 第20條約定請求被上訴人給付105年8月至11月，每月損害
30 金15萬元、每月違約金20萬元，有無理由？上訴人以被上訴
31 人法定代理人執行職務侵害上訴人為由，依民法第28條、第

01 184 條第 1 項前段規定，請求被上訴人應連帶賠償 105 年 8
02 月至 11 月，每月損害 15 萬元，有無理由？
03 七、本訴部分：被上訴人依不當得利法律關係請求上訴人給付 30
04 萬 5,000 元有無理由？
05 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
07 179 條定有明文。次按押租金在擔保承租人租金之給付及租
08 賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。
09 本件租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事
10 ，從而其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院
11 83 年台上字第 2108 號民事判例可資參照）。
12 2. 經查，上訴人授權父親郭秋木、胞弟郭廷瑞處理系爭房屋租
13 賃相關事宜，被上訴人承租系爭房屋給付押租金 33 萬元予上
14 訴人，且上訴人於 105 年 8 月 10 日合意終止租約後，仍兌領
15 面額 13 萬 2,000 元，用以支付 105 年 8 月份租金之系爭支票
16 等情，為上訴人所不爭執（見本院卷第 56 頁），並有郭秋木
17 簽立之 88 年 5 月 26 日房屋租賃保證金收據可佐（見原審雄簡
18 卷第 15 頁），是上開事實，應堪認定。又兩造租約於 105 年
19 8 月 10 日合意終止，被上訴人於同日交還房屋乙情，為兩造
20 所不爭執，上訴人受領 105 年 8 月份（8 月 10 日至 9 月 9 日
21 ）之租金 13 萬 2,000 元，即無法律上原因，自應返還予被上
22 訴人。另依上開房屋租賃保證金收據之約定，上訴人應於被
23 上訴人租期屆滿交還房屋後，無償返還上開押租金（見原審
24 雄簡卷第 15 頁），而被上訴人於租約終止後，就系爭房屋回
25 復原狀應負擔 15 萬 7,000 元，應由押租金中扣除（詳下述反
26 訴部分），此外，上訴人未主張被上訴人尚有其他租賃債務
27 不履行之情事，則依兩造間之約定及前開最高法院判例意旨
28 ，上訴人應返還所受領之押租金為 17 萬 3,000 元（計算式：
29 33 萬元《押租金》－15 萬 7,000 元《回復原狀費用》）。從
30 而，被上訴人依民法第 179 條規定，請求上訴人返還 105 年
31 8 月份租金 13 萬 2,000 元及扣除回復原狀費用後之押租金餘

01 額17萬3,000元，共計30萬5,000元，即屬有據。

02 八、反訴部分：

03 (一)上訴人父親郭秋木於105年8月10日當時是否有告知被上訴
04 人將騰空即可，不用回復原狀？

05 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

06 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件被上訴人主張105
07 年8月10日交還系爭房屋時，郭秋木曾告知僅須將房屋騰空
08 即可，不用回復原狀，然此為上訴人所否認。

09 2.經查，證人即富住通仲介公司人員葉炯賢於另案臺灣南投地
10 方法院106年度訴字41號兩造間債務人異議之訴事件（下稱
11 系爭另案）證稱：105年8月10日當天上訴人父親郭秋木有
12 打電話給伊，希望伊到場協助系爭房屋點交事宜，伊到場時
13 被上訴人公司一位潘小姐（即潘鈺錚）已將要賣的物品搬走
14 ，並將現場大致清潔，潘小姐說她要把遙控器還給郭秋木，
15 關於屋況、細節的部分，請郭秋木與她們公司（即被上訴人
16 ）聯絡，所以當天郭秋木拿到系爭房屋的遙控器、鑰匙等物
17 ，郭秋木表示要請他兒子過來看再與被上訴人討論。當天郭
18 秋木沒有說被上訴人不用回復原狀，只要騰空就好，郭秋木
19 只有說先這樣子，他再找他兒子來看等語（見系爭另案卷第
20 137頁）；證人即被上訴人公司之員工潘鈺錚於系爭另案證
21 稱：伊任職被上訴人公司，於105年8月10日前往高雄五福
22 店門市（即系爭房屋）處理撤店相關事宜，包括商品移轉、
23 設備移轉、裝潢拆除，及與房東間的交屋，當天早上7點開
24 始施工拆除，伊在現場監工，下午將近五點施工及垃圾清理
25 均完成，當天晚上6點，郭秋木夥同房仲人員葉炯賢到場，
26 伊等3人一起確認屋況，依序從一樓、二樓、三樓看到四樓
27 天台，再回到一樓。郭秋木一進入屋內有表示牆壁的壁紙剝
28 落、不雅觀，郭秋木一邊看屋況一邊說怎麼這麼醜，但沒有
29 明確的要求要如何處理；二樓落地窗部分，郭秋木說當初房
30 子出租時不是這樣，並拿出一張切結書向伊說被上訴人當初
31 想改落地窗時有簽切結書，並表示若之後承租的房客可以接

01 受若地窗，他就不會要求被上訴人將落地窗改回原狀，但若
02 之後房客不喜歡的話，他就會要求被上訴人改回原狀等語（
03 見系爭另案卷第231至232頁），足見郭秋木於105年8月
04 10日下午在葉炯賢陪同下，到場逐層巡視系爭房屋，過程中
05 表達對被上訴人當時歸還屋況未全然滿意，表示將待其子查
06 看屋況後，再進一步與被上訴人討論如何處理，另陳稱被上
07 訴人已變更之2樓落地窗，將視後續承租人接受與否，再決
08 定是否要求被上訴人回復原狀，並無被上訴人所稱郭秋木已
09 免除其回復原狀義務之情事。至郭秋木於105年10月8日收
10 受系爭房屋鑰匙、遙控器及水電費用結清收據正本，並當場
11 將系爭房屋遙控器、鑰匙，轉交葉炯賢並委託其所屬不動產
12 仲介公司出租系爭房屋乙節，固為兩所不爭執（見本院卷第
13 56頁），然此充其量僅能認郭秋木確有受領系爭房屋之返還
14 ，尚無從推認郭秋木已免除被上訴人回復系爭房屋原狀之義
15 務。故被上訴人前揭主張，不足採信。

16 (二)上訴人以被上訴人未將系爭房屋回復原狀為由，依系爭租約
17 第20條約定請求被上訴人給付105年8月至11月，每月損害
18 金15萬元、每月違約金20萬元，有無理由？上訴人以被上訴
19 人法定代理人執行職務侵害上訴人為由，依民法第28條、第
20 184條第1項前段規定，請求被上訴人應連帶賠償105年8
21 月至11月，每月損害15萬元，有無理由？

22 1.上訴人以被上訴人未將系爭房屋回復原狀為由，依系爭租約
23 第20條約定請求被上訴人給付105年8月至11月，每月損害
24 金15萬元、每月違約金20萬元。被上訴人則否認未盡回復原
25 狀義務。經查：

26 (1)系爭租約第20條固約定：「期滿或終止租約，乙方（即被上
27 訴人）如拒不將房屋回復原狀遷讓交還甲方（即上訴人）…
28 ，甲方（即上訴人）得請求按每月租金數額計算之損害金外
29 ，並得按月請求新臺幣貳拾萬元之違約金，藉資懲罰。」（
30 見原審雄簡卷第10頁），惟被上訴人於105年8月10日終止
31 租約當日已將系爭房屋交還上訴人，既如前述，則上訴人依

01 此約定，請求被上訴人給付損害金及違約金，自須以被上訴
02 人於租約終止後，仍有拒不履行系爭房屋回復原狀義務之情
03 事，始得為之。

04 (2) 兩造於105年8月10日合意終止租約，郭秋木雖未免除被上
05 訴人就系爭房屋回復原狀之義務，然其當場非但未具體告知
06 被上訴人應如何回復原狀，復向被上訴人公司員工潘鈺錚表
07 示將待其子日後到場查看系爭房屋，再與被上訴人討論是否
08 回復原狀及回復原狀範圍之事實，已如前述，足認郭秋木係
09 表明於其子查看系爭房屋，並通知被上訴人回復前，係允諾
10 被上訴人得暫不履行回復原狀之義務，則被上訴人於上訴人
11 通知應如何履行前，就系爭房屋自不負回復原狀義務。故上
12 訴人陳稱被上訴人自105年8月10日起，即應負回復原狀之
13 義務，因拒不履行，故其自該日起即得請求被上訴人給付損
14 害金及違約金云云，尚不可採。

15 (3) 證人即富住通公司之仲介人員鄭介文於系爭另案證述：105
16 年8月間伊與被上訴人公司經理王品富、郭廷瑞到系爭房屋
17 現場查看屋況，郭廷瑞說他出租時的屋況不是這樣，要求王
18 經理回復成原狀，在現場王經理與郭廷瑞有討論原狀為何，
19 伊記得有提到騎樓的鐵板、店門口的玻璃、裝潢、地板磁磚
20 破裂、二樓天花板隔板有水漬痕跡，也有提到二樓招牌，郭
21 廷瑞與王經理在討論修復項目時，王經理雖然有點勉強，但
22 沒有表示不願意。他們在現場時要求伊找裝修師傅來估價，
23 之後伊按照他們現場討論之修復項目交代裝修師傅自行到場
24 估價，裝修師傅估價完後直接向郭廷瑞報價等語（見系爭另
25 案卷第133至135頁），又觀諸王品富經理於105年8月30
26 日以LINE通訊軟體向上訴人表示「我會以最大的誠意配合你
27 所提出的復原方案，因親人肝癌動大刀，今日請假未至公司
28 ，明日回覆你」等語（見原審訴字卷第69頁），足見系爭估
29 價單（見原審訴字卷第63頁）上所列修繕項目，均係郭廷瑞
30 會同被上訴人公司王品富經理、仲介人員鄭介文共同查看屋
31 況當時，指示要求被上訴人復原之項目，並委託鄭介文代尋

裝修師傅到場估價，事後裝修師傅估價後直接向郭廷瑞報價等事實，均堪認定。又系爭估價單載明報價對象為「郭先生寶號」（見本院卷第16頁），且上訴人於105年9月21日所寄發之台中大里郵局存證號碼276號存證信函，係記載「本租賃關係係後續之處理，本人委請郭廷瑞於同年月25日尋工估價回復原狀所需費用，並將估價單傳真予貴公司」（見本院卷第91至92頁）等語，均足以證明系爭估價單係郭廷瑞委託裝修人員所出具。上訴人事後辯稱：系爭估價單係被上訴人委請裝修人員所出具云云，核與事實不符，難予採信。

(4) 另上訴人辯稱系爭估價單修繕項目並未包含系爭房屋2樓之落地窗及自行鋪設鐵板於騎樓地面等數項云云，然依系爭估價單列有「三地坪鐵板拆除」此一項目，及鄭介文於系爭另案證稱：伊請裝修師傅將騎樓地上的鐵板要先拆掉，該鐵板是否本來就有伊不確定，但伊有請裝修師傅一併計算此部分之費用。郭廷瑞與王品富討論應修復之項目，應該沒有未交待裝修師傅估價的等語（見系爭另案卷第133頁），堪認系爭估價單實已將騎樓地面鋪設鐵板之費用納入估價，上訴人前揭所辯，並非可採。此外，郭廷瑞及王品富於現場討論應復原之所有項目，既由鄭介文交待裝修師傅全部均納入估價，而系爭估價單卻未列載任何有關爭房屋2樓落地窗之修復項目，依此反足認郭廷瑞及王品富於現場討論即未將爭房屋2樓落地窗列為應復原項目，此亦與潘鈺錚前揭所證：郭秋木表示2樓落地窗，將視後續承租人接受與否，再決定是否要求被上訴人回復原狀等語，於情理上相符合，堪認郭廷瑞於傳真系爭估價單時，並未要求被上訴人亦應回復系爭房屋2樓落地窗之原狀。

(5) 郭廷瑞亦受上訴人委託處理系爭房屋租賃事宜，其曾於105年8月29日傳真系爭估價單予被上訴人之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第55頁反面、第56頁），則依當時被上訴人前於105年8月10日交還系爭房屋，上訴人復將被上訴人交還之鑰匙、遙控器等物，轉交不動產仲介公司保管，並委託

該公司出租房屋，被上訴人已無法自行進入該屋修繕或復原，及系爭估價單所列修繕項目係郭廷瑞及王品富共同查看系爭房屋後，就回復原狀所須修繕之所有項目，由郭廷瑞委請鄭介文介紹之裝修師傅予以估價所出具等客觀情形觀之，足認郭廷瑞傳真系爭估價單，其意係表示上訴人願按系爭估價單進行修繕及修繕費用應由被上訴人負擔之意。而被上訴人於105年9月14日以系爭光華郵局存證信函，通知上訴人其同意負擔系爭估價單所載修繕復原費用，並請上訴人從押租金33萬元中扣除，而上訴人於同年9月19日收受等情，亦為兩造所不爭執，並有該估價單、存證信函及送達回執在卷可佐（見原審訴字卷第63頁、雄簡卷第16至17頁），應認兩造間於105年9月19日已合意由被上訴人負擔系爭估價單所載修繕費用15萬7,300元之方式，替代其就系爭房屋回復原狀義務之實際履行。至上訴人事後雖於105年9月21日以系爭大里郵局存證信函，向被上訴人表明其傳真系爭估價單之原意，並非願代為履行回復原狀之義務云云，然此屬另一意思表示，而被上訴人始終均認已以負擔費用之方式，替代回復原狀義務之實際履行，並未同意再行僱工修繕，且上訴人復未主張其傳真系爭估價單之意思表示，何有錯誤或受詐欺之情事而主張撤銷，自不能僅因上訴人事後再寄發系爭大里郵局存證信函，即認被上訴人並未履行系爭房屋之回復原狀義務。

- (6) 綜上，系爭租約終止後，於上訴人通知應如何回復原狀前，被上訴人尚不負回復原狀義務，而上訴人委由郭廷瑞傳真系爭估價單予被上訴人，經被上訴人以系爭光華郵局存證信函同意負擔修繕費用15萬7,300元後，兩造已合意由被上訴人負擔修繕費用替代回復原狀義務之履行，被上訴人自無租約第20條約定所指拒不回復原狀情事，則上訴人主張依系爭租約第20條約定，請求被上訴人應給付105年8月至11月共4個月之損害金及違約金合計140萬元，即屬無據，自亦無從抵銷被上訴人於本訴之請求。

01 2.上訴人以被上訴人法定代理人執行職務侵害上訴人為由，依
02 民法第28條、第184條第1項前段規定，請求被上訴人應連
03 帶賠償105年8月至11月，每月損害15萬元，有無理由？上
04 訴人主張被上訴人之法定代理人，於租約終止後，怠於回復
05 系爭房屋原狀，致其受有無法繼續使用收益之損害，實有過
06 失，應賠償損害云云。然查，系爭租約終止後，於上訴人通
07 知應如何回復原狀前，被上訴人尚不負回復原狀義務，而上
08 訴人委由郭廷瑞傳真系爭估價單予被上訴人，經被上訴人以
09 系爭光華郵局存證信函同意負擔修繕費用15萬7,300元後，
10 兩造已合意由被上訴人負擔修繕費用替代回復原狀義務之履
11 行，均如前述，自難認被上訴人之法定代理人於租約終止後
12 ，有何故意或過失怠於回復系爭房屋原狀之不法侵權行為，
13 故上訴人前揭主張，自不可採。

14 九、綜上所述，被上訴人本於不當得利法律關係，請求上訴人給
15 付30萬5,000元，及自105年11月19日起至清償日止，按週
16 年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。至
17 上訴人本於系爭租約第20條約定，追加依民法第28條及第18
18 4條第1項前段規定，請求被上訴人給付140萬元，其中30
19 萬5,000元抵銷上開債務，並反訴請求被上訴人給付抵銷後
20 之餘額109萬5,000本息，均無理由，不應准許。原審為被
21 上訴人勝訴之判決，並分別諭知附條件准免假執行之宣告，
22 核無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改
23 判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人追加部分，亦無理
24 由，應予駁回。本件事證明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉
25 證，經斟酌後，認與判決結果不生影響，爰無逐予論駁之必
26 要，併此敘明。

27 十、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第
28 449條第1項、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 108 年 1 月 9 日
30 民 事 第 六 庭
31 審 判 長 法 官 魏 式 璧

01		法	官	陳宛榆
02		法	官	李育信
03	以上正本證明與原本無異。			
04	本件不得上訴。			
05	中	華	民	國
06	108	年	1	月
				9
				日
		書記官		蔡佳君