

臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上易字第128號

上訴人 川盛股份有限公司
法定代理人 陳園璵
訴訟代理人 王進勝律師
張釗銘律師
被上訴人 上豪國際實業有限公司
法定代理人 紀秀清
訴訟代理人 李茂增律師
杜承翰律師
張琳婕律師
陳水聰律師
廖柏豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年11月28日臺灣高雄地方法院106年度重訴字第23號第一審判決提起上訴，本院於110年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾自民國一〇六年六月二十四日起算之利息部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按於二審為訴之變更或追加，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款定有明文。經查，被上訴人原依兩造租賃契約第4條約定，請求上訴人返還其繳納之保證金新台幣（下同）500萬元（下稱系爭保證金），嗣於本院追加民法第179條請求權，並請求擇一為有利之判決（見本院卷三第121頁），核其前後請求之基礎事實同一，與前開規定相符，應予准許。

二、被上訴人主張：被上訴人前於民國98年間向上訴人承租坐落

01 高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）上門牌
02 號碼高雄市○○區○○街○○○ ○○ 號建物（下稱系爭房屋）
03 ，供經營汽車旅館使用，兩造並於98年1月12日簽訂租賃契
04 約書（下稱98年租約），嗣於101年4月2日換約（下稱系
05 爭租約），約定租期至108年3月31日止，被上訴人並依98
06 年租約第4條約定交付系爭保證金予上訴人。惟系爭土地之
07 所有權人即訴外人南合興產業股份有限公司（下稱南合興公
08 司）於105年6月間以兩造為共同被告，起訴請求拆屋還地
09 ，被上訴人因無法使用收益系爭房屋，故以存證信函通知上
10 訴人於106年6月1日終止系爭租約，復於同年月23日會同
11 上訴人點交返還系爭房屋，上訴人自應返還系爭保證金等情
12 。爰依系爭租約第4條或不當得利返還請求權擇一，聲明：
13 (一)上訴人應給付被上訴人500萬元，及自106年6月1日起
14 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准
15 宣告假執行（被上訴人請求損害賠償部分，被判敗訴，未據
16 上訴爭執，不予載述）。

17 三、上訴人則以：被上訴人自105年1月起至108年3月31日租
18 期屆滿日止，有欠繳租金之情事，是系爭保證金經扣抵其迄
19 106年6月23日積欠之租金367萬9,702元，僅餘132萬29
20 8元（下稱保證金餘款），又保證金餘款再扣除被上訴人自
21 106年6月24日起迄108年3月31日租期屆滿日積欠之租金
22 2,043萬9,906元，已無餘款可返還。倘認於兩造106年6
23 月23日會同點交系爭房屋時合意終止系爭租約，然被上訴人
24 返還之系爭房屋，屋內有電線裸露且遭剪除，及房間裝潢、
25 衛浴、水電錶、熱水系統等設備遭拆除之情形，顯見被上訴
26 人未履行其依系爭租約第13條約定所應負之回復原狀義務，
27 上訴人自得為同時履行抗辯，拒絕返還系爭保證金。倘認上
28 訴人不得為同時履行抗辯，則被上訴人於租賃期間積欠租金
29 ，租賃關係終止後復未履行回復原狀義務，上訴人亦得以前
30 揭違約情事，依系爭租約第5條約定沒收系爭保證金作為懲
31 罰性違約金，故被上訴人亦不得請求返還系爭保證金等語置

01 辯。

02 四、原審認系爭租約經兩造於106年6月23日合意終止，並以系
03 爭保證金扣抵被上訴人迄租約終止日積欠之租金367萬9,70
04 2元，判決上訴人應給付被上訴人132萬298元（500萬元
05 - 367萬9,702元 = 132萬298元），及自被上訴人請求返
06 還系爭保證金之意思表示送達上訴人之翌日即106年6月9
07 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨駁回被上訴
08 人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不利
09 於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
10 訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（就一審判決敗訴
11 部分，未據上訴而確定）。

12 五、兩造不爭執事項（見本院卷二第202-203頁）：

13 (一)被上訴人向上訴人承租系爭房屋，兩造於98年1月12日簽訂
14 98年租約，約定租賃期間為自98年2月1日起至105年1
15 月31日止。嗣於101年4月2日另簽立系爭租約，約定租期
16 自101年4月1日至108年3月31日，上訴人已依98年租約
17 第4條繳付被上訴人系爭保證金。

18 (二)被上訴人於106年5月17日以存證信函通知上訴人於同年6
19 月1日終止系爭租約，並請求返還系爭保證金。上訴人亦於
20 同年月13日通知被上訴人依系爭租約第5條約定終止租約，
21 並拒絕返還系爭保證金，另通知於同年月23日點交系爭房屋
22 。

23 (三)兩造於106年6月23日會同點交系爭房屋，上訴人於當日取
24 回系爭房屋之占有。

25 (四)被上訴人迄106年6月23日積欠之租金367萬9,702元，得
26 自系爭保證金扣除，扣除後僅餘保證金餘款。

27 六、兩造於本院協商爭點為：(一)上訴人抗辯系爭租約於108年3
28 月31日租期屆滿而終止，則保證金餘款扣抵被上訴人自106
29 年6月24日起迄租期屆滿日積欠之租金2,043萬9,906元，
30 已無餘款可返還，是否有據？(二)上訴人以被上訴人返還系爭
31 房屋時未依系爭租約第4條、第13條約定回復原狀，援為同

01 時履行抗辯，拒絕返還保證金餘款，是否有據？(三)上訴人抗
02 辯依系爭租約第5條約定沒收保證金餘款，是否有據？分述
03 如下：

04 (一)上訴人抗辯系爭租約於108年3月31日租期屆滿而終止，則
05 保證金餘款扣抵被上訴人自106年6月24日起迄租期屆滿日
06 積欠之租金2,043萬9,906元，已無餘款可返還，是否有據
07 ？

08 1.按契約合意終止，係契約雙方當事人，依合意訂立契約，使
09 原有契約之效力向後歸於無效，亦即以第二次之契約終止原
10 有之契約（第一次之契約）。依契約自由原則，契約之雙方
11 當事人雖得再訂契約，使原屬有效之契約向將來失其效力，
12 惟其成立要件仍應依民法第153條之規定定之。而依該條規
13 定，當事人對於契約必要之點必須意思一致，契約始能立（
14 最高法院99年度台上字第60號裁判意旨參照）。被上訴人主
15 張系爭租約於106年6月23日經兩造合意終止（見本院卷二第
16 81頁）等語，惟上訴人予以否認，並辯稱：系爭租約係108
17 年3月31日租期屆滿而終止，故保證金餘款須再扣抵上訴人
18 自106年6月24日起至租期屆滿日積欠之租金2,043萬9,906元
19 ，經扣抵後，已無餘款可返還云云。故本件首應審究者厥為
20 系爭租約係何時終止。

21 2.經查，被上訴人曾於同年5月17日通知上訴人於同年6月1
22 日終止系爭租約；上訴人亦於同年6月13日通知被上訴人終
23 止租約乙節，為兩造所不爭執，足見兩造於106年6月23日
24 會同點交前，均已互為終止系爭租約之意思表示，雖兩造於
25 本院均不主張系爭租約於106年6月1日或同年6月13日發生
26 合法終止之效力（見本院卷二第81頁），惟仍堪認兩造於10
27 6年6月23日均係基於消滅系爭租約之租賃關係意思，會同
28 點交系爭房屋。次按租賃係當事人約定，一方以物租與他方
29 使用、收益，他方支付租金之契約（民法第421條第1項規
30 定參照）。本件兩造於106年6月23日點交系爭房屋，上訴
31 人即於當日取回系爭房屋之占有，足認被上訴人已無繼續使

01 用、收益系爭房屋之事實。又參酌上訴人於原審抗辯系爭租
02 約在其於106年6月13日合法終止後效力已歸於消滅（見原
03 審卷二第165頁背面）等語以觀，足見上訴人亦無續向被上
04 訴人收取租金之意思。據此，堪認兩造於106年6月23日已
05 合意返還租賃物，並不再續繳租金，而就終止租約必要之點
06 達成意思一致，是被上訴人主張系爭租約在108年3月31日
07 租期屆滿前，已於106年6月23日合意終止乙節，應屬有據
08 。從而，上訴人抗辯系爭保證金餘款應再扣抵被上訴人積欠
09 至租約期滿日之租金云云，要屬無據。

10 (二)上訴人以被上訴人返還系爭房屋時未依系爭租約第4條、第
11 13條約定回復原狀，援為同時履行抗辯，拒絕返還保證金
12 餘款，是否有據？

13 按合意終止契約乃契約當事人以新契約終止其原有契約，使
14 原有效契約向後歸於消滅，未履行之義務即免再履行。合意
15 終止後雙方之權利義務關係，除當事人另有約定者外，並不
16 當然適用原契約（最高法院106年台上字第483號裁判意旨
17 參照）。上訴人以被上訴人106年6月23日返還系爭房屋時
18 ，屋內有電線裸露且遭剪除，及房間裝潢、衛浴、水電錶、
19 熱水系統等設備遭拆除之情形，顯未依系爭租約第4條、第
20 13條約定回復原狀云云。惟查，系爭租約已經兩造於106年
21 6月23日合意終止乙節，如前所述。其次，兩造對於106年
22 6月23日點交時，除上訴人法定代理人陳園聰曾要求被上訴
23 人將現場裸露之電線包覆放置妥當外，並未就被上訴人應負
24 回復原狀義務及回復原狀之程度另為約定乙節，均不爭執（
25 見本院卷三第29、91頁），而兩造就合意終止系爭租約後，
26 既未約定其等之權利義務關係仍按系爭租約之約定，上訴人
27 即不得援引已終止之系爭租約，據以主張被上訴人未盡回復
28 原狀之義務。又上訴人於106年6月23日僅要求被上訴人將
29 系爭房屋裸露之電線包覆放妥，堪認兩造於系爭租約終止時
30 ，僅約定被上訴人負有將現場裸露電線回復原狀之義務。而
31 被上訴人已於106年6月24日將系爭房屋裸露之電線包覆放

01 妥乙節，據上訴人自承在卷（見本院卷三第29頁），足認被
02 上訴人已盡兩造約定回復原狀之義務。從而，上訴人以被上
03 訴人未負回復原狀義務，援為同時履行抗辯，執以拒絕返還
04 保證金餘款，即屬無據。

05 (三)上訴人抗辯依系爭租約第5條約定沒收保證金餘款，是否有
06 據？

07 經查，系爭租約因兩造106年6月23日合意終止致效力向將
08 來消滅，如前所述，上訴人當不得再援引系爭租約之約定主
09 張權利，是上訴人抗辯依系爭租約第5條約定沒收保證金餘
10 款云云，亦屬無據。

11 (四)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
12 利益，民法第179條定有明文。兩造對於系爭保證金經扣抵
13 計算至106年6月23日被上訴人積欠之租金367萬9,702元
14 ，尚餘保證金餘款乙情，均不爭執（見本院卷一第93頁、本
15 院卷二第153頁），堪可認定。而上訴人前揭拒絕返還保證
16 金餘款之抗辯，均屬無據，亦如前述，則上訴人於系爭租約
17 終止後繼續占有保證金餘款，即為無法律上原因受有利益。
18 從而，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還保證金
19 餘款，即屬有據。被上訴人依系爭租約第4條約定為同一請
20 求部分，依選擇合併之訴之理論，即無庸審酌，附此敘明。

21 (五)至被上訴人於原審起訴請求上訴人返還系爭保證金，兩造嗣
22 於審理中之106年6月23日合意終止系爭租約，則被上訴人
23 對上訴人所為返還系爭保證金之意思表示，直至106年6月
24 23日始生合法請求之效力，上訴人應自同年月24日起負遲延
25 責任，基此，被上訴人請求上訴人返還保證金餘款，及自10
26 6年6月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息為有
27 據，逾此部分之利息請求，則屬無據。

28 七、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還保
29 證金餘款，及自106年6月24日起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之利息，為有理由，應予准許；至逾此部分之請求，
31 為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分

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

民事第三庭

法官王琰

本件不得上訴。

書記官 陳慧玲