

臺灣高等法院民事判決

106年度上字第1470號

上訴人即附
帶被上訴人 恬襟仕股份有限公司
法定代理人 蕭文昌
訴訟代理人 吳讚鵬律師
唐月妙律師

被上訴人即
附帶上訴人 大宇投資股份有限公司
法定代理人 陳林玉成
訴訟代理人 李旦律師
江俊賢律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國106年9月8日臺灣臺北地方法院105年度訴字第3003號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於108年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於損害賠償及返還不當得利駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣貳佰叁拾叁萬柒仟陸佰捌拾玖元，及自民國一百零五年五月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

原判決關於命附帶上訴人返還押租金逾新臺幣陸拾萬參仟參佰陸拾捌元及自民國一百零六年十二月二十二日起算法定遲延利息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，附帶被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘附帶上訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔百分之四十四，餘由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分，

01 由附帶上訴人負擔百分之五十九，餘由附帶被上訴人負擔。
02 本判決第二項所命給付部分，於上訴人以新臺幣柒拾柒萬玖仟元
03 供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳佰叁拾叁萬柒仟陸
04 佰捌拾玖元預供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）之法定代理人原為譚
08 芙苓，嗣變更為蕭永昌，有臺北市政府民國107年5月2日府
09 產業商字第10748510810號函可考（見本院卷一第305至317
10 頁），並具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第279頁），經核
11 並無不合，應予准許。

12 二、按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更
13 之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款雖應表明於上訴
14 狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴
15 張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序
16 未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知（最高法院30年
17 渝抗字第66號判例意旨參照）。本件上訴人原上訴聲明求為
18 命被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）應再給付上訴人
19 新臺幣（下同）4,160,622元，及自104年10月8日起至清償
20 日止按年息5%計算之利息（見本院卷一第27頁），嗣就商品
21 損失550,820元扣除寢具枕套11,200元及貴妃椅清潔費2,000
22 元後，請求537,620元；營業費用損失664,022元改以發票金
23 額計算營業損失653,146元（見本院卷二第652頁），乃減縮
24 其上訴聲明為請求被上訴人應再給付上訴人4,136,546元，
25 及自104年10月8日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本
26 院卷二第611頁），揆諸上開說明，上訴人所為上訴聲明之
27 減縮，於法即無不合，亦應准許，合先敘明。

28 貳、實體方面：

29 一、上訴人主張：被上訴人為門牌號碼臺北市○○區○○○路○○
30 ○號1樓、123號2樓、121號2樓、121號2樓之1、121號地下1
31 樓建物（下稱系爭建物；就121號地下1樓、123號1樓部分，

01 下稱系爭租賃物；就123號2樓、121號2樓、121號2樓之1部
02 分，下稱系爭2樓房屋）之所有權人。被上訴人於103年4月
03 22日將系爭租賃物出租予伊，兩造並簽訂房屋租賃契約書（
04 下稱系爭租約），租期自103年5月1日至105年4月30日止，
05 每月租金38萬元，押租擔保金135萬元，伊於系爭租賃物內
06 設立TENDAY'S量身舒壓床旗艦店（下稱旗艦店）。嗣因被上
07 訴人前將系爭2樓房屋原廁所拆除另於後方陽台增建廁所（
08 下稱系爭廁所），並將系爭廁所管路接至大樓共用之雨水排
09 水幹管，及於系爭2樓房屋之樓地板設置電器插座及鑽穿地
10 板孔洞之行為，且疏於維持公共管線暢通，導致於104年8月
11 8日蘇迪勒颱風來襲時，因公共管線阻塞，系爭廁所排水管
12 發生溢流，水流經由地坪電器插座開孔、前述孔洞及地板原
13 有裂縫等流入地板與電器周圍縫隙，並滲漏至1樓頂板，造
14 成系爭1樓天花板、牆面等多處發生漏水，並漫流至地下室
15 ，店內裝潢因此受損，伊於同年月10日將旗艦店漏水及災損
16 狀況通知被上訴人，請求被上訴人修繕系爭租賃物、受損電
17 氣空調設備，以及應賠償伊因系爭租賃物瑕疵所受損害，惟
18 被上訴人遲未履行修繕責任，伊亦陸續於104年9月9日、24
19 日與被上訴人會商，被上訴人仍堅稱無修繕及賠償損失責任
20 ，伊為免損失擴大，遂依民法第430、435條規定於104年10
21 月7日以存證信函終止系爭租約，被上訴人於翌日收受終止
22 表示後，要求伊於1個月後即104年11月8日點交房屋，兩造
23 於104年11月9日完成系爭租賃物點交。惟被上訴人之行為業
24 已違反建築法第77條、下水道用戶排水設施標準第4條等法
25 規，且疏於管理公共管道，發生前述漏水，並使系爭租賃物
26 未合於約定使用收益狀態，伊依民法第184條第2項、第191
27 條第1項前段及第423條、第227條、第226條規定，請求被上
28 訴人就伊之設備損失1,171,590元、商品損害537,620元、營
29 業損失653,146元負損害賠償責任。再伊因系爭租賃物漏水
30 致裝潢、電器設備受損，因此無法營業，依民法第411規定
31 免除支付租金之義務，則被上訴人受領104年8月8日起11月8

01 日期間租金共114萬元即屬不當得利，應返還予伊。又系爭
02 租約業已於104年10月8日合法終止，伊自得依系爭租約第4
03 條第1項約定請求被上訴人返還押租保證金135萬元。另被上
04 訴人兌現104年12月份租金支票38萬元，亦屬不當得利，應
05 返還予伊。以上共計5,232,356元。依民法第184條第2項、
06 第191條第1項前段及第423條、第227條、第226條、以及第
07 179條等規定、系爭租約第4條第1項約定，求為命被上訴人
08 給付5,232,356元，及其中805,500元自105年3月10日起；其
09 中290,310元自105年5月25日；其餘4,136,546元自104年10
10 月8日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

11 二、被上訴人則以：系爭建物所在大樓即臺北市仁愛大廈（下稱
12 系爭大樓）係於75年建築完成，伊於87年間購得系爭建物，
13 系爭廁所即位於陽台，伊未曾改建，系爭建物自建築完成時
14 起迄本件漏水發生時，已逾30年期間未發生滲漏水情況，本
15 件漏水發生係因蘇迪勒颱風瞬間雨量過大，宣洩不及，大樓
16 公共排水管道遭阻塞，無法正常排水積水漫溢至系爭2樓房
17 屋，方波及系爭租賃物1樓頂板，故本件漏水發生係天然災
18 害所致，屬不可抗力因素，況系爭2樓房屋地面排水管本即
19 與公共管道間之排水立管相連，未曾改變原有水路，且系爭
20 2樓房屋地板裝設電器插座，不需特別具備防水功能，伊對
21 系爭建物之設置、保管並無瑕疵及缺失。又本件純屬颱風天
22 災所致，而天然災害本為不可抗力因素，因此所造成之損壞
23 ，自非屬自然使用下之正常耗損，依據系爭租約第6條之約
24 定意旨，伊對於上述天然災害本無修繕之義務，故本件自無
25 民法第430條之適用，且並無「租賃物之一部滅失」之情形
26 ，上訴人亦未曾催告伊於一定時間內修繕，故上訴人終止租
27 約，亦非合法，何況系爭租賃物即使有漏水，然風乾後並無
28 損害發生，上訴人並未受有所稱之設備損害、商品損害及營
29 業損失，則依系爭租約第8條第3項約定，上訴人提前於104
30 年11月8日終止租約，應賠償伊相當於1個月租金額之損害金
31 ，伊自得受領104年12份之租金。再者，依系爭租約第4條第

01 1項後段及第5條第5項約定，上訴人應將系爭租賃物回復原
02 狀後交還，伊曾以存證信函催請上訴人將系爭租賃物所施作
03 之部分裝潢拆除，惟上訴人未予置理，伊乃自行雇工拆除上
04 訴人所裝潢部分，在押租保證金中扣除拆除費用544,500元
05 ；及上訴人自104年6月1日起至11月7日均未繳納管理費，總
06 計金額為202,132元，雖經伊發函催告，惟因上訴人仍拒不
07 繳納，故臺北市仁愛大廈管委會依要求區分所有權人即伊負
08 擔，伊已完成繳納，故就押租保證金1,350,000元，除扣除
09 拆除費用與清運費544,500元及管理費202,132元，則伊應
10 返還上訴人之押租保證金為603,368元等語，資為抗辯。

11 三、上訴人於原審係聲明被上訴人應給付上訴人5,256,432元，
12 及自104年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
13 。原審為上訴人一部敗訴、一部勝訴之判決，即判令被上訴
14 人應給付上訴人1,095,810元，及其中805,500元（押租金部
15 分）自105年3月10日起；其餘中290,310元（商品損害）自
16 105年5月25日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息
17 ，並附條件為准免假執行之宣告，且駁回上訴人其餘請求及
18 假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分，提起一部上訴，其上
19 訴聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二項部分廢棄
20 。（二）上廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人4,136,546
21 元，及自104年10月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息
22 。（三）願供擔保請准宣告假執行。被上訴人之答辯聲明：
23 （一）上訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告
24 免為假執行。另就其敗訴部分，提起一部附帶上訴，其附帶
25 上訴聲明：（一）原判決關於命被上訴人給付超過603,368
26 元及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用部分均廢棄。（二）
27 上廢棄部分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
28 上訴人對附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回（是上訴人就
29 其敗訴部分即請求24,076元〈5,256,432－5,232,356＝24,0
30 76〉本息、以及805,500元自104年10月8日起至105年3月9日
31 止與290,310元自104年10月8日起至105年5月24日止之法定

01 遲延利息部分；和被上訴人就其敗訴部分即原審命給付603,
02 368元部分，均業已確定，非本院審理範圍）。

03 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第177、178頁）

04 (一)被上訴人為系爭建物之所有權人，系爭建物所在大樓即「臺
05 北市仁愛大廈」於75年建築完成，被上訴人於87年間購得系
06 爭建物（見105年度北簡字第5336號卷，下稱北簡卷，第12
07 至19頁）。

08 (二)兩造於103年4月23日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承
09 租系爭租賃物，租賃期間自103年5月1日起至105年4月30日
10 止，每月租金38萬元（含加值營業稅），上訴人並依約交付
11 押租保證金135萬元予被上訴人，嗣上訴人以系爭租賃物作
12 為開設旗艦店之用（見北簡卷第20至34頁）。

13 (三)系爭租賃物於104年8月8日因蘇迪勒颱風侵台發生漏水，上
14 訴人於104年10月7日寄發存證信函與被上訴人，表示104年8
15 月8日自被上訴人所有系爭2樓房屋漏水至系爭租賃物，造成
16 上訴人陳列商品毀損之財物損失，復因租賃物天花板淹水，
17 致不能使用電力無法營運。上訴人屢次催告修繕，被上訴人
18 藉故拖延，致租賃物不合於約定使用收益狀態，不能達租賃
19 之目的，上訴人得依民法第430、435條終止租約，並將於10
20 4年10月21日遷出租賃物，爰請被上訴人於租約終止日起3日
21 內返還尚未屆期之租金支票共6張，並返還135萬元之押租保
22 證金予上訴人。惟若被上訴人不認同上訴人有法定終止租約
23 原因，上訴人暫依系爭契約書第8條第3項約定提前通知被上
24 訴人將於104年11月7日終止租約遷出租賃物，並請被上訴人
25 於租約終止日起3日內依民法第454條返還尚未屆期之租金支
26 票共6張，並返還扣除1個月租金38萬元後餘額97萬元之押租
27 保證金予上訴人等語，該存證信函經被上訴人於104年10月8
28 日收受。被上訴人於104年10月14日寄發臺北仁愛路郵局第4
29 01號存證信函說明回復，被上訴人於104年12月1日兌現上訴
30 人所交付面額38萬元、支票號碼FE0000000，用以預付104年
31 12月份租金之支票等語（見北簡卷第35至99頁、第130至131

頁)。

(四)上訴人已於104年11月9日將系爭租賃物交還被上訴人，現由被上訴人出租予「徠禮傢俱」使用（見原審卷第96頁）。

五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)系爭租賃物於104年8月8日發生漏水情形，是否肇因於被上訴人設置或保管系爭建物有欠缺所致或未使系爭租賃物保持合於約定使用、收益狀態所致？上訴人依民法第184條第2項、第191條第1項、第227條、第226條規定，請求被上訴人賠償損害，有無理由？

1.按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」，民法第423條定有明文。是出租人以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用收益，且須積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀態，此項義務，為出租人之給付義務，且為其最主要之義務。故租賃物在租賃關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任（最高法院77年度台上字第2369號、86年度台上字第3490號、97年度台上字第2307號、98年度台上字第222號裁判要旨參照）。又依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，公寓大廈之管委會權責，乃在執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作。管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，其本身僅為區分所有權人會議之執行機構，並無實體法上之權利能力，其行為即為區分所有人之行為，苟其行為致他人於損害，自應由區分所有人負侵權行為或其他之法定賠償責任（最高法院98年度台上字第572號裁判要旨參照）。

01 2. 查上訴人主張因被上訴人前將系爭2樓房屋原廁所拆除另於
02 後方陽台增建系爭廁所，並將系爭廁所管路接至大樓共用之
03 雨水排水幹管，及於系爭2樓房屋之樓地板設置電器插座及
04 鑽穿地板孔洞之行為，且疏於維持公共管線暢通，導致於10
05 4年8月8日蘇迪勒颱風來襲時，因系爭廁所排水管發生溢流
06 ，水流經由地坪電器插座開孔、前述孔洞及地板原有裂縫等
07 流入地板與電器周圍縫隙，並滲漏至1樓頂版，造成系爭1樓
08 天花板、牆面等多處發生漏水，並漫流至地下室等情，被上
09 訴人固不否認有前述漏水情形（見本院卷二第20、681頁）
10 ，惟辯稱前開漏水係颱風天災之不可抗力所致，其無從預見
11 ，且其於87年購買系爭2樓房屋時，系爭廁所即位於陽台，
12 其未曾改建，系爭廁所地面排水管本即與公共管道間之排水
13 立管相連，亦未曾改變原有水路等語。茲就前述漏水原因，
14 分述如下：

- 15 (1) 系爭建物所在系爭大樓管理委員會（下稱系爭大樓管委會）
16 104年度第一次系爭大樓管委會會議紀錄載明：「8月8日蘇
17 迪勒颱風來襲，導致大樓121、121-1頂樓排水孔阻塞、水淹
18 過安全門，溢出外流至121號12樓、11樓」、「二樓宇鋼公
19 司也因公共管道間排水管阻塞，排水不及倒灌，造成二樓水
20 滿水溢出至121、121-1、123號辦公室，使121、121-1、123
21 號一樓平頂嚴重滲漏滴水」等語（見原審卷第63頁）。
- 22 (2) 兩造同意列為證據資料之臺北市土木技師公會104年11月17
23 日鑑定報告（下稱土木技師鑑定報告）之鑑定結論：「經現
24 場會勘後得知，原為陽台地排，後作為廁所排水孔，地排以
25 PVC管連至管道間排水立管；當立管有淤塞情形，瞬間大量
26 雨水來不及宣洩時，立管水位上升，二樓洩水孔首當其衝溢
27 流至該層地坪，又因二樓鋪設塑膠地板，當地坪有裂縫時水
28 將滲漏至一樓，造成一樓平頂天花板滲漏。」等語（見北簡
29 卷第61、67頁，原審卷第98頁反面）。
- 30 (3) 原審囑託臺北市結構工程工業技師公會鑑定，該鑑定報告（
31 下稱系爭鑑定報告）結論：「（二）…依大樓管委會會議紀

錄…研判漏水源頭是公共管線阻塞，颱風雨量較大宣洩不及，由二樓廁所地坪之地排回流湧出後，致水滿出後溢流至二樓地坪。各處滲漏水之原因研判二樓廁所地坪之水滿出後溢流至二樓地坪後，大部份係經由二樓地坪15處電氣設備開孔管線或燈座等開口處流入電力管線及電管與混凝土周圍縫隙，並滲漏入一樓頂版，並由一樓頂版電力設備開口或裂縫流出並滴至原有矽酸鈣板天花上。(三)…一樓頂版發現有鋼筋外露及多處裂縫現象…，二樓地坪發現有15處電氣設備開孔現象…(四)一樓頂板及二樓地坪該處是否地下水線經過或有淋雨之可能？且該系房屋爭房屋一樓頂板及二樓地板需要達到如何之防水標準？本會鑑定結果如下：該處管線僅在廁所位置，一樓頂版並有冷氣管路及排水管路並排至管道間，研判假日窗戶封閉並無淋雨之可能。該處係一樓頂版及二樓地板係一般樓版（非廁所及屋頂版）依慣例無需特別防水處理。」等語（見原審卷第194、195頁）。

- (4) 實際製作系爭鑑定報告之鑑定人何國彰於本院具結證稱：本件滲漏水事故之原因為颱風雨量過大，以及公共管線阻塞宣洩不及，而由二樓廁所溢流到二樓樓地板，再由二樓樓地板滲漏，因為廁所有施工過，正常是應由屋頂排水管經由二樓廁所排水管排至一樓，私人管線還是要經過公共管線排出來，此是指二樓排到一樓這個路徑，屋頂排水管還是要經過二樓，因為不可能懸空跳過二樓。但因為二樓排水管阻塞，以至於水倒灌，並由二樓廁所漫流至二樓樓板，並經由二樓樓板面與一樓樓版面之間的空隙流入一樓頂版，管線太小或阻塞這二個原因都會造成宣洩不及。一樓頂混凝土鋼筋外露及裂縫，這是屬於施工品質不良所造成的，大樓當初興建時就沒有做好預留保護層的厚度，致混凝土易被破壞而致凹陷，與滲漏水有一點點關係，但主要原因還是路徑，如果沒有這些裂縫，水不會那麼快往下漏，可能要經過三、四個月，因為這是一般樓板，不是廁所樓板，所以不需要做防水處理，只有廁所及屋頂才需要做防水處理等語（見本院卷一第193

至198頁)；及於107年6月7日勘驗時證稱：系爭廁所管線還是接到原來主幹管，系爭2樓房屋之地面插座並無違反建築技術規則，有插座就會有洞，地面有一個孔，直徑大約1.5至2公分，1樓頂板2樓樓板下面有裂縫，如果是一般品質的話，水滲下去的時間會慢很多，一定超過一天等語(見本院卷一第347、348頁)，復有前述直徑大約1.5至2公分孔洞之照片可佐(見本院卷一第379、381頁)。

(5) 證人呂坤章於本院具結證稱：伊任職於國太水電行，是水電技術員，104年8月8日颱風過後隔日，系爭大樓管委會找伊過去處理系爭大樓公共管線排水管，伊看到系爭大樓屋頂非常凌亂，屋頂都是樹葉，2樓淹水，1樓在滴水，伊疏通排水主幹管，從12樓屋頂到1樓，這是公共管線，在1樓堵塞，通出去都是一些雜物，通好水就通了，1樓滴水就慢慢減少，2樓淹水，1樓就一定會滴水，隔了幾天系爭大樓怕再有淹水，系爭大樓管委會找伊就系爭廁所再配一支獨立的分支管，從2樓化妝室開始配，如果2樓有淹水就直接從2樓排水出去，就是多一個可以讓水排出去的管道等語(見本院卷一第231至235頁)，復有國太水電行之估價單在卷可佐(見原審卷第64頁)。

(6) 證人呂坤章於104年8月8日颱風過後隔日即同年9月9日，即到現場清理公共管線之水電技術員，鑑定人則於原審訴訟程序中進行鑑定，當時證人呂坤章已清理公共管線完畢，故關於當日公共管線係在何處堵塞，應以證人呂坤章證述之1樓處，較可採信。除此之外，前開鑑定報告及鑑定人、證人之證述情節，大致相符，自堪採信。

3. 據上所陳，系爭租賃物當日滲漏水之原因為系爭公共管線於1樓處阻塞，颱風雨量較大宣洩不及，由系爭廁所地坪之地排回流湧出後，溢流至系爭2樓房屋地坪，經由2樓地坪15處電氣設備開孔管線或燈座開口處、地板縫隙、前述直徑大約1.5至2公分孔洞等，滲漏入系爭租賃物之1樓頂版，並由1樓頂板電力設備開口、裂縫、前述孔洞流出並滴至原有矽酸鈣

01 板天花上等，且系爭廁所位於原為陽台處，系爭廁所地面排
02 水管本即與公共管道間之排水管相連，未曾改變原有水路等
03 情，洵堪認定。

- 04 4. 依系爭租約第5條第1項約定，上訴人承租系爭租賃物係供營
05 業、辦公室之用（見北簡卷第24頁），是被上訴人有義務使
06 系爭租賃物保持適於上訴人營業之狀態。又系爭大樓之公共
07 管道，為全體區分所有權人所共有，亦屬系爭租賃物之成分
08 或附屬物，被上訴人自有維持該公共管道暢通無阻塞，以及
09 修復系爭租賃物1樓頂版因施工不良所導致之裂縫及不符樓
10 頂版之正常狀況之前述直徑大約1.5至2公分孔洞之義務，以
11 避免系爭租賃物因前述公共管道阻塞及裂縫、孔洞而漏水，
12 而證人即當初上訴人承租系爭租賃物時為其施作室內裝潢之
13 高永文於本院具結證稱：伊是高林工程行負責人，北簡卷（
14 誤載為原審卷）第113頁原證16估價單，是伊找水電師傅、
15 地毯壁紙、油漆師傅去估價，伊本身是作木工，都是按照原
16 來的材質更換，原來10年前就是伊做的，當時有要啟動電源
17 要插除濕機，但是因為有火花產生短路現象，所以沒有啟動
18 ，因為有漏水，怕有短路現象，所以要檢修原線路迴路，地
19 下室地毯及壁紙、1樓壁板都發霉，故需重新施作，並施工
20 中要清潔，完工後要細清等語（見本院卷一第507至511頁）
21 ，足見系爭租賃物因滲漏水，致部分區域發黴，及原有電路
22 系統有水滲入且有發生過短路現象，已不安全，須經全部檢
23 修後，方得使用，堪認已造成承租人即上訴人無法使用系爭
24 租賃物營業。至於被上訴人雖辯稱公共管路由系爭大樓管委
25 會負責維護及修繕云云，然此乃管委會與被上訴人間之內部
26 關係，況系爭租賃物未能保持其合於約定使用收益之狀態，
27 不問其妨害係因可歸責於出租人即上訴人之事由或由於第三
28 人之行為而生，上訴人均負有以適當方法除去及防止之義務
29 ，以保持系爭租賃物合於約定使用收益之狀態，且系爭租賃
30 物滲漏水，係因上訴人未積極清理會造成公共管道堵塞之雜
31 物所致，堪認係可歸責於出租人即上訴人所致，揆諸前揭最

01 高法院 98 年度台上字第 572 號裁判意旨，被上訴人怠於履行
02 民法第 423 條義務，自應對上訴人負債務不履行之損害賠償
03 責任。

04 5. 被上訴人復抗辯：自建築完成時起迄本件事故發生時，已逾
05 30 年，系爭建物迄 104 年 8 月 8 日前未曾發生滲漏水，且 1 樓頂
06 板與 2 樓地板依慣例無需特別防水處理，本件為天災，無人
07 可預料水流會沿電器開孔滲入等語，然系爭租賃物 1 樓頂版
08 有裂縫，乃施工不良所致，且有前述直徑大約 1.5 至 2 公分孔
09 洞，亦不符樓頂版之正常狀況，再者，被上訴人之卞敬瑋經
10 理於 104 年 9 月 9 日與上訴人鄭明貴協理等人對話時曾提及：
11 「…那麼多年來，這棟房子從 75 年到現在。頭一次，頭一次
12 ，以前會冒，但是沒有這麼嚴重。…因為那次颱風就把一些
13 葉子有的沒有的，把水管堵住，堵住了以後，因為雨量很大
14 ，它是不是要下來？沒有辦法下來，可能還可以排，但它沒
15 有泄那麼快。所以就倒灌出來…」等語，此有該次談話之錄
16 音譯文可憑（見原審卷第 121 頁反面），足見系爭建物前即
17 曾因公共管道宣洩不及而滲水，而蘇迪勒颱風於來襲前 3、4
18 日，即有氣象預報該颱風會帶來強風豪雨（見原審卷第 127
19 至 129 頁），為被上訴人所可預見，且被上訴人未舉證證明
20 縱使系爭大樓公共管道沒有阻塞，系爭租賃物仍會發生滲漏
21 水，而有不可抗力之情事，因此，其前揭所辯，即無足採信
22 。從而，上訴人依民法第 423 條、第 227 條第 1 項規定，請求
23 被上訴人賠償因前述滲漏水所造成之損害，即屬有據，是其
24 依民法第 184 條第 2 項、第 191 條第 1 項前段及第 226 條等規定
25 ，基於重疊合併，為同一聲明請求部分，即無庸再行審酌。

26 (二) 上訴人得請求被上訴人賠償因系爭租賃物漏水所受之各項損
27 害之賠償金額為何？

28 上訴人主張其因系爭租賃物漏水受有設備損失 1,171,590 元
29 、商品損害 537,620 元、營業損失 653,146 元之損害等語。被
30 上訴人則辯稱系爭租賃物即使有漏水，然風乾後並無損害發
31 生等語。經查：

01 1.被上訴人雖舉被上證3之上訴人搬遷後之照片（見本院卷二
02 第29至49頁），及證人卞敬瑋證稱：被上證3照片，是否伊
03 於104年11月9日在系爭租賃物所拍攝，伊當時在現場看到的
04 狀況，就如前開照片拍的一樣，看起來狀況是OK的，上訴
05 人也並沒有重新裝潢整理等語（見本院卷二第582頁），以
06 證明旗艦店之天花板、地毯、牆面等均完好無缺乙情。然依
07 土木技師鑑定報告附件五現場會勘照片及建築物現況調查紀
08 錄表所示，上訴人旗艦店因本件漏水，而有污黑之滲水水漬
09 、油漆剝落之情事（見北簡卷第79至88頁），且證人高永文
10 於本院具結證稱：伊從事裝潢工作有43年經驗，伊在104年8
11 月8日後到現場看過5、6次，第一次去看到的情形是天花板
12 還在滴水，冷氣跟電燈系統不敢啟動，因為怕短路。隔了好
13 幾天有找了各個協力廠商估價的時候，有水電師傅開啟開關
14 ，還是有火花短路現象，壁紙跟地毯已經有發現有發霉及霉
15 味，已經污黑的現象，地下室因為有地板已經有霉味跑出來
16 ，木皮及壁紙已經有污黑的現象，天花板已經變形了，也有
17 水漬現象。冷氣系統想要讓它啟動，還是有看到主機部分有
18 水，所以還是不敢去啟動。燈也怕短路，所以也是不敢啟動
19 ，所以整間都是暗黑情形，壁紙遇到水就污黑，所以一定要
20 拆掉，木皮也是一樣，地毯也是一樣，附著在天花板上面的
21 燈具、喇叭、冷氣、監視系統等，因為這是還要用的東西，
22 所以要找各種技師來拆，不是拆除工來拆，因為還是要復原
23 回去，這些東西還是要用，被上證3照片所示跟伊之原證16
24 估價位置好像不大一樣，照片上的東西有的伊沒有估到價，
25 照片很多不是原證16估價單裡面的，伊大部分都是進去天花
26 板部分及樓梯下去的地毯，這些照片裡面都沒有看到，照片
27 看不出來是照那裡，因為暗暗的，要現場才看得出來，地毯
28 技師有去現場看，伊是估嚴重的地方才拆，因為上訴人要盡
29 快營業，他們是1千多萬元的裝潢，伊才估價100多萬元等語
30 （見本院卷二第587至589頁），而衡情木製品、紙類製品滲
31 漏過水，即會有水漬或水痕，且被上證3之照片並非近距離

01 拍攝，尚難以此逕認無污漬或黴斑，甚者，被上證3之照片
02 並未含括到前述土木技師鑑定報告所拍攝之照片，足認被上
03 證3之照片並未含括系爭租賃物之每一處，因此，堪認前揭
04 證人高永文之證述為可採信，上訴人所有之物確實因系爭租
05 賃物漏水而受有損害乙情，洵堪認定。

06 2.設備損失之修復費用1,171,590元部分：

- 07 (1)上訴人主張旗艦店因本件漏水，致店內裝潢、電路電器設備
08 、油漆、地毯及壁紙損壞，經估價修復費用為1,171,590元
09 ，並提出原證16之104年8月30日估價單影本1紙為佐（見北
10 簡卷第113頁），被上訴人則辯稱：原證16估價單為私文書
11 ，否認真正，且上訴人提前終止系爭租約，須雇工拆除裝潢
12 回復系爭租賃物之原狀，自無修復旗艦店設備之必要等語。
- 13 (2)查系爭租賃物漏水後，有原證16估價單第1至19項所示須檢
14 修以確保安全或有損壞需更新或重新施作之情，業據證人高
15 永文具結證述明確（見本院卷一第507至511頁），而上訴人
16 係因被上訴人經催告而不修繕系爭租賃物，致系爭租賃物於
17 104年8月8日後未能合於約定之使用收益狀態，才終止系爭
18 租約（詳後所述），是以上訴人於系爭租約終止前仍有使用
19 系爭租賃物之權利，被上訴人未為保有合於使用收益狀態自
20 仍負有賠償之義務。
- 21 (3)依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，固得以修
22 復費用為估定之標準，但以必要者為限（如修理材料以新品
23 換舊品，應予折舊）。查上訴人旗艦店之裝潢係於97年7月間
24 開始施作乙情，為上訴人所自陳（見本院卷二第3、592頁）
25 ，且據證人高永文證述如前，則至104年8月8日發生漏水時
26 、105年4月15日起訴時，已7年時間，則證人高永文所估算
27 之1,171,590元係以新品修復，應予折舊，經本院囑託臺北
28 市土木技師公會鑑定結果，考量修復物品性質，認耐用年數
29 應以3年為據，採97年起算折舊後為645,646元（見外放之鑑
30 定報告第4、6至9頁），至於上訴人主張該鑑定報告將部分
31 材料鑑定折舊後為0元，不符常情云云，然依該鑑定報告第6

、7頁之表2，編號4「天花板釘矽酸鈣板」所列「考量料錢折舊後金額」（下稱折舊後金額）為109,708元，而工錢與料錢比例約為10：14，對照以新品施作之原證16（見原審卷第113頁）所列該項金額為14,000元，則以10：14比例計算工錢為5,833元（ $14,000 \times 10/24 = 5,833$ 元以下四捨五入，下同）、料錢為8,167元（ $14,000 \times 14/24 = 8,167$ ），縱使依上訴人主張之殘值為30%（見本院卷二第3頁），料錢折舊後為2,450元（ $8,167 \times 0.3 = 2,450$ ），再加上工錢5,833元後為8,283元，則系爭鑑定報告認該項考量折舊後金額為109,708元，應屬合理；編號5「新作天花水泥漆」、編號14「1F造型木皮天花」折舊後金額22,225元、77,739元，均較原證16所列10,500元、70,000元為高，即無不符常情；至於編號6「天花板展示區木皮透明漆」、編號15「1F壁板工程」、編號16「1F.B1原有天花板廁所水泥漆」、編號17「B1壁板」、編號18「上項壁紙」、編號19「地毯更新含拆運」，因考量油漆、壁紙、壁板、地毯之特性及已使用7年，已逾3年耐用年數，認前揭項目考量折舊後金額分別為7,142元、13,579元、57,150元、21,727元、6,249元、27,813元，亦難認與常情不符，是上訴人前開主張，即非可取。因此，上訴人得請求設備損失之修復費用為645,646元，逾此部分即屬無據。

3. 營業損失653,146元部分：

- (1) 上訴人主張旗艦店因本件漏水，致電器受損，自104年8月8日至11月8日均無法營業，使上訴人損失原有預期收入，按103年同期營業收入為2,419,058元，經乘以同業營業利潤27%計算，上訴人所失利益為653,146元等語；被上訴人則辯稱上訴人長年經營不善，營業狀況不佳，刻意藉此事件不開門營業等語。
- (2) 查上訴人就其103年8月8日至同年11月8日同期營業收入為2,419,058元乙情，業據提出被上訴人不否認真正之103年8月8日至11月8日之營業發票為證（見本院卷二第315至577、290

頁)，堪信為真實，又同業營業利潤毛利率27%，係包含費用率13%在內（見北簡卷第129頁之104年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準），亦即上訴人所主張653,146元（ $2,419,058 \times 27\% = 653,146$ ）部分，是未扣除租金等費用在內之毛利潤，又上訴人因系爭租賃物未合於約定使用收益狀態，而免除104年8月8日起11月8日期間之租金114萬元（ $38萬 \times 3 = 114萬$ ）給付義務（詳後所述），則653,146元營業收入扣除該營業期間原應有之租金114萬元成本，即無營業利益可言，亦即屬於虧損狀態，上訴人於104年8月8日至11月8日即無因系爭租賃物漏水而受有營業損失，另縱使依據上訴人103年、104年向財政部所申報之毛利率39.43%、40.83%（見本院卷二第188、199、233、245頁）計算，上訴人該段期間之營業毛利亦均不足114萬元（ $2,419,058 \times 39.43\% = 953,835$ 、 $2,419,058 \times 40.83\% = 987,701$ ）；如依上訴人104年度損益表顯示104年度之純益率是0.22%（見本院卷二第233頁），並非負數，然此為上訴人於104年所有之全部收益，不表示旗艦店營業收益不是負數。因此，上訴人請求營業損失653,146元部分，即乏其所據，不應准許。

4. 商品損害537,620元部分：

- (1) 上訴人主張：旗艦店因本件漏水，致店內陳設之床墊、枕頭、被套等寢具17項商品及貴妃椅泡水受損，共受有537,620元損害等情，並提出受損照片及原證17之商品統計表、商品型錄為證（見北簡卷第37至41、114至127頁），被上訴人則否認上訴人自行製作之原證17之真正，且統計表上之定價未提出證據，均不可採，況上訴人前稱以5折定價出售云云。
- (2) 查上訴人所提原證17統計表雖為自行製作，惟上訴人已提出該統計表所示各該型號商品受損、沾有水漬之照片（見北簡卷第35至41頁），且觀諸照片，依稀可見地板仍有水痕，足認原證17所列之商品，確有因系爭租賃物滲漏水致生損害之情。又上訴人為銷售寢具之公司，其亦已提出其商品型錄（見北簡卷第115至128頁），堪認原證17統計表上所列定價非

01 虛。至於被上訴人雖辯稱上訴人前曾稱以定價5折計算損害
02 等語，並提出上訴人製作之統計表為證（見原審卷第65、66
03 頁），上訴人則稱當初以5折計算，是希望將受損商品以5折
04 定價盡快出售，但並沒有銷售出去，且不應以泡過水商品價
05 格計算其所受之損害等語，衡情上訴人當初希望將受損商品
06 以5折價格出售，而向被上訴人表示滲水商品所受損害為定
07 價之5折，並無違常理，既然上訴人未能以5折價格出售該等
08 商品，即應以該商品正常出售價格即定價為準計算損害金額
09 。再者，上訴人主張該商品定價包含成本（即所受損害）與
10 利潤（即所失利益），然上訴人旗艦店104年8月8日起11月8
11 日期間既無營業純利，已如前述，故依同業利潤標準此營業
12 純利14%（見北簡卷第129頁）部分即應予扣除，因此，上訴
13 人得請求之商品損失為462,353元（ $537,620 - 537,620 \times 14\%$
14 $= 462,353$ ）。

15 5. 綜上，上訴人基於民法第227條第1項依關於給付不能規定，
16 請求被上訴人賠償因前述滲漏水所造成之設備損失之修復費
17 用為645,646元及商品損失為462,353元，總計1,107,999元
18 ，即屬有據，逾此部分，為無理由。

19 (三) 上訴人於104年10月7日依民法第430條、第435條規定終止系
20 爭租約，有無理由？

21 按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負
22 擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於
23 其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求
24 出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明
25 文。經查，查系爭租賃物有電路短路需檢修、1樓頂板版之
26 施工品質不良所造成之孔洞及裂縫需填補之必要，已如前述
27 ，證人卞敬瑋證述上訴人有請求修復因104年8月8日颱風淹
28 水所造成之損害等語（見本院卷二第584頁），且證人卞敬
29 瑋和上訴人協理鄭明貴於104年9月9日之對話內容：鄭明貴
30 ：「我們老闆呢，希望就是以我們上次給你的那份災損對不
31 對，上次給你的那份，希望從那一份來做這次的算是損害的

01 結果。那看你們能夠負擔多少？」、卞敬瑋：「他不要用調
02 降？」、鄭明貴：「對，他不要調降。」…卞敬瑋：「他要
03 兩邊？他要兩邊？」、鄭明貴：「他要切開。」、卞敬瑋：
04 「他絕對不是，那我們是這邊絕對是包裹。他若要兩邊談，
05 那就不用講了。就咬死了，就這樣。」等語（見原審卷第12
06 1頁），可知上訴人請求被上訴人負擔本件漏水災損，被上
07 訴人要求此部分與租約續約及租金金額一起談，否則不處理
08 災損問題；及證人卞敬瑋和上訴人總經理楊鎧嘉於104年9月
09 24日之對話內容：楊鎧嘉：「拖太久，2個月這個實在空在
10 這地方也不是辦法，現在好不容易它味道有一點點散了。我
11 想說要趕快施工，因為他們一直跟我談說你們是希望從後面
12 那個房租裡面，但是這個實在是…」…卞敬瑋：「是這樣子
13 ，那個時候我們公共管道，因為有颱風嘛！」等語（見原審
14 卷第124頁），可知上訴人要求施工修繕系爭租賃物，被上
15 訴人以漏水是因公共管道及颱風所致而推託，是以上核與前
16 揭證人卞敬瑋之證述大致相符，堪信上訴人主張其有請求修
17 繕但被上訴人未予修繕乙情為真正。因此，被上訴人經催告
18 後仍不為修繕，上訴人以前開104年10月7日存證信函依民法
19 第430條規定終止系爭租約，自屬有據，並經被上訴人於104
20 年10月8日收受該存證信函時生效，而上訴人已於104年11月
21 9日將系爭租賃物交還被上訴人（見不爭執事項之(四)），足
22 認上訴人實際占有使用系爭租賃物至104年11月9日為止。

23 (四)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還104年8月8日
24 起11月8日期間所受領租金114萬元，有無理由？

25 按出租人未盡民法第423條規定義務時，依民法第441條之反
26 面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間
27 ，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務（最
28 高法院92年度台上字第2640號裁判意旨參照）。查，系爭租
29 賃物於104年8月8日發生漏水後起至104年11月8日共3個月期
30 間，因被上訴人不盡修繕義務，上訴人不能使用系爭租賃物
31 營業，已如前述，又上訴人主張其於103年4月間簽訂系爭租

約時，已預先交付租賃期間各期租金支票，並已按月支付104年8月8日至同年11月8日之租金114萬元乙情，業據提出前述支票為證（見北簡卷第32、33頁），堪信為真正。因此，上訴人主張依民法第411條規定免除該3個月期間之租金給付義務，自屬有據，是被上訴人受領該3個月租金即無法律上原因。從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還所受領104年8月8日起11月8日期間之租金114萬元，即有理由。

(五)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還已兌領104年12月份之租金38萬元，有無理由？

查系爭租約於104年10月8日終止，上訴人並於同年11月9日將系爭租賃物點交給被上訴人（見不爭執事項之(四)），而被上訴人於104年12月1日兌現上訴人所交付預付104年12月租金之支票（見不爭執事項之(三)），則上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還已兌領104年12月份之租金38萬元，亦屬有據。另上訴人係依民法第430條規定事由終止系爭租約，非依系爭租約第8條第3項任意終止約定（見北簡卷第25頁）為之，因此，被上訴人援引系爭租約第8條第3項約定，辯稱上訴人終止租約應再賠償相當於1個月租金之損害金38萬元云云，即非有據。

(六)上訴人請求被上訴人返還押租保證金135萬元，有無理由？

被上訴人得否自押租保證金扣除系爭租賃物回復原狀之拆除裝潢費用544,500元？被上訴人得否以為上訴人所代繳之104年6月1日到11月7日之大樓管理費202,132元依據系爭租約第8條不當得利及無因管理與上訴人所請求之債權為抵銷？

1.系爭租約第4條第1項、第5條第5項分別約定：「乙方（即上訴人）於簽訂本租賃契約時需以現金或即期支票交付甲方（即被上訴人）135萬元作為押租保證金，以保證乙方確認履行本契約，甲方得將該即期支票提示。前述押租金甲方於租約屆期或終止，乙方恢復原狀遷空交還房屋，履行本契約之義務，且清償所有債務後，並無任何違約之情事時，始由甲

01 方無息退還保證金；」；「租賃關係存續中，房屋有改裝設
02 施之必要，乙方取得甲方之同意後，得自行裝設，但不得損
03 害原有建築結構。乙方於交還房屋時應將廢棄物搬離，騰空
04 並應負責回復原狀。如乙方不履行本項義務，甲方得自行鳩
05 工完成，所需費用及施工日數按日租計算，由甲方逕由保證
06 金取償，如有不足仍得向乙方另行求償。」（見北簡卷第23
07 、24頁），由此可見，系爭租約租期屆滿或因其他原因終止
08 時，上訴人負有回復原狀之義務，如上訴人未依約回復原狀
09 者，被上訴人得自行雇工代為回復原狀，並將因此所生之費
10 用自押租保證金中扣除。且衡情被上訴人收回系爭租賃物，
11 無論係自用或再出租予他人，乃需配合自己需求或將來承租
12 人之需求裝潢系爭系爭租賃物，是探求當事人真意，系爭租
13 約所指「回復原狀」，應包含上訴人當初將系爭租賃物裝潢
14 之設施拆除搬離。

- 15 2. 又上訴人自97年5月1日起即向被上訴人承租系爭租賃物，各
16 該份租約均明載租約屆滿2個月前，經雙方協議同意調整租
17 金後，另訂新租約等語，有上訴人之存證信函及各份租約可
18 稽（見北簡卷第23、44頁、原審卷第33、41、67、93頁），
19 參以租金、租期等事項，屬租賃契約重要之點，如租金、租
20 期均已變更，應認屬不同租賃之契約。又觀諸兩造間歷來各
21 份租約，均載明上訴人有優先承租或以同一條件優先承租之
22 權利，而各該租約當事人關於租賃條件之合意，不以明示為
23 必要，倘依當事人簽約過程或其他相關事證，已堪認有默示
24 合意存在，雙方即應受該合意之拘束。兩造既於前租約租期
25 將屆滿前，同意以前租約部分相同內容為底稿再訂新租約，
26 則兩造對於當時所未討論之事項，衡諸常情，應有沿用前租
27 約約定之默示合意存在，據此，則系爭租約所載之回復原狀
28 ，所指應為兩造97年5月1日簽訂租約，被上訴人交屋予上訴
29 人之原狀。又上訴人於97年2月承租系爭租賃物時，遺有大
30 鼎活蝦餐廳之裝潢與廢棄物，為上訴人所自承（見本院卷二
31 第592頁），且業據證人卞敬瑋證述明確（見本院卷二第289

頁），佐以上訴人稱其投入1,500萬元裝潢等語（見本院卷二第592頁），以及上訴人就系爭租賃物是作為家具展示店之用，與餐廳之裝潢規劃必然有異，應可認上訴人並未沿用大鼎活蝦餐廳之裝潢，而是全部重新裝潢，則觀諸前揭系爭租約文義，以及被上訴人交付予上訴人系爭租賃物原有裝潢不可能回復等情，堪認本件之回復原狀應為上訴人應拆除其所加設之裝潢。

3. 被上訴人稱上訴人點交房屋時，未拆除原有裝潢，其催告上訴人回復原狀，上訴人未予回復，其因而雇工拆除上訴人所遺留之裝潢，支出544,500元等情，並提出存證信函、裝潢拆除前後之照片（見原審卷第67至77、107至112頁）、估價單、支票簽收單、銀行對帳單為證（見原審卷第78、106頁、本院卷二第599頁），且經證人卞敬瑋證述明確（見本院卷二第582頁），據此，被上訴人辯稱按前揭約定，其得自押租保證金扣除拆除之裝潢費用544,500元等語，為有理由。

4. 查系爭租約第8條第1項約定：「1.房屋稅捐由甲方（即被上訴人）負擔，有關水電費、瓦斯費、大樓管理費及乙方營業必須繳納之稅捐，則由乙方（即上訴人）負擔」（見北簡卷第24頁），是系爭租賃物之大樓管理費應由上訴人按月繳納。被上訴人辯稱上訴人自104年6月1日起至11月7日均未繳納管理費，總計金額為202,132元，雖經系爭大樓管委會寄發存證信函催告上訴人繳納，惟因上訴人仍拒不繳納，故系爭大樓管委會要求區分所有權人即伊負擔，伊已完成繳納，該筆金額應從押租金中扣除等語，業已提出前述存證信函及管理費收據為證（見本院卷一第149至159頁），堪信為真正。

5. 從而，就押租保證金1,350,000元，除扣除拆除費用與清運費544,500元外，另應扣除被上訴人所繳納之上訴人依約應負擔之大樓管理費202,132元，則被上訴人應返還上訴人之押租保證金為603,368元（ $1,350,000 - 544,500 - 202,132 = 603,368$ ）。

01 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
04 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
05 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
06 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項
07 前段、第203條定有明文。查，就上訴人請求賠償設備及商
08 品損害共1,107,999元、返還104年8月8日起11月8日期間之
09 不當得利之租金114萬元及104年12月租金38萬元，總共2,62
10 7,999元(1,107,999+1,140,000+380,000=2,627,999)部分，
11 均屬於未定給付期限之金錢債權，按上說明，上訴人自得請
12 求被上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即105年5月25日(10
13 5年5月24日送達被上訴人，見原審卷第9頁之送達證書)起
14 之法定遲延利息。另就返還押租金部分，系爭租約於104年
15 10月8日合法終止，且依系爭租約第4條第1項約定，應於上
16 訴人履行契約義務，並清償所有債務後，方由被上訴人無息
17 退還，而上訴人於系爭租約終止後尚有回復原狀費用544,50
18 0元及大樓管理費202,132元應向被上訴人清償，被上訴人於
19 105年3月10日支付回復原狀費用(見本院卷二第599頁)及
20 於106年11月間繳納大樓管理費202,132元(見本院卷一第15
21 7頁)，且被上訴人分別於105年6月17日、106年12月21日主
22 張以押租金扣抵前開回復原狀費用、大樓管理費(見原審卷
23 第21、31頁，本院卷一第121、137、139頁)，是扣除清償
24 債務後之押租保證金之利息起算點應以106年12月21日之翌
25 日即106年12月22日起算，故就返還押租保證金603,368元部
26 分，上訴人得自106年12月22日起請求被上訴人給付此部分
27 之法定遲延利息。又上訴人逾前開範圍之利息請求，則屬無
28 據，應予駁回。

29 六、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項按關於給付不能規定
30 、第179條規定及系爭租約第4條第1項約定，請求被上訴人
31 給付3,231,367元，及其中2,627,999元及自105年5月25日；

其餘603,368元自106年12月22日，均至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。而原審就上開應准許部分，判命被上訴人應給付上訴人893,678元，及其中603,368元（押租金部分）自106年12月22日起；其餘290,310元（商品損失部分）自105年5月25日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行，核無不當，被上訴人就其中290,310元本息部分，提起附帶上訴，附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。另被上訴人就上開不應准許之202,132元本息（即原審准許押租金805,500元本息超過603,368元本息部分）及603,368元自105年3月10日起至106年12月21日之法定遲延利息，提起附帶上訴；及上訴人提起上訴，就原審駁回上開應准許部分，請求被上訴人應再給付2,337,689元（ $2,627,999 - 290,310 = 2,337,689$ ）及自105年5月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分範圍內，均為有理由，應予准許，自應由本院將原判決此部分廢棄改判如主文第一、二、四、五項所示，至上訴人逾此部分所為請求即1,798,857元（ $4,136,546 - 2,337,689 = 1,798,857$ ）本息部分，則無理由，不應准許，此部分之上訴應予駁回。另本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人之附帶上訴均為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中華民國 108 年 11 月 5 日

民事第十七庭

審判長法官 黃雯惠

法官 林佑珊

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 11 月 8 日

書記官 林淑貞

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。