

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度簡上字第213號

上訴人 王俊智
訴訟代理人 林威谷律師
被上訴人 小林鐘錶眼鏡股份有限公司
法定代理人 陳義展
訴訟代理人 謝孟璇律師
劉怡孜律師
鄭國安律師

上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於民國108年7月12日本院鳳山簡易庭107年度鳳簡字第313號第一審判決提起上訴，本院於民國109年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項反訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣捌萬元，及自民國一〇七年七月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、其餘上訴均駁回。
- 四、本訴第二審訴訟費用由被上訴人負擔；反訴第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本訴部分

- (一) 被上訴人主張：被上訴人自民國96年4月1日起至向上訴人承租門牌號碼高雄市○○區○○路○○號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），原訂租期至99年3月31日止。第1次租約期滿之後，兩造陸續在99年、102年、104年、105年接續換約，並在106年最後1次換約（下稱系爭租約），租期則自106年4月1日起至107年3月31日止，因此租期實際並未中斷。而租約內容除租期因應續約年度調整之外，歷年租約包含系爭租約第5條第5項均約定被上訴人如須返還房屋時，以改裝設施後之使用現狀交還即可；第4條約定被上

訴人所繳之保證金新臺幣（下同）300,000元（下稱系爭保證金）在租約期滿、交還系爭房屋時應返還被上訴人。此外，系爭房屋1樓原設有磚造流理臺1座，因應被上訴人營業裝潢規劃之故予以拆除，故於系爭租約第9條附則約定租約屆滿時，應以不銹鋼流理臺補給上訴人。被上訴人於107年1月15日以終止租賃契約通知書（下稱終止租約書）通知上訴人系爭租約期滿後不再續約，並願改以8,000元之合理費用更替原應補回之不銹鋼流理臺。而被上訴人業於107年3月31日遷空系爭房屋，欲依約以現狀交還系爭房屋，卻遭上訴人無端拒絕。被上訴人因而於107年4月18日以存證信函通知上訴人扣掉不銹鋼流理臺費用8,000元後，應於107年4月28日將剩餘保證金292,000元返還未果。爰依兩造間契約關係提起本件訴訟等語，並聲明：上訴人應給付被上訴人292,000元及自107年4月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

（二）上訴人則以：被上訴人於107年1月底方將終止租約書交與上訴人，系爭租約固然確於107年3月31日終止，然被上訴人當日並未完成拆除及復原工程，亦未補給上訴人不銹鋼流理臺，上訴人自可拒絕受領。而經上訴人詢價拆除及復原作業費用共計361,350元，不銹鋼流理臺施作費用則至少54,000元，共計415,350元，自應由被上訴人全數負擔。是被上訴人既應賠償上訴人上開金額，被上訴人主張抵銷抗辯，則就被上訴人系爭保證金債權互為抵銷後，被上訴人自無剩餘可再請求等語置辯，並聲明：被上訴人之訴駁回。

二、反訴部分

（一）上訴人主張：被上訴人雖於107年3月31日欲交還系爭房屋，但既未將系爭房屋復原，上訴人除有權拒絕受領外，被上訴人亦已構成系爭租約第7條第2款約定（下稱系爭違約金約定）之「期滿不交還房屋」違約事由，上訴人自可按該約定，請求自107年4月1日起至107年6月30日

01 止（被上訴人至該日仍未回復原狀返還系爭房屋）賠償相
02 當於租金之損害及按日以一倍計算之違約金共計485,333
03 元（計算式：月租8萬元/30日×91日×2=485,333元
04 ，小數點以下四捨五入），故依系爭契約之法律關係提起
05 反訴等語，並聲明：被上訴人應給付上訴人485,333元，
06 及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息。

08 （二）被上訴人則以：被上訴人業已按系爭契約第5條第5項約
09 定，以現狀交還系爭房屋，係上訴人無端拒絕受領，自不
10 構成系爭違約金約定之情事，故上訴人請求違約金無理由
11 等詞為辯。並聲明：上訴人之反訴駁回。

12 三、原審經審理結果，本訴部分，判命上訴人應給付被上訴人18
13 9,702元本息，駁回被上訴人其餘請求；反訴部分則駁回上
14 訴人之全部請求。上訴人對於本訴及反敗訴部分均有不服，
15 提起上訴，除援用原審之陳述外，並補稱：如依系爭租約第
16 5條第5項約定方式返還，因系爭房屋專供出租營業使用，
17 故出租人所在意者乃建築結構有無受到破壞，及後續出租是
18 否容易，在房屋有裝潢之條件下，將有助於系爭房屋之出租
19 ，故得以改裝設施後之使用現狀交還，應指將系爭房屋回復
20 至得作通常營業使用而可堪隨時出租他人之狀態，方符合債
21 之本旨。且依107年4月3日被上訴人租賃代表林○如及工
22 頭至系爭房屋之對話，可知被上訴人已協同其工人至現場逐
23 一確認應修繕復原之處，並提出何者並非修繕之範圍，最後
24 並表列應回復之清單金額共87,000元，則被上訴人可選擇將
25 公司相關識別物全數拆除，並將毀損部分回復後，呈現得作
26 通常營業使用而堪可隨時出租他人之狀態交還上訴人，亦可
27 選擇將系爭房屋裝潢拆除後，回復至系爭房屋應有狀態後交
28 還上訴人，而被上訴人既選擇將系爭房屋一、二樓裝潢拆除
29 ，即應併同時將系爭房屋一、二樓裝潢全數拆除修復，併進
30 行拔釘、補土等修復工程後交還上訴人，始合於債之本旨。
31 是以，被上訴人既未依債之本旨返還系爭房屋，自不生提出

之效力，被上訴人所繳之系爭保證金，於先抵銷系爭房屋之修繕費用及後抵充遲延交還系爭房屋之損害後，已無餘額，被上訴人自不得請求返還。又系爭違約金約定之性質屬懲罰性違約金，被上訴人未依債之本旨交還系爭房屋，已屬違約，上訴人就反訴部分，另請求被上訴人給付自107年4月1日至107年6月30日止遲延交還房屋之賠償金及同額違約金485,333元，自有理由。如法院就本訴部分認為上訴人得據以抵銷之費用不足時，亦請求以107年7月1日至9月1日間之違約金予以扣抵等語，並聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。（三）被上訴人應給付上訴人485,333元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則於本院聲明：上訴駁回（至於原審判決就本訴駁回被上訴人其餘102,298元請求之部分，未據被上訴人提起上訴，已告確定）。

四、兩造不爭執事項（按兩造於109年5月28日不爭執之內容予以調整文字）

（一）被上訴人自88年4月1日起至即向上訴人承租系爭房屋，期滿後兩造陸續在99年、102年、104年、105年換約，並在106年最後1次換約即系爭租約，約定租期自106年4月1日起至107年3月31日止，租期屆滿後兩造未續約。

（二）系爭房屋於75年間起即作為小林眼鏡營業使用，於75年4月1日至80年3月31日、80年4月1日至83年3月31日間之租賃契約，係以上訴人之祖父即訴外人王○與小林眼鏡創辦人林○志名義簽署。83年4月1日至88年3月31日間之租賃契約，係以上訴人之父即訴外人王○貴與林○志名義簽署。88年4月1日至91年3月31日、94年4月1日至94年3月31日、94年4月1日至96年3月31日間之租賃契約，係以上訴人之父即訴外人王○貴與被上訴人名義簽署（惟就以林○志為名義所簽署之租賃契約法律關係，是否

01 應歸屬於被上訴人，兩造仍有爭執）。

02 (三) 上訴人有收取系爭租約之系爭保證金300,000元，至今尚
03 未返還。

04 (四) 被上訴人曾在107年3月31日向上訴人表示欲交還系爭房
05 屋鑰匙遭拒，嗣於107年9月6日交付被告收受。

06 (五) 被上訴人之人員林○如曾於107年4月3日協同裝潢工頭
07 前往系爭房屋，上訴人之母親、胞兄王○銘及其友人林○
08 娟均有到場。

09 (六) 兩造對於下列項目及金額不爭執：

10 1.估價單(原審卷第43頁)「項目二.1.釘子拔除及水電修
11 復15,000元」。

12 2.1樓油漆費用 $12,400 \div 2 = 6,200$ 元。

13 3.1樓天花板及牆壁面積57坪共48,450元。

14 4.項目二.6.系爭房屋2樓窗戶及窗台遭原告變更損壞費用
15 26,000元。

16 (七) 如法院認上訴人之抵銷抗辯有理由，被上訴人對於估價單
17 所示拆除工程即拆除1、2樓加騎樓工程28,000元及清運
18 費用24,000元不爭執。

19 五、兩造爭執事項

20 (一) 上訴人以系爭房屋之修繕費用及應以55,000元計算不銹鋼
21 流理臺，並以之抵銷系爭保證金30萬元債權，有無理由？
22 如有，抵銷金額若干？

23 (二) 上訴人反訴請求被上訴人給付遲延交還系爭房屋賠償金及
24 同額之違約金，有無理由？金額若干？

25 六、本院得心證之理由

26 (一) 上訴人以系爭房屋之修繕費用及應以55,000元計算不銹鋼
27 流理臺，並以之抵銷系爭保證金30萬元債權，有無理由？
28 如有，抵銷金額若干？

29 1.按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，承租
30 人於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，民法第45
31 0條第1項及第455條前段定有明文。本件兩造之系爭租

約既於107年3月31日屆期終止，被上訴人即負有返還系爭房屋之義務。然對於系爭房屋應以何種狀態返還乙節，上訴人辯稱被上訴人未將系爭房屋回復原狀至承租人為林○志承租期間變更之裝潢，系爭保證金應扣除回復原狀費用361,350元及不銹鋼流理臺費用55,000元，系爭保證金債權經抵銷後已無餘額，即無庸返還被上訴人保證金等節，為被上訴人所否認，並主張系爭契約約定得已使用現狀返還，但上訴人家人王○銘在租約到期前有要求被上訴人應該拆除部分裝潢，故基於商誼僅拆除部分；另不銹鋼流理臺部分經詢廠商估價僅須14,648元等詞置辯，經查：

- (1) 被上訴人雖主張原依系爭租約第5條第5項約定得以現況交還，基於商誼仍依王○銘指示拆除部分並留存部分裝潢云云，證人即被上訴人職員李○慶雖亦證稱：終止租賃契約協議書由其投遞至上訴人住所信箱，但當時沒有遇到上訴人及王○銘，投遞後也都沒有獲得回應，107年3月28日有聯絡王○銘，告知租約到期，將搬走裝潢生財工具，王○銘指示我們保留招牌鐵架、騎樓還有門框地板，也就是要留下一些既有裝潢，也就是點交現況等語（見原審卷第179頁及反面），但證人王○銘則證稱：出租及續約都是由伊代為處理；李○慶在107年1月27日將終止租約書交給伊，當時伊表示按照此協議書內容進行，因認為已有合意故不需要簽署；107年3月28日伊有表示要全數拆除；107年4月25日被上訴人是否表示願意全數拆除已忘記了；107年4月26日被上訴人有帶工人到場，但沒有工具，且被上訴人不願意修復所以沒有繼續協調等語（見原審卷第150頁反面至151頁反面）。互核兩人證詞，李○慶所述與其對話之證人王○銘證言本已相異，並參以李○慶既為被上訴人之職員，證詞在無其他事證可支持之下，難以採信。況且，依李○慶所證，王○銘亦僅表明保留現狀，並非破壞仍可續用之裝潢、設備，故無從採認兩造另有將具體特定裝潢範圍拆除之合意。

01 (2) 至於上訴人雖另辯稱被上訴人應將系爭房屋回復至承租人
02 為林○志承租期間變更之裝潢狀態云云。然系爭房屋於75
03 年間起即作為小林眼鏡營業使用，其中75年4月1日起至
04 83年3月31日間之租賃契約，係以上訴人之祖父王○與林
05 ○志名義簽署；自83年4月1日起至88年3月31日止之租
06 賃契約，則以上訴人之父王○貴與林○志名義簽署；自88
07 年4月1日起至96年3月31日間之租賃契約，改以上訴人
08 之父王○貴與被上訴人簽署，契約當事人已有不同，本不
09 得互相拘束。再者，就系爭房屋租期屆至、不再續約時應
10 如何交還租賃物一節，依租賃期間75年4月1日至80年3
11 月31日之租賃契約（即以上訴人祖父王○，及林○志名義
12 簽署之第一份租賃契約）係在第13條約定：「…將租賃物
13 以原狀交還甲方…」等語（見原審卷第116頁）。80年4
14 月1日至83年3月31日間之租賃契約則在第4條第5項約
15 定：「房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方之同意後得
16 自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時應負
17 責回復原狀」（見原審卷第119頁）；83年4月1日至88
18 年3月31日、88年4月1日至91年3月31日之租賃契約則
19 改於第6條約定：「應將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還
20 甲方」（見原審卷第122頁、第125頁），上開4份租賃
21 契約有關如何返還系爭房屋之文字、用語雖略有不同，然
22 均已有載明「原狀交還」等意旨，雖可認定就上述4份租
23 約確曾約定需以原狀交還。惟94年4月1日後至租期屆滿
24 之107年3月31日間之租賃契約版本（此段期間共簽屬7
25 次租約，見原審卷第129頁反面、第5頁反面、第7頁反
26 面、第9頁反面、第11頁反面、第13頁反面、第15頁反
27 面），不僅未再沿用原本之「原狀交還」文字，且將返還方
28 式之約定挪移至第5條第5項，文字並變更為「房屋為營
29 業之需有改裝設施之必要，如屋內外裝潢、冷氣設備及招
30 牌安裝等，上訴人同意被上訴人自行裝設，但不得損壞原
31 有建築結構，交還房屋時得以改裝設施後之使用現狀交還

於甲方，營業設備由乙方遷移」等語，兩者對於被上訴人就系爭房屋應以何種狀態返還條件顯然不同，兩造顯然特意以變更在後之約定取代原本之「原狀交還」，自應以變更後之約定為準，確認被上訴人應如何返還系爭房屋。

- (3)再者，參照兩造有關約定打掉之磚造流理臺，應於租約屆滿時以不銹鋼流理臺補給上訴人之約定（即系爭契約第9條第2款），係遲至租賃期間96年4月1日至99年3月31日之契約版本始首次出現（見原審卷第6頁），然磚造流理臺部分，依據兩造所述88年間出租系爭房屋時之狀態，已係拆除裝潢前之樣貌等語（見原審卷第147頁），可認一樓磚造流理臺早在88年前已拆除，而依前述，磚造流理臺應以不銹鋼流理臺復原一事，在以林○志名義簽署之租賃契約均無該約定（見原審卷第112頁至第129頁），遲至96年4月1日後之租約版本方有該約定，堪認兩造除就前引「得以改裝設施後之使用現狀交還」外，如尚有其他合意應復原之事項，不論是在何時期為之，或以何人為名義簽署租約，均應載明在租賃契約中，如無另為記載，即無從認兩造曾合意約定復原至上訴人所指之特定期間狀態。

- (4)本件被上訴人並不否認依系爭租約得以「改裝設施後之使用現狀」，但未能更證明欲點交現況係依王○銘指示拆除部分並留存部分裝潢；上訴人亦未能證明兩造在系爭租約外，另有合意應返還之系爭房屋態樣，故本件仍採認應以系爭租約之約定為據。

- 2.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。本件被上訴人雖「得」以「改裝後使用現狀」返還之，惟衡酌系爭房屋於承租期間，均作為小林眼鏡營業店面使用，並因此設置壁面裝潢、玻璃門及廣告看板等美化或便利營業之設置，而上訴人雖然已同意不要求回復原狀，得由被上訴

人以遷離時之現狀交還，然衡酌系爭房屋坐落1樓及夜市
人群聚集之處，除系爭房屋之外，鄰近之1樓亦多供店面
營業使用，堪認推認上訴人在被上訴人不續租後，應有相
當意願再行出租供次一承租人營業使用，亦或供自己經營
使用，則所謂現狀應指可直接供再次出租或無須支出相當
修復費用，即可續以利用之可使用程度，俾能提高出租機
會，而非任由被上訴人在遷離之前，不顧被上訴人受領後
之處理成本，任憑己意卸除裝潢、設置，而處於外觀不佳
、半毀之狀態。而依被上訴人所陳：現況非承租中樣貌，
承租使用時有營業設備及裝潢等語（見原審卷第147頁）
，參以現況為水泥牆面，並可見釘子等痕跡，不見裝潢或
燈具，被上訴人於本院至現場履勘時，亦表明將可繼續使
用之櫃體搬遷至鄰近之新址，有本院履勘筆錄及現場照片
在卷可參（見本院卷第85至123頁），是系爭房屋經被上
訴人就部分之裝潢拆除後，客觀上顯難以此為營業場所，
即非上開約定之「改裝後使用現狀」，故被上訴人即仍負
有令系爭房屋回復至與未拆除部分裝潢前之等同程度狀
態義務。

3.兩造就原判決所認定被上訴人應復原之部分，即如不爭執
事項(六)所示，均不爭執。茲就兩造尚有爭議部分，分述如
下：

- (1)估價單（原審卷第43頁）「項目一、拆除工程，拆除1、
2樓及騎樓」、「項目二、修繕工程關於2樓牆壁、天花
板、地板」部分：上訴人請求拆除拆除1、2樓及騎樓，
及修復2樓牆壁、天花板、地板部分（見原審卷第33至37
頁），該等部分固屬被上訴人基於營業使用曾有之裝潢（
包含騎樓、一樓玻璃門、一樓尚存之部分木作、二樓驗光
室等），惟依前所述，被上訴人原可選擇以改裝後之使用
現狀返還系爭房屋，既未擇之，反將一樓之部分裝潢拆除
，即應由被上訴人負擔回復費用，此部分亦已經上訴人以
該部分之費用抵銷（即被上訴人未上訴之部分，如不爭執

事項(六)所示)，而其餘上列所述部分既未經被上訴人變更營業使用狀態，即無從再請求被上訴人另需將該部分拆除。是上訴人主張此部分之費用亦得用以抵銷，即屬無據。

(2) 估價單「項目二、5 隔間磚牆9萬元」、「8.1 樓坐式馬桶、洗手台1萬元」部分

上訴人主張被上訴人係在86年間將一樓隔間磚牆及室內門、窗戶拆除以擴大營業面積（見原審卷第88頁），而主張此部分亦屬被上訴人應回復原狀之範疇云云。然承前所述，兩造除就「得以改裝設施後之使用現狀交還」外，如尚有其他合意應復原之事項，不論是在何時期為之，或以何人為名義簽署租約，均應載明在租賃契約中，如無另為記載，即無從認兩造曾合意約定復原。是上訴人主張被上訴人尚應回復一樓隔間磚牆、1樓馬桶及洗手台等部分，均未記載在兩造租賃契約中，可認上訴人亦同意就該部分均無須再回復。況此等部分縱未回復，如經被上訴人將原審判決所准許上訴人抵銷之部分進行修復，即可達到可供營業使用之狀態，本無再加裝一樓隔間磚牆、1樓馬桶、洗手台等之必要。是上訴人以該部分之費用作為抵銷，即屬無據。

(3) 估價單「7.二樓落地門15,000元」部分

此部分並無證據可認係被上訴人所毀損，被上訴人為裝設營業用冷氣係拆除2樓前窗戶及窗台部分，該部分業經原審准許上訴人抵銷，則二樓落地門目前雖有損壞，然此應屬出租人應負責修繕之範圍，即不應由被上訴人負擔。

(4) 不銹鋼流理臺部分

上訴人固提出55,000元報價單為據（見原審卷第78頁），並主張107年4月3日小林工頭現場陳稱流理臺最低僅能45,000元，是上訴人得以45,000元主張抵銷等語。然上訴人所提報價單無公司大小章，且係以新品估價，與小林工頭所述之報價均以新品估價，然兩造未約定須補給新品，且磚造流理臺應有狀態亦非新品，以被上訴人提出之二手

01 商品補給已足。另14,648元估價單所載流理臺大小為上訴
02 人所不爭執（見原審卷第149頁），故應以該估價單為準
03 作為扣除不銹鋼流理臺費用之標準，尚屬合理。

04 4.從而，原審所准許上訴人得為抵銷抗辯金額102,298元，
05 已為被上訴人未上訴而確定，上訴人其餘請求抵銷之項目
06 ，均無理由，已如前述，是本訴部分上訴人請求上訴意旨
07 就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，即無理由。

08 （二）上訴人反訴請求被上訴人給付遲延交還系爭房屋賠償金及
09 同額之違約金，有無理由？金額若干？

10 1.按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力
11 ，為民法第235條所明定。物之交付義務人所提出交付之
12 物與契約訂定之內容不符者，不得謂為依債務本旨之提出
13 ，自不生提出之效力，債權人拒絕受領，即不負遲延責任
14 。而有交付不動產義務之債務人，依民法第241條之規定
15 ，必於債權人遲延後，拋棄其占有，始得免除其交付義務
16 （最高法院105年台上字第2161號民事判決意旨參照）。

17 2.本件被上訴人交還系爭房屋時，尚有系爭房屋釘子未拔除
18 、水電、1樓天花板、牆壁修繕及2樓窗戶及窗台未修繕
19 ，及不銹鋼流理臺未回復等，均認定如前，即難認其已依
20 債之本旨交還系爭房屋，依前引最高法院之見解，即不生
21 提出之效力。從而，上訴人主張被上訴人交屋時應將系爭
22 房屋回復至得做通常營業使用，而可堪隨時出租他人之狀
23 態，方合於債之本旨，被上訴人既未依債之本旨返還系爭
24 建物，自不生提出之效力，上訴人因被上訴人遲延交還房
25 屋，故依系爭租約第7條第2項之約定「乙方於期滿不交
26 還房屋時，除賠償甲方相當於租金之損害賠償外，並按日
27 給付甲方相當日租金一倍之違約金予乙方」（見原審卷第
28 5頁反面），自屬有據。

29 3.被上訴人固非自始拒絕返還房屋，亦相當程度清空搬離系
30 爭房屋，並於107年3月31日提出返還之表示，但依上所
31 述，被上訴人仍未於107年3月31日依約定之狀態交還房

01 屋，惟其已於107年4月3日指派林○如偕同裝潢施作師
02 傳至現場與上訴人商議，參依上訴人所提出當日對話錄音
03 譯文，林○如已向上訴人陳稱：那房東先生我們這樣估算
04 差不多4萬5左右，4萬多這樣。小林工頭：就是說都拆
05 掉，加上補土那些，然後油漆部分，這樣快的話給我5到
06 6天等語（見本院卷第173頁），堪認被上訴人已明確表
07 達願再負擔費用補作系爭房屋之回復工程，而就補作工項
08 及費用，依被上訴人自承仍僅提高至80,000元，仍未達本
09 訴認定被上訴人須負擔之回復費用95,960元，故尚無法採
10 認被上訴人於107年4月3日已有再次提出合於債之本旨
11 之返還給付。然而，縱因提出之金額未達應負擔之數量，
12 被上訴人確已攜同裝潢師傳表示可再補作回復工程，則若
13 上訴人未全然拒卻再由裝潢師傳進場之提議，無論由兩造
14 何方作為業主，裝潢師傳應可在相當日數之內著手進行工
15 程並施作完畢，則在施工完畢之後，應可認定被上訴人已
16 再次依債之本旨提出給付，故逕認被上訴人始終未依債之
17 本旨返還系爭房屋，亦有失公允。基此，本件認定以本訴
18 認定尚應由被上訴人回復之工項為據予以估算合理工期，
19 作為被上訴人遲延違約之日數，當屬合理。至於被上訴人
20 雖於原審審理期間方交還鑰匙（見原審卷第56頁），但被
21 上訴人並非拒絕交還，且已清空搬離系爭房屋，僅因兩造
22 就返還條件有所爭議，被告予以拒收，故僅以鑰匙交還之
23 單一條件作為返還之基準，亦屬過苛，故本件尚難以107
24 年9月6日採作返還之日。參酌依前述裝潢師傳所述，施工
25 日期最快約5至6日，且需相當日數進行上開工程之準備，
26 是自107年4月1日遲延日交還起算，以本訴所應施作之工
27 程，加計合理施作期間，堪認被上訴人於107年4月15日即
28 得施作完畢本院前引被上訴人應回復而尚未回復之部分（
29 非上訴人所請求回復之全部部分），從而，上訴人依系爭
30 契約第7條第2項之約定，請求15日計算之違約金，合計8
31 萬元（計算式：月租8萬/30日×15日×2＝8萬元，小數點

以下四捨五入），即屬有據，逾此部分之請求，暨上訴人主張另以107年7月1日至9月5日間之違約金予以扣底本訴部分之保證金，均無理由，應予駁回。

4. 至於被上訴人雖抗辯系爭違約約定屬懲罰性違約金，且約定過高，請求本院予以酌減云云。然被上訴人僅敘明系爭契約約定租金8萬元，相較於隔壁相同、類似格局之租金行情約6萬至6.5萬等語（見本院卷第310頁），未陳明何以違約金有過高之情形，復未提出事證以實其說，即難認系爭違約金之約定確有過高。從而，被上訴人請求本院酌減違約金，已屬無據。

5. 綜上，上訴人反訴請求被上訴人給付8萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即107年7月24日（見原審卷第45頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

七、綜上所述，被上訴人依系爭租約之約定，本訴請求上訴人返還保證金189,702元，及自107年4月28日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求無理由，應予駁回。上開應准許部分，原審判令上訴人給付，核無違誤，上訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。就反訴部分，上訴人反訴請求被上訴人給付8萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即107年7月24日（見原審卷第45頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

01 中 華 民 國 110 年 1 月 21 日
02 民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 高 瑞 聰
03 法 官 黃 姿 育
04 法 官 鄭 珮 玟

05 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。

06 本 判 決 不 得 上 訴 。

07 中 華 民 國 110 年 1 月 21 日
08 書 記 官 王 芷 鈴