

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2700號

原告 芝鑫國際有限公司

法定代理人 李彥霈

訴訟代理人 姜至軒律師

被告 揚發開發有限公司

法定代理人 李榮發

訴訟代理人 蘇誌明律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國110年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾壹萬玖仟壹佰柒拾柒元，及自民國一零九年九月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應將附表所示之支票返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十六，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣伍拾壹萬伍仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰伍拾肆萬伍仟壹佰柒拾柒元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴時主張其向被告承租新北市○○區○○路○○○號店面（下稱系爭店面），惟系爭店面後方遭主管機關認定為違建，依民法第226條第1項、第260條、第263條、第179條規定，請求被告賠償損害及返還不當得利共計新臺幣（下同）165萬944元及法定遲延利息；嗣於訴訟中，就損害賠償部分追加依兩造簽訂之租賃契約（下稱系爭租約）第19條、民法

01 第227條規定而為請求，及依民法第179條規定聲明請求被
02 告返還作為租金給付而交付如附表所示之支票（下稱系爭支
03 票），經核原告之追加乃基於其主張系爭店面部分為違建需
04 拆除，而致無法依承租目的使用、收益，其得終止系爭租約
05 之同一基礎事實，與前開規定相符，應予准許。

06 貳、實體部分

07 一、原告起訴主張：

08 (一)原告於民國108年9月24日向被告承租系爭店面，承租範圍
09 如系爭租約附件（屋內現況及鑰匙照片），租期為108年12
10 月1日起至111年11月31日，共計3年，並提供108年10月
11 份、11月作為裝潢使用，免收租金，每月租金為6萬3,000元
12 份，並預繳2個月押金，原告於承租時即預先簽發自108年12
13 月1日起至109年11月1日之每月1日遠期支票12紙予被告
14 份，作為給付租金。原告承租後，委請訴外人敦月設計有限公
15 司（下稱敦月公司）裝潢系爭店面花費155萬元，自108年
16 12月間甫開始營業約2個月，即遇到新冠肺炎，然原告仍努
17 力經營，但於109年7月28日營業前發現系爭店面門口貼有
18 新北市政府違章建築拆除大隊文號109年7月23日新北拆拆
19 一字第1093260658號之拆除通知單，其內載將訂於109年8
20 月3日起執行拆除，亦載有已以108年5月31日新北拆認一
21 字第1083191718號通知書認定系爭店面有部分為違建，且通
22 知書送達被告等內容，然原告承租時，被告並無告知系爭店
23 面有部分經主管機關認定為違建，隨時有被公權力拆除之可
24 能，被告締約時顯有隱匿重要事項而違反誠信原則，且因原
25 告承租系爭店面除經營製作泡菜買賣之外，尚經營居酒屋、
26 輕食餐廳，違建部分係作為廚房使用，原告承租時考量系爭
27 店面面積足以使用方為承租，違建拆除將使原告無法烹煮製
28 作食物繼續營業，原告乃於109年8月4日以新北市林口郵
29 局000485號存證信函（下稱109年8月4日存證信函）通知
30 終止租約。

31 (二)被告應賠償及返還之金額合計為165萬944元：

01 被告依民法第423條規定，應以合於約定使用收益之租賃物
02 交付原告，並於系爭租約存續中保持該狀態，若有違反，即
03 與債之本旨不符。又系爭店面是否為違建，有無遭主管機關
04 拆除之虞，均屬系爭租約之重要內容，故原告就違建存在之
05 事實有告知被告之附隨義務，被告並未於系爭租約簽訂前告
06 知原告，原告得依民法第227條不完全給付規定行使權利。
07 因系爭店面有部分違建遭拆除，且面積達28.5171%，原告無
08 法再合法使用系爭店面作為餐廳與製造泡菜之用，被告顯然
09 未能依約給付合於契約目的之店面予原告作為使用，且屬可
10 歸責於被告之事由致給付不能，原告依民法第226條第1項
11 、第227條、第436條規定終止系爭租約，並依前開規定及
12 依系爭租約第19條約定請求損害賠償及返還押租金與不當得
13 利之租金。茲分述如下：

14 1. 裝潢費用：

15 系爭租約約定之租賃期限為3年，依平均法計算其3年折舊
16 結果，每年折舊率為3分之1，並參酌營利事業所得稅查核
17 準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法
18 者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使
19 用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計
20 」，上開裝潢完成日為108年12月1日，迄109年8月3日
21 開始拆除，使用8月，則零件扣除折舊後估定為129萬1,66
22 7元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即1,
23 550,000÷（3＋1）＝387,500（小數點以下四捨五入）；
24 2.折舊額＝（取得成本－殘價）×1/（耐用年數）×（使用
25 年數）即（1,550,000－387,500）×1/3×（0＋8/12）＝25
26 8,333（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新
27 品取得成本－折舊額）即1,550,000－258,333＝1,291,667
28 元】。

29 2. 押金費用：

30 原告支付之押金為12萬元，此經原告簽發108年10月15日合
31 作金庫銀行林口分行支票（票號：XV0000000），亦經兌現

01 ，原告已發函終止系爭租約，另以109年9月24日存證信函
02 通知被告取回系爭店面之鑰匙，被告並於109年9月22日取
03 回鑰匙，系爭店面已經完成點交，被告應返還押金予原告。

04 3. 搬運費用：

05 因系爭店面已無法營業，故原告僅能被迫將設備搬離，因此
06 支出搬運費用3萬3,600元。

07 4. 復原拆除費用：

08 原告前向被告表示是否可以不拆除裝潢，並請被告賠償裝潢
09 費用，然被告不同意賠償裝潢費用，故原告拆除相關裝潢並
10 復原，支出包括拆除清運費5萬75元、高空車作業費用9,
11 450元、油漆工程費用2萬3,000元、線路管路拆除費用2
12 萬1,000元，合計為10萬3,525元，原告僅請求10萬元。

13 5. 109年8、9月份租金合計10萬5,677元：

14 原告已寄發109年8月4日存證信函終止系爭租約，該存證
15 信函於109年8月5日送達被告，故被告再收取109年8月
16 6日起之租金，實屬無據，然被告已將原告開立用於繳付10
17 9年8、9月租金之遠期支票兌現，故被告收取超過10萬5,
18 677元之租金為不當得利【計算式： $(63,000 \div 31 \times 21) + 6$
19 3,000 = 105,677】，應依民法第179條規定返還予原告。

20 (三)原告終止系爭租約後，被告已無法律上之原因繼續占有原告
21 為支付109年10月、11月份租金而簽發之系爭支票，原告依
22 民法第179條不當得利規定，請求被告返還系爭支票等語。

23 (四)並聲明：1. 被告應給付原告165萬944元，及自起訴狀繕本
24 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 如主
25 文第2項所示。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)系爭店面除被告買受之專有部分外，屋後尚有以圍牆區隔之
28 約定專用部分，該約定專用為增建，乃一望即知，被告於出
29 租時當然業已說明。而該約定專用部分得施作雨遮（採光罩
30 ）增建，係107年12月30日第1次區分所有權人會議提出討
31 論決議，原告法定代理人為區分所有權人之一，且當選為第

01 1 屆監委、第2屆主任委員，難推諉不知承租之系爭店面後
02 方約定專用所搭建之採光罩為違建。又依系爭租約記載承租
03 範圍「新北市○○區○○路○段○○○號（立軒-CASH-H）
04 店面之使用範圍」及地下第B1層39號停車位，原告雖得使
05 用該約定專用部分，惟約定之租賃範圍並不包括約定專用部
06 分。原告於承租前明知採光罩有遭拆除之風險，經其考量後
07 方才承租，縱然該採光罩遭拆除，並不影響原告之「店面使
08 用範圍」，且拆除採光罩後之1樓、2樓尚有足夠空間供原
09 告作為泡菜專賣店使用，並無不能達租賃目的之情形，依系
10 爭租約第11條、民法第435條規定，原告僅得請求減少租金
11 ，非得主張終止系爭租約。退步言之，原告寄發109年8月
12 4日存證信函時，採光罩尚未拆除，被告尚未陷入原告所稱
13 之給付不能情形，原告何能事先終止系爭租約？

14 (二)原告終止系爭租約為不合法，故其請求損害賠償自無理由，
15 單純法律上討論，原告請求損害賠償亦無可採：

16 1. 裝潢費用：

17 依系爭租約第7條第1項約定：「承租人於終止租約或租賃
18 期屆滿時，應將房屋遷空交還出租人，不得藉詞推諉或主張
19 任何權利…」、第3條第2項約定：「房屋有改裝必要時，
20 承租人取得出租人之同意後，得自行裝設，但不得損害原有
21 建築，且承租人於交還房屋時自應負回復原狀之責任」，故
22 原告於系爭租約終止或屆滿時，本負有回復原狀之義務，且
23 不得主張任何權利。

24 2. 押金費用：

25 押金之返還係於遷空返還房屋，且無任何違約或需扣除、賠
26 償之費用後方才無息返還。而系爭租約並未經原告合法終止
27 ，故兩造間租賃關係應仍存在，原告自109年10月起未繳納
28 租金至今已6個月，扣除押金2個月，尚積欠租金4個月。
29 縱認原告終止合法，兩造於110年2月1日方才進入現場勘
30 查，且原告於110年3月12日才通知已拆除招牌，依系爭租
31 約第13條約定：「承租人如未遷空返還房屋時，出租人每月

01 得向承租人請求按月租金4倍支付違約金直至遷讓完竣，承
02 租人及保證人不得有異議」，原告應約給付28個月（7個月
03 ×4倍）違約金，扣除押金後尚應給付26個月違約金。被告
04 若有應賠償之部分，亦主張應由違約金抵銷。

05 3.搬運費用：

06 原告搬運費用與其承租系爭店面無關，乃原告主張終止系爭
07 租約後自行搬遷所衍生之費用。

08 4.復原拆除費用：

09 依系爭租約第3條第2項約定：「房屋有改裝必要時，承租
10 人取得出租人之同意後，得自行裝設，但不得損害原有建築
11 ，且承租人於交還房屋時自應負責回復原狀之責任」，故原
12 告本應於終止系爭租約後負責回復原狀交還被告並負擔費用
13 等語，資為抗辯。

14 (二)並聲明：原告之訴駁回。

15 三、本院之判斷：

16 原告主張其向被告承租系爭店面作為營業使用，然於租期尚
17 未屆滿前，原告始知系爭店面後方經主管機關認定屬違建，
18 被告於簽訂系爭租約前並未告知，違反系爭租約之附隨義務
19 ，亦未能盡出租人應保持租賃物合約約定使用收益之狀態，
20 而有債務不履行之情事，原告業已終止系爭租約，被告應返
21 還押金、已收取租金、系爭支票及賠償損害等語，被告固未
22 否認系爭店面後方採光罩確屬違建，然就原告得否終止系爭
23 租約及應否對原告負債務不履行之損害賠償責任，則以前揭
24 情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)原告終止系爭租約
25 是否合法？(二)被告應否負債務不履行之損害賠償責任？經查
26 ：

27 (一)系爭租約已經原告終止：

28 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
29 ，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
30 態，民法第423條定有明文。是交付及保持合於約定、使用
31 之租賃物，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物

01 ，不合於約定之使用目的或租賃關係存續中未保持合於約定
02 使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，構成不完全給付
03 。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務外，尚有附隨
04 義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身
05 或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，
06 包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益，倘債務
07 人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務
08 不履行之責任，且倘若為與給付目的相關之附隨義務之違反
09 ，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契
10 約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在
11 本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），
12 自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得
13 完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序（最高法院
14 100年度台上字第2號判決意旨參照）。是以，以營業為目
15 的之租賃物，承租人往往需就租賃物為裝潢而支出相當費用
16 ，並繼續營業相當時間始得回收，故租賃物是否為違建而有
17 遭主管機關拆除之虞，應屬租賃契約之重要內容，為維護承
18 租人之財產上利益，出租人自有就租賃物是否為違建之事實
19 據實告知承租人之附隨義務，倘若違反而致使承租人無法達
20 成其租賃契約之目的，承租人應得依不完全給付規定，主張
21 出租人有給付不能情事而終止租賃契約。

22 2.系爭店面後方之採光罩為違建，此為兩造所不爭執，且該違
23 建係於108年5月31日即經主管機關認定，採光罩面積為45
24 平方公尺，前開認定通知書於108年6月4日送達被告，被
25 告法定代理人並於108年7月12日簽立違章建築自拆切結書
26 ，嗣被告並未拆除該違建，新北市政府違章建築拆除大隊乃
27 於109年7月23日通知訂於109年8月3日執行拆除等情，
28 有該拆除大隊109年11月18日新北拆拆一字第1093279024號
29 函文檢送違建查處資料在卷可憑（見本院卷第149頁至第16
30 3頁），堪認兩造於108年9月24日簽訂系爭租約時，系爭
31 店面後方採光罩經主管機關認定為違建，乃已發生且確定之

01 事實，依前開說明，被告於簽訂系爭租約前應負有據實告知
02 原告之附隨義務。被告雖辯稱：
03 (1)系爭店面後方採光罩下之約定專用空間，原告雖可使用，但
04 依系爭租約第1條所載「店面之使用範圍」可知，該約定專
05 用部分並非在系爭租約範圍內云云。惟參以系爭租約附件（
06 屋內現況及鑰匙點收）之現場照片包括採光罩下約定專用空
07 間，且依照片所示該處為一封閉之室內空間，兩造並未於系
08 爭租約或該照片旁特別註明約定專用空間未列入租金計算（
09 見本院卷第23頁第2行第3張照片），可見採光罩下約定專
10 用空間亦屬原告承租之範圍。至於系爭租約第1條所稱「店
11 面」之使用範圍，依其文意本即包含原告為經營店面所使用
12 之範圍，而未排除商品製作包裝之廚房、儲藏室、員工休息
13 室等後場範圍，故被告徒以契約文字排除後方約定專用空間
14 為租賃範圍，已難認可採，況該約定專用空間乃經區分所有
15 權人會議決議供「店面」約定專用，此有被告提出立軒CMBD
16 公寓大廈（社區）區分所有權人107年12月30日會議紀錄之
17 議題一：「店面約定專用空間施作採光罩案」、決議：「經
18 出席區分所有權人全數同意店面得於約定專用空間施作採光
19 罩顏色與窗框形式需統一」等內容在卷可憑（見本院卷第89
20 頁至第95頁），該約定專用空間既為「店面」所使用，自屬
21 系爭租約第1條所稱「店面之範圍」，故被告前開所辯，確
22 無可採。

23 (2)系爭店面後方採光罩之增建乃一望即知，被告於出租時即有
24 向原告說明，原告並為該社區第1屆監委委員、第2屆主任
25 委員，就採光罩為違建一事難諉為不知云云。然觀諸前開區
26 分所有權人會議紀錄，僅可知全體區分所有權人決議可施作
27 採光罩，然並無該採光罩經主管機關認定為違建之任何紀錄
28 ，故原告縱曾為該社區之管理委員，亦難認其即就採光罩為
29 違建一事有所知悉，復且新北市政府違章建築拆除大隊認定
30 違建之通知書，乃直接送達予區分所有權人，此有該大隊前
31 開函文檢送之認定通知書及送達證書可參（見本院卷第151

01 頁、第157頁)，更難認原告因處理社區公眾事務，而必然
02 知悉各區分所有權人與主管機關間行政程序往來。此外，被
03 告未能舉證其於簽訂系爭租約前，有將系爭店面後方採光罩
04 為違建之事實據實告知原告，故被告前開所辯，仍無可採。
05 3.原告主張其承租系爭店面係為販售泡菜、輕食，並提供空間
06 供消費者於現場食用之餐廳營業使用，採光罩下方空間則為
07 製作泡菜、輕食之廚房，此觀原告委請敦月公司所作之室內
08 設計圖面、裝潢後現場照片等件可知（見本院卷第257頁、
09 第37頁），故採光罩遭拆除後，因無天花板等遮蔽而成為露
10 天空間，原告勢必無法再利用該處作為廚房使用，亦無法提
11 供予消費者用餐，原告原承租系爭店面營業之目的顯然因採
12 光罩拆除而無法達成。又被告未據實告知採光罩為違建一事
13 已如前述，被告有未盡其附隨義務之不完全給付情事，致使
14 原告無法獲得其預期依系爭租約所能獲得之利益，依前開說
15 明，原告得依民法第227條第1項不完全給付、第226條第
16 1項給付不能規定主張終止系爭租約。而原告已以系爭店面
17 存有後方違建為由向被告終止系爭租約，該終止之意思表示
18 並已送達被告，有原告寄發之109年8月4日存證信函、被
19 告於109年8月5日簽收之郵件收件回執在卷可稽（見本院
20 卷第41頁、第47頁），故系爭租約已經原告於109年8月5
21 日合法終止，應堪認定。

22 4.被告雖辯稱：

23 (1)違建於原告以109年8月4日存證信函終止時，尚未經拆除
24 ，被告仍未陷於給付不能，原告不得提前終止租約云云。然
25 該違建係依法不得補辦建築執照手續應予拆除，此觀新北市
26 政府違章建築拆除大隊108年5月31日違章建築認定通知書
27 之內容可知（見本院卷第151頁），且嗣後亦確實拆除，有
28 被告提出拆除後照片可參（見本院卷第233頁、第235頁）
29 ，故該採光罩雖於原告終止系爭租約時尚未經拆除，然此僅
30 係行政機關拆除時程安排之故，被告既已無從補辦建築執照
31 手續以除去該違建狀態，自己陷於給付不能，原告隨時得終

01 止系爭租約，被告前開所辯，難認可採。
02 (2)原告違法將約定專用部分作為生產泡菜之工廠使用，且依敦
03 月公司之室內設計圖面所示2樓為員工臥室，並無所謂廚房
04 之設置，且1樓後方及2樓仍有足夠空間生產泡菜，並無不
05 能達租賃目的之情形云云。然原告經核准登記所營事業包括
06 罐頭、冷凍、脫水及醃漬食品製造業，有其商工登記公示資
07 料查詢服務在卷可查（見本院卷第191頁），故原告從事泡
08 菜製作並無違法，而系爭租約第5條既約定承租用途為「供
09 承租方營業使用」，則原告為販售泡菜而使用系爭店面製作
10 泡菜，本屬其營業範圍內之合理使用，亦難認有違反系爭租
11 約之違法使用情事。至於敦月公司所繪製之室內設計圖面，
12 雖規劃有打醬機、脫水機、浸漬槽、攪拌機各2台、連續真
13 空包裝機、製冰機，2樓則為員工臥室等（見本院卷第37頁
14 、第257頁），然依原告提出裝潢後之現場照片所示，採光
15 罩下方約定專用空間主要擺放冷凍櫃、工作桌、碗盤、飯鍋
16 、塑膠籃、垃圾桶，2樓則擺放供消費者用餐之桌椅數張，
17 可知原告實際設置情形並非與設計圖面完全相符，該約定專
18 用部分確有作為廚房使用，且系爭店面有提供消費者用餐空
19 間，與一般餐館經營無異，故系爭店面若減少約定專用部分
20 之空間即45平方公尺（見本院卷第153頁），而需將廚房移
21 至系爭店面其他空間，勢將減少消費者之用餐空間，以被告
22 專有部分空間112.8平方公尺計算（見本院卷第193頁），
23 原告可供經營之空間將約減少29%【計算式： $45 / (112.8$
24 $+45) = 0.29$ ，小數點第二位以下四捨五入，以下均同】，
25 已近總承租面積3分之1，對原告之營業影響非可謂不大，
26 並達是否承租系爭店面之程度，故被告前開所辯，仍無可採
27 。

28 (二)被告應負債務不履行之損害賠償責任：

29 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
30 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
31 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22

01 7 條定有明文。又按租賃物在租賃關係存續中，受有妨害，
02 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
03 人之事由或由於第三人之行為而生，出租人均負有除去之義
04 務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。倘出租人怠於
05 履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之損
06 害賠償責任（最高法院77年台上字第2369號裁判要旨參照）
07 。

08 2. 系爭店面之採光罩為違建而需拆除，被告於締約時並未據實
09 告知原告，且原告無法以室內空間使用採光罩下方約定專用
10 ，影響其承租系爭店面作為營業之目的，被告自有不完全給
11 付之情事，應賠償原告因此所生之損害。茲就原告之各項請
12 求分述如下：

13 (1) 裝潢費用：

14 原告委請敦月公司裝潢系爭店面支出總計155萬元，有其提
15 出與敦月公司簽訂之工程承攬合約書、敦月公司簽收原告開
16 立支票之回聯、敦月公司開立之發票為佐（見本院卷第241
17 至第261頁、第33頁），且為被告所不爭執，堪認屬實。而
18 參以系爭租約之租期為3年，故原告支出之裝潢費用原預計
19 有3年之效用，然因採光罩為違建並經主管機關通知即將拆
20 除，致原告於109年8月4日以存證信函終止系爭租約，被
21 告就原告因此遭到裝潢無法使用至租期屆滿之損失，自應負
22 賠償責任。而參酌系爭租約第13條約定：「承租人於合約到
23 期、違約、退租時，承租方需將房屋恢復原狀；若無回復原
24 狀，清除整理屋況之費用需由承租方負擔；承租人如未遷空
25 返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按月租金四倍支付
26 違約金直至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議。」（見
27 本院卷第20頁），系爭店面之裝潢價值於租約屆滿時應為零
28 ，則該裝潢本預計自108年12月1日起使用至111年11月31
29 日止，迄至原告終止系爭租約之意思表示於109年8月5日
30 到達被告發生效力時，僅使用8月又5日（248日），尚有
31 （ $365 \times 3 - 248 = 847$ ）未能使用，以剩餘日數占租期之比

01 例為77%計算【計算式： $847 / (365 \times 3) = 0.77$ 】，被告
02 應賠償原告之數額為119萬3,500元（計算式： $1,550,000$
03 $\times 77\% = 1,193,500$ ）。原告雖以固定資產成本減除殘價後
04 之餘額，依平均法就零件扣除折舊後計算折舊，主張被告應
05 賠償之數額為129萬1,667元云云，然原告於租期屆滿後即
06 需將裝潢全數拆除，並無殘價可言，且前開裝潢費用並非僅
07 有零件部分，亦有工資部分無須折舊，故原告計算基礎均有
08 疑義，應無可採。

09 (2) 搬運費、復原拆除費用：

10 原告主張其因系爭店面無法營業，而被迫將設備搬離，並拆
11 除裝潢回復原狀，支出搬運費3萬3,600元、復原拆除費
12 用10萬元而受有損害云云，雖提出統一發票為佐（見本院卷
13 第65頁、第119頁）。然依系爭租約第7條第1項約定：「
14 承租人於終止租約或租賃期滿應將房屋遷空返還出租人，不
15 得藉詞推託諉或主張任何權利。」及前開所述第13條期滿承
16 租人應回復原狀之約定，原告於系爭租期屆滿後，本即應將
17 設備搬離及拆除全部裝潢，此部分費用支出並非因被告不完
18 全給付所受之損害，其請求被告賠償，難認有據。至原告雖
19 主張若被告於締約時據實告知違建應拆除之事實，原告即不
20 會承租，其得請求搬遷及拆除費用云云，惟原告承租時若知
21 悉違建存在之事實，亦可能要求被告降低租金或變更原設計
22 規劃後承租，尚難一概而論原告即不會承租系爭店面，自難
23 以此認定原告簽訂系爭租約並支出搬遷費用、回復原狀費用
24 ，係因被告未告知違建事實所致，故原告前開主張，仍無可
25 採。

26 3. 押金費用：

27 (1) 系爭租約第2條第4項約定：「押金給付：雙方於簽立本約
28 時，承租應同時給出租人2個月押租金，共計新台幣120,
29 000元整作為押租保證金（支票票期需開立於108年12月1
30 日），倘於租期屆滿，承租人遷空返還房屋後，房屋若損害
31 應先由押租保證金中扣抵；倘房屋無損害或為使用必然之損

01 害，則該押租保證金，出租人應無息退還。」（見本院卷第
02 19頁），原告已於109年9月17日將系爭店面之裝潢拆除並
03 回復原狀，且將鑰匙交由社區經理保管，並以109年9月18
04 日存證信函通知被告前往點交簽收，該存證信函業於同日送
05 達被告，有該存證信函及郵件收件回執在卷可憑（見本院卷
06 第335頁至第339頁）。而被告法定代理人於109年9月22
07 日向社區領取該鑰匙，被告並於109年11月20日自行拆除違
08 建之採光罩，有CMBD鑰匙/磁扣寄放登記表、被告提出拆除
09 後照片在卷可稽（見本院卷第123頁、第233頁），堪認系
10 爭店面於109年9月22日起即由被告直接占有，原告業已騰
11 空返還予被告，故依前開約定，被告自應將收取之押金12萬
12 元返還原告。

13 (2) 被告雖抗辯兩造於110年2月1日方才進入現場勘查，且原
14 告於110年3月12日始拆除招牌，被告依系爭租約第13條約
15 定得以原告未遷空返還房屋而請求按月租金4倍計算之違約
16 金，原告支付之押金扣抵該違約金後尚有不足云云。然兩造
17 於110年2月1日至現場確認結果乃原告已清理室內空間，
18 未遺留任何物品，此有被告提出當日現場照片可查（見本
19 卷第291頁至第307頁），可知原告於兩造現場勘查前早已
20 遷空，110年2月1日現場勘查僅係確認該遷空狀態，並非
21 原告於斯時始將系爭店面遷空。至於原告雖於110年3月12
22 日方將招牌拆除，然系爭租約第14條約定：「租賃期滿或契
23 約終止後，承租人未返還租賃物，如有未搬離物件；或遷出
24 時遺留物品不搬者，皆視同廢棄物任由出租人處理，其處理
25 費用由押租金保證金先行扣抵，如有不足由承租人補足，承
26 租人不得異議。」（見本院卷第21頁），可知房屋回復原狀
27 與原告遺留物品未搬遷係屬二事，分別於系爭租約第13條、
28 第14條約定其效果，原告遺留之招牌僅得視為廢棄物處理，
29 被告不得以此主張原告尚未回復原狀，而向原告請求系爭租
30 約第13條之違約金，故被告本得將招牌視同廢棄物處理，並
31 以押金扣抵該處理費用，然被告既不爭執該招牌最後仍由原

01 告自行拆除（見本院卷第331頁），自應將全數押金返還予
02 原告，故被告前開所辯，仍無可採。

03 4. 109年8、9月租金及系爭支票：

04 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法第17
06 9條定有明文。系爭租約已於109年8月5日經原告合法終
07 止，如前所述，而被告已將109年8、9月份租金支票予以
08 兌現，故原告受領109年8月6日起至109年9月30日止之
09 租金共計11萬5,839元【計算式： $63,000 \times (1 + 26/31) =$
10 $115,839$ 】，其法律上之原因於原告終止後已不存在，原告
11 自得依不當得利規定請求被告返還，而原告僅請求被告返還
12 10萬5,677元，未逾前開得請求之數額，故其請求為屬有據
13 。又被告於簽訂租約時亦同時收取109年10月、11月租金支
14 票即系爭支票，有被告法定代理人之簽收在卷可參（見本院
15 卷第27頁），被告於系爭租約終止後已無法律上之原因持有
16 系爭支票，故原告亦得依不當得利規定請求被告返還系爭支
17 票。

18 5. 以上，原告得請求被告賠償裝潢費用119萬3,500元、返還
19 押金12萬元、已收取租金10萬5,677元，共計141萬9,177
20 元。又系爭租約經原告合法終止，且原告已將系爭房屋遷空
21 返還房屋予原告，被告對原告並無系爭租約第13條約定之違
22 約金債權存在，故被告以此違約金債權主張抵銷，即屬無據
23 。

24 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
29 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
30 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
31 203條分別定有明文。本件起訴狀繕本係於109年9月22日

送達被告，有送達證書在卷可佐，是原告向被告請求自109年9月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，系爭租約因可歸責於被告之不完全給付而經原告終止，被告應賠償原告所受損害及返還押金、已收取租金共計141萬9,177元，暨返還系爭支票予原告。從而，原告請求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，原告願供擔保為假執行之宣告，核無不合，被告雖未聲明願供擔保免為假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 110 年 4 月 20 日
民事第四庭 法官 莊佩穎

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 110 年 4 月 20 日
書記官 李瑞芝

附表：

支票號碼	發票人	票面金額	發票日	受款人	付款人
XV045113	芝鑫國際有限公司	63,000	109年10月1日	揚發開發有限公司	合作金庫銀行林口分行

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

XV045114	芝鑫國際 有限公司	63,000	109年11月1日	揚發開發 有限公司	合作金庫 銀行林口 分行
----------	--------------	--------	-----------	--------------	--------------------