

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第8號

上訴人即附

帶被上訴人 黃威豐

訴訟代理人 吳明益律師

彭鈞律師

被上訴人即

附帶上訴人 百弘生生物科技股份有限公司

法定代理人 黎政諺

兼

訴訟代理人 黎萬煌

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，上訴人對於中華民國112年12月15日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第156號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，被上訴人則為附帶上訴，本院於113年5月14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之訴部分，暨命負擔訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣捌萬元。

三、被上訴人之附帶上訴駁回。

四、第一、二審(除確定部分外)訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件上訴人即附帶被上訴人(下稱上訴人)於原審訴請被上訴人即附帶上訴人百弘生生物科技股份有限公司(下稱百弘生公司)、黎萬煌(與百弘生公司合稱被上訴人)給付新臺幣(下同)35萬2,850元，經原審判決被上訴人應給付18萬8,850元，並駁回上訴人其餘之訴，上訴人全部不服提起上訴，聲明被上訴人應再「連帶給付」上訴人16萬4,000元(本院卷第7頁)；嗣減縮上訴聲明為被上訴人應再「給付」上訴人8萬元(本院卷第9、194頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許(民事訴

01 訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定參照)。

02 貳、實體方面

03 一、上訴人主張：伊與百弘生公司於民國112年1月9日簽訂租賃契
04 約書（下稱系爭租約），約由百弘生公司承租伊所有坐落花蓮
05 縣000000鄉000段000000地號土地及其上門牌號碼000
06 000街000號房屋（下稱000號房屋，與土地合稱系爭房
07 地），租期自公證日（即112年1月9日）起至112年12月30日止，
08 租金每月5萬5,000元，並於同日由原法院所屬民間公證人何叔
09 嬭事務所（下稱公證人何叔嬭事務所）公證系爭租約，做成112
10 年度花院民公嬭字第10070號公證書（下稱系爭公證書）。嗣百
11 弘生公司於112年3月31日終止系爭租約，惟無權占用至同年4
12 月21日始返還系爭房地，獲有相當於租金之不當得利共計31,5
13 00元；又百弘生公司未依系爭租約第8條約定清理並回復原
14 狀，伊因而支出拆除清運費9萬3,450元，受有損害；另百弘
15 生公司尚欠伊代為支付之工程款22萬7,900元；黎萬煌則依系
16 爭租約、公證書約定，應負保證人責任。爰依民法第179條、
17 第213條第3項規定、系爭公證書第貳點及系爭租約第8條約
18 定，於原審聲明：被上訴人應給付伊35萬2,850元及自民事變
19 更訴之聲明狀送達被上訴人翌日起至清償日止，按年息5%計算
20 之利息。

21 二、被上訴人抗辯：伊承租前，曾為設立工廠支出8萬元之申請補
22 發使用執照費及墊付增容電壓申請費2萬7,000元，上訴人允諾
23 之後會返還伊，惟迄未履行，故應抵銷10萬7,000元等語。

24 三、原審判決被上訴人應給付上訴人18萬8,850元本息，並駁回上
25 訴人其餘之訴。兩造各就敗訴部分，上訴人全部不服提起上
26 訴，嗣減縮上訴聲明為：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二項
27 之訴，暨訴訟費用負擔部分廢棄；（二）上開廢棄部分，被上訴人
28 應給付上訴人8萬元（減縮部分已生撤回上訴效力，該部分非本
29 院審理範圍，不贅）。被上訴人答辯聲明：上訴人之上訴駁
30 回。被上訴人則部分不服（未聲明不服部分已確定，不贅），提
31 起附帶上訴，並聲明：（一）原判決關於命被上訴人給付逾6萬7,5

00元本息，暨該部分假執行及訴訟費用負擔，均廢棄；(二)上開廢棄部分，上訴人於原審之訴駁回。上訴人附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

四兩造不爭執事項(見本院卷第92頁，並依卷證及論述方式而為修正)：

(一)上訴人於112年1月9日將系爭房地出租百弘生公司，並由黎萬煌擔任連帶保證人，於同日簽訂系爭租約，並經公證人何叔嬭事務所做成系爭公證書，約定如下：

1.每月租金5萬5,000元。

2.系爭租約第8條約定：百弘生公司於租賃期間屆滿時，應將租賃標的物清潔乾淨回復原狀予上訴人，不得向上訴人要求任何補償。

3.系爭公證書第貳點約定：上訴人代百弘生公司支付之工程款，經雙方確認為22萬7,900元，百弘生公司應於112年6月30日前清償予上訴人。

(二)系爭租約於112年3月31日終止，百弘生公司曾給付上訴人19萬9,900元(匯款14萬5,000元+匯款2萬7,900元+現金2萬7,000)。

(三)百弘生公司於112年4月21日始交還系爭房地鑰匙予上訴人。

(四)百弘生公司曾給付黃琮福建建築師事務所8萬元費用(下稱系爭8萬元)。

五本院之判斷

(一)上訴人主張系爭8萬元非有益費用，不應扣除，為被上訴人否認。另被上訴人於本院對原審判命其給付上訴人無權占用不當得利3萬1,500元及拆除清運費9,450元並不爭執，僅抗辯：伊於111年9月15日現金支付上訴人2萬7,000元，應該扣除等語(本院卷第194頁)。則本案爭點厥為系爭8萬元是否屬民法第431條第1項有益費用，及被上訴人抗辯上訴人請求金額應再扣除上開2萬7,000元，有無理由。

(二)系爭8萬元非屬民法第431條第1項有益費用，被上訴人以此抵銷，並無理由。

01 承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出
02 租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還
03 其費用。但以其現存之增價額為限。民法第431條第1項定有明
04 文。上訴人主張依系爭租約第5條第2款約定，伊只需提供現有
05 文件，故百弘生公司申請工廠登記須檢附使用執照所生費用，
06 應由該公司自行負擔。又該使用執照係依百弘生公司之工廠設
07 計規劃，非必然可供日後其他承租人所需，屆時需變更使用執
08 照，難謂有益費用等語。被上訴人則以：伊請建築師去申請使
09 用執照，建築師說要8萬元，起造人是上訴人。伊只有承租000
10 號房屋，但上訴人說要連同路段000、000號房屋(下合稱000號
11 等3房屋)一起申請等語。經查：

- 12 1.被上訴人提出之建築師收據為111年9月(原審卷第125頁)，經
13 函詢花蓮縣政府表示：查無000號等3房屋於111年至112年間之
14 使用執照申請紀錄，有該府113年5月2日府建管字第113007947
15 7號函可參(本院卷第173頁)，則被上訴人抗辯系爭8萬元係請
16 建築師申請使用執照費用，即非屬實。
- 17 2.被上訴人嗣改稱：當初是請建築師申請合法房屋證明等語，並
18 提出000號等3房屋「實施都市計畫以外地區建物完成證明書」
19 為據(本院卷第205、207頁)。惟上開完成證明書備註欄記載：
20 「證明用途：僅作營利事業登記之用」，可知應僅係供百弘生
21 公司申請營利事業登記所需，是否有助於增加系爭房地價值，
22 已屬有疑。其次，依吉安鄉公所公布之「實施都市計畫地區建
23 築物證明申請書」，申請人所需檢附資料為(1)房屋謄本或建物
24 登記證明。(2)戶籍謄本。(3)房屋稅籍證明書。(4)自來水裝置證
25 明或電力公司供電證明，有吉安鄉公所網路公開資訊列印資料
26 足參。可知申請「實施都市計畫以外地區建物完成證明書」並
27 不需建築圖說；另參花蓮縣政府公布之「申請工廠登記應檢附
28 下列各項書件」包括「建築物配置平面簡圖及建築物面積計算
29 表」，則系爭8萬元是否為申請工廠登記所需圖說費用，即非
30 無疑，此既為百弘生公司申請工廠登記所需，理應由該公司自
31 行負擔，難認係屬有益費用。

01 3.基上，000號等3房屋「實施都市計畫以外地區建物完成證明
02 書」難認有助於增加系爭房地價值，且系爭8萬元是否為申請
03 上開建物完成證明書所需費用，亦屬有疑，則被上訴人抗辯應
04 予扣除，即非可採。

05 (三)上訴人主張兩造於112年1月9日系爭公證書中已結算確認被上
06 訴人尚欠金額，故被上訴人不得再以增容電壓申請費2萬7,000
07 元為抵銷等語。被上訴人抗辯其於111年9月15日現金支付上訴
08 人增容電壓申請費2萬7,000元，上訴人說由伊代墊，之後會還
09 給伊，但後來沒有還，應予扣除等語。查，系爭租約第6條第2
10 款已約定「…相關一切支出水、電申請費用，均由乙方(百弘
11 生公司)自行負擔。」(原法院112年度司調字第9號卷《下稱
12 司調卷》第25頁)，故該筆增容電壓申請費2萬7,000元依約應
13 由百弘生公司負擔，要屬明悉；被上訴人未舉證兩造約由上訴
14 人負擔上開費用，此部分抗辯，即屬無據，並非可採。又用電
15 之多寡需求，應係照百弘生公司當時規劃的工廠用途為用電瓦
16 數之申請，並非全然對上訴人或系爭房地有益，則此部分之費
17 用被上訴人主張抵銷，並無理由。

18 六按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。
19 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告
20 而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而
21 送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢
22 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利
23 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
24 5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段及第203
25 條，分別定有明文。本件上訴人依不當得利、系爭租約所為請
26 求無確定期限，依系爭公證書請求代墊款22萬7,900元，被上
27 訴人依約應於112年6月30日前清償((見不爭執事項(-)3)，為有
28 確定期間之給付。被上訴人經上訴人起訴請求給付而未為給
29 付，上訴人自得依上開規定，請求被上訴人加付法定遲延利
30 息。查，上訴人民事變更訴之聲明狀(請求金額37萬9,850
31 元)，繕本於112年7月17日送達被上訴人，有送達證書可參(原

01 審卷第101頁)，則其請求18萬8,850元自翌(18)日起至清償日
02 止之法定遲延利息，未逾得請求範圍，自應准許。

03 七綜上所述，上訴人請求被上訴人給付26萬8,850元(相當租金不
04 當得利3萬1,500元+工程墊款22萬7,900元+清運費用9,450
05 元)，及其中18萬8,850元自112年7月18日起至清償日止，按年
06 息5%計算之利息，為有理由。原審就上開應准許之部分，判
07 決被上訴人給付上訴人18萬8,850元本息，並依職權分別酌定
08 相當擔保金額為準免假執行之宣告，於法並無不合；被上訴人
09 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
10 由，應駁回其附帶上訴。至原審就上開應准許部分，僅判命被
11 上訴人給付上訴人18萬8,850元本息，駁回上訴人8萬元之請
12 求，容有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，為有
13 理由，爰予以廢棄改判如主文第2項所示。

14 八據上論結，本件之上訴為有理由，被上訴人之附帶上訴為無理
15 由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 6 月 11 日

17 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

18 法官 鍾志雄

19 法官 廖曉萍

20 以上正本係照原本作成。

21 本件不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 6 月 11 日

23 書記官 廖子絜