臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

109年度板簡字第1052號

原　　告　新北市政府經濟發展局

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　何怡明

訴訟代理人　李永裕律師

複　代理人　黃文欣律師

　　江俊傑律師

被　　告　齊民股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙畊遠

訴訟代理人　李欣昱律師

複　代理人　林子強律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣489,607元，及自民國109年4月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造前於民國103年3月17日簽訂「新北市新店區『碧潭有約社區』市有商場招商案契約書」(下稱系爭契約)，原告將如附表所示建物暨基地及停車位（下稱系爭租賃物）出租予被告，租期自簽約日起至113年3月16日止。依系爭契約第3條第1款約定，被告應於每年1月31日前繳納當年度1月1日起至6月30日止之租金，並於7月31日前繳納當年度7月1日起至12月31日止之租金，惟被告未於106年1月31日前繳納1月1日起至6月30日之租金，原告先後於106年2月14日、3月7日及4月

12日催告被告繳納，被告均未繳納，原告乃依系爭契約第7條第2款約定，於同年4月17日將被告先前所繳納之履約保證金新臺幣(下同)1,260萬元用以抵扣106年度上半年租金1,277萬3,880元，被告先前所繳納之履約保證金尚不足扣抵租金，經扣抵後被告已無履約保證金，原告乃依系爭契約第7條第2款約定，於106年4月27日發函通知被告應於106年5月12日前補足履約保證金1,260萬元，被告收受上開函文後，仍未於約定期日補足履約保證金，原告因此再於106年5月22日發函通知被告應於106年6月13日前補足履約保證金，否則將終止系爭契約，被告收受前開函文後，於106年6月12日以106陞總（函）字第026號函向原告表示將先補足106年上半年度之租金77萬3,957元，其餘履約保證金等積欠款項則要由新任董監事決定具體補足之方案，故仍未於106年6月13日前補足履約保證金，原告不得已，再於106年7月25日發函通知被告應於106年7月31日前補足履約保證金1,260萬元，否則將依系爭契約第10條第1款約定於106年8月1日終止系爭契約，即為附停止條件之終止系爭契約之意思表示，被告於106年7月27日收受該函。

㈡被告收受上開函文後，於106年7月31日仍僅繳納半數履約保證金630萬元，因被告未於106年7月31日前補足履約保證金1,260萬元，系爭契約已於106年8月1日終止，原告於106年8月1日發布新聞稿公告終止與被告間之系爭契約，為求慎重，再於106年8月3日以新北經招字第1061508790號函通知被告終止系爭契約，兩造間之系爭契約既已於106年8月1日終止，兩造亦於107年1月23日完成商場設備之點交，被告自應將系爭租賃物返還原告。又依系爭契約第11條第3款約定，被告應負擔系爭契約終止後騰空並回復租賃物原狀期間之電費，系爭租賃物自106年9月起至106年11月1日之電費暨滯納利息，共計48萬9,607元(計算式：106年9月電費27萬6,384元、106年10月電費17萬2,480元、106年11月1日電費317元、106年11月1日起至108年8月8日止之滯納利息4萬0,426

元)，皆由原告墊付。

㈢為此，爰依民法第179條規定提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告48萬9,607元，及自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。

二、被告則以：

㈠被告於簽立系爭契約後，隨即驚覺系爭租賃物存在嚴重之漏水問題，於103年5月間，系爭租賃物2樓即有肉眼可見之12處漏水點，於103年7月間，系爭租賃物2樓董事長辦公室天花板、接待櫃台天花板及2樓電源總開關箱上方，皆有潺潺水流及明顯水痕，系爭租賃物地下一層更見遍布之積水。時至104年間，因系爭租賃物之漏水問題並未有任何改善，兩造為明確該漏水責任，遂由原告於同年7月及10月間委託台北市建築師公會做成系爭租賃物之漏水原因鑑定報告書及補充鑑定報告書（下合稱漏水鑑定報告）。自漏水鑑定報告可知，漏水原因多為歸責於原告未履行出租人之修繕、維持義務之因素，鑑定機關針對各漏水點提出修繕方式及費用估算明細表，可見原告對系爭租賃物之漏水具可歸責性且負有依前開漏水鑑定報告所載方式修復之義務，合先敘明。

㈡被告因深受系爭租賃物漏水之困擾，且不願耗資上億元打造之新企業總部因嚴重漏水問題導致部分辦公室無法使用，並避免被告經營必須之機電設備因漏水而產生公安意外，遂於103年至106年間以無數次電話溝通及6次正式發函予原告，除通知其依法修繕系爭租賃物之漏水問題外，更依法明確主張承租人之緩繳租金之同時履行抗辯權。原告針對被告同時履行抗辯權之行使，雖無法律上准否之權限，然仍於105年4月27日及同年7月7日分別發函予被告明確表達其知悉且同意被告於系爭租賃物漏水問題解決前暫緩系爭租賃物租金給付之請求。然時至106年，原告依舊未改善租賃標的物處處漏水之狀態，不僅未盡出租人義務，更於4月間將被告依契約置於原告處之履約保證金1,260萬元用於扣抵被告依法緩繳之租金，隨後更發函片面主張被告須於106年7月31日前補足

遭原告違法扣抵之履約保證金1,260萬元，否則將終止兩造間之系爭契約，系爭租賃物在原告於106年8月7日終止兩造間系爭契約前，仍處於嚴重漏水乃至每逢大雨地下一層必淹水之狀態，原告顯未盡其依租賃契約提供合於租賃品質標的物之義務，其身為出租人恣意跋扈扣抵被告繳交之履約保證金，更架空民法賦予弱勢承租人制衡公家機關兼出租人即本件原告之可能，原告於違法扣繳被告之履約保證金千餘萬元後，更於105年7月25日即兩造租賃契約尚屬有效時，逕自向各大媒體發布不實消息，重創被告聲譽及形象。

㈢被告公司代理董事長等人另於106年7月31日前往拜會原告時任負責人張峯源，並達成由被告出具切結書，擔保於106年8月15日前補足全數履約擔保金額1,260萬元，且於當際被告已繳付半數即630萬元，則原告暫不終止兩造間之系爭契約之協議，當被告依約如期於8月1日將切結書送交原告，原告竟於同年8月3日發函，並主張以該函到達被告之日期即106年8月7日為系爭契約終止日，被告迫於無奈，僅能暫且搬離系爭租賃物並尋求日後之救濟，被告於106年9 月1日遷出系爭租賃物，由原告重新取得事實上之管領權限，並由原告之招商科科員握有入出系爭租賃物之鑰匙，而於同年9月6日及其後進入系爭租賃物著手下一廠商之招標，期間事涉系爭租賃物與該建築物共有部分牽連之修繕，亦見原告與碧潭有約管委會人員一同入內察看及維修，顯見原告已掌握該系爭租賃物之實質管領權限，實不應因原告拖延直至107年1月間方完成點交清冊，而謂被告仍占有、使用、收益系爭租賃物，進而要求被告負擔系爭租賃物之相關費用。

㈣被告已於106年8月4日寄發存證信函與原告為終止系爭契約之意思表示，最遲於106年9月21日催告原告點交，系爭契約已因原告未盡其提供符合兩造契約約定之系爭租賃物而合法終止，被告業於106年9月1日全數搬遷完成，並將系爭租賃物之鑰匙交還原告，且依系爭契約第9條約定，若被告以物品占有系爭租賃物，致兩造拖延至107年1月間方完成點交清

冊，則該等物品依前開約定，於原告106年9月7日發函送達被告後起算1個月後，即視為廢棄物，自不得認被告以該等廢棄物繼續占有系爭租賃物，是以，本件原告遲延點交，其訴請被告應負擔電費，並無理由。

㈤原告本件之請求，業經最高法院110年台上字第236號民事判決之既判力遮斷，即原告於另案已明確就系爭租賃物之加值型營業稅、公寓大廈管理費、工程受益費、水費、電費、瓦斯費等費用及附屬租賃物公共設施之水費、電費、公共空調費等其他費用以系爭租約作為請求權基礎，並經兩造充分辯論後判決確定，原告自不得於本件再為相同主張或請求等語，資為置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

㈠按確定判決之既判力，雖以訴訟標的經表現於主文判斷之事項為限，判決理由並無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯足以影響判決結果之重要爭點，本於當事人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，基於當事人之程序權業受保障，可預見法院對於該爭點之判斷將產生拘束力而不致生突襲性裁判，則為避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」，仍應賦予該判斷一定之判決效力（拘束力），即學說上所謂之「爭點效」，以符程序上誠信原則及當事人公平之訴訟法理。是法院於判決理由中就訴訟標的以外之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，始符上述訴訟法上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理（最高法院84年度台上字第2530號、96年度台上字第1782號判決意旨可資參照）。

1.原告前以兩造於103年3月17日簽訂系爭租約，由原告將系爭租賃物出租與被告，租期自簽約日起至113年3月16日止，每月租金210萬元，被告應負擔加值型營業稅、公寓大廈管理

費、水費等費用，被告未依約繳納106年1月1日至同年6月30日租金，經原告以履約保證金抵扣106年度上半年租金後尚有不足，且已無履約保證金可再抵扣，而分別於106年4月27日、同年5月22日通知被告限期補足履約保證金，復於106年7月25日通知被告106年7月31日前補足履約保證金1,260萬元，否則將於同年8月1日終止系爭租約，被告於106年7月31日僅繳納630萬元，未補足全額，系爭租約於106年8月1日終止，依系爭租約第9條第1款約定，被告應於1個月內騰空系爭租賃物並回復原狀後點交與原告，被告於107年1月23日始將系爭租賃物騰空，並將相關設備點交移轉占有與原告，然仍未交還附表所示共62個車位，並持續轉租訴外人宏達經營管理顧問有限公司作收費停車場使用，被告於106年8月2日至107年1月23日止繼續占有使用系爭租賃物，且未依約繳納管理費、水費及營業稅，致原告受有損害，而依民法第176條第1項、第179條、第184條第1項前段、系爭租約第3條第1款、第11條第3款約定，請求被告給付106年8月2日至107年1月23日無權占有系爭租賃物期間所受相當於租金之不當得利1,215萬5,837元、原告所代墊系爭租賃物106年9月至12月之管理費117萬4,912元、106年9月至11月之水費3萬2,309元暨被告積欠之105年1月至同年12月、106年7月至同年8月營業稅138萬3,625元，經臺灣高等法院以108年度重上訴字第151號民事判決認定原告依民法第179條規定得請求被告給付自106年8月2日起至107年1月23日止繼續占有系爭租賃物所受相當於租金之不當得利1,208萬7,112元，另依系爭租約第11條第3款約定，得請求被告給付106年9月至同年12月管理費117萬4,912元、106年9月至同年11月水費3萬2,309元、105年11月至同年12月、106年7月至同年8月營業稅138萬3,625元；被告不服提起上訴，經最高法院以110年度台上字第236號民事判決廢棄原告請求被告給付不當得利1,208萬7,112元本息部分，發回臺灣高等法院；並就臺灣高等法院108年度重上訴字第151號民事判決所認定被告依系爭契約第11條第3項約

定，應負擔105年1月至同年12月、106年7、8月營業稅138萬3,625元、106年9月至同年12月管理費117萬4,912元、同年9月至同年11月水費3萬2,309元部分，判決駁回上訴，此有臺灣高等法院108年度重上訴字第151號民事判決、最高法院110年度台上字第236號民事判決在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪認屬實。

2.又系爭租約第11條第3款約定：「租賃物之加值型營業稅、公寓大廈管理費、工程受益費、水費、電費、瓦斯費等費用及附屬租賃物公共設施之水費、電費、公共空調費等其他費用，概由乙方(即被告)負擔(包括租賃物免租金期間及契約終止後騰空並回復租賃物原狀期間內所生前述費用，亦由乙方負擔)，並依各該費用應繳納期間繳納」，本件原告主張其為被告代墊106年9月電費27萬6,384元、同年10月電費17萬2,480元、同年11月電費317元、106年11月1日至108年8月8日滯納利息4萬0,426元，共計48萬9,607元，並提出台灣電力股份有限公司繳費憑證及收款收據為憑，核認屬實，而臺灣高等法院108年度重上訴字第151號民事判決、最高法院110年度台上字第236號民事判決關於原告得否依系爭契約第11條第3款約定，請求被告給付105年1月至同年12月、106年7、8月營業稅138萬3,625元、106年9月至同年12月管理費117萬4,912元、同年9月至同年11月水費3萬2,309元之認定，既無顯然違背法令之情事，被告於本件原告請求返還不當得利事件審理中復未提出足以推翻前開確定判決之新訴訟資料，準此，參酌前述民事訴訟法之誠信原則，就臺灣高等法院108年度重上訴字第151號民事判決、最高法院110年度台上字第236號民事判決已為判斷之主要爭點法律關係，即原告得依系爭租約第11條第3款之約定，請求被告給付106年9月至同年12月管理費、106年9月至同年11月水費、105年1月至同年12月、106年7、8月營業稅之判斷，就本件訴訟應有「爭點效」之適用，兩造均不得就此再為相反之主張，本院亦不得另作相反之判斷甚明。準此，本件原告依系爭租約第

11條第3款約定，請求被告給付106年9月電費27萬6,384元、同年10月電費17萬2,480元、同年11月電費317元、106年11月1日至108年8月8日滯納利息4萬0,426元，共計48萬9,607元，洵屬有據。

㈡另按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力；當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴，民事訴訟法第400條第1項、第253條分別定有明文，此即訴訟法上所謂一事不再理原則。所謂一事不再理之原則，係指就同一事件已有確定之終局判決者禁止重複起訴。所稱同一事件，必同一當事人就同一法律關係（訴訟標的）而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件。又所謂訴訟標的，係指經原告主張並以原因事實予以特定而請求法院審判之法律關係。另所謂一部請求，係指以在數量上為可分之金錢或其他代替物為給付目的之特定債權，原告任意將其分割而僅就其中之一部分為請求，但就其餘部分不拋棄其權利者而言。於實體法上，原告既得自由行使一部債權；在訴訟法上，即為可分之訴訟標的，其既判力之客觀範圍自應以原告起訴聲明者為限度。被告雖抗辯原告本件之請求，業經最高法院110年台上字第236號民事判決既判力遮斷，原告自不得於本件中再為請求，然原告於前案即臺灣高等法院108年度重上訴字第151號、最高法院110年度台上字第236號請求返還不當得利事件，係依系爭租約第11條第3款之約定，請求被告給付106年9月至同年12月管理費、106年9月至同年11月水費、105年1月至同年12月、106年7、8月營業稅，則前案訴訟標的之客觀範圍，應僅以原告人於前案起訴聲明請求之範圍即106年9月至同年12月管理費、106年9月至同年11月水費、105年1月至同年12月、106年7、8月營業稅為限度，不及於本件訴訟請求之106年9月至同年11月電費暨滯納利息部分，即無所謂前案訴訟既判力遮斷效之問題，被告前開辯解，即無可採。

四、綜上所述，原告依系爭租約第11條第3款之約定，請求被告

給付489,607元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年4月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　28　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　施函妤

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　28　　日

書記官　吳昌穆

附表：

編號	建號/門牌號碼	車位編號
1	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路000號）	29、30、39、40
2	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路000號2樓）	61、11、44、45、48、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、62、8、9
3	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路0段00號地下1樓）	12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、283

（續上頁）

		、47
4	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路0段00號）	26、27、28、41、42、43
5	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路0段00號2樓）	2、31、32、33、36、37、38、3、46、5、63、64、65、66、67、6
6	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路000號）	4