

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第143號

原告 凱基人壽保險股份有限公司（原名：中國人壽保險股份有限公司）

法定代理人 黃思國
訴訟代理人 金玉瑩律師
周憲文律師
楊薪頻律師

被告 好樂迪股份有限公司

法定代理人 顏瓊章
訴訟代理人 蔡順雄律師
複代理人 黃怡聞律師
訴訟代理人 陳怡妃律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣446萬5,654元，及自民國111年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔16%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項，於原告以新臺幣148萬8,600元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣446萬5,654元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、原告法定代理人原為黃淑芬，嗣變更為譚碩倫、復變更為黃思國，並經其等分別具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第317-

323頁、卷五第5-9頁），核無不合，應予准許。

二、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：□請求之基礎事實同一者。□擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。原告訴之聲明第一項原為：被告應給付原告新臺幣(下同)2,803萬4,872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，嗣變更（減縮）利息起算日為民國111年3月1日（見本院卷四第335頁）。又原告原依兩造間房屋租賃暨停車位使用契約（下稱系爭租約）第10、16條約定，請求被告賠償將屋頂轉租他人之損害，嗣追加依民法第179條之規定，請求被告返還因將屋頂轉租所得不當得利（見本院卷五第68-71頁）。核原告所為分屬減縮應受判決事項之聲明、基於同一轉租屋頂平台之基礎事實，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於105年6月15日就伊所有坐落於高雄市○○區○○○路0號（下稱系爭大樓）之全棟房屋及地下室車位簽訂系爭租約，約定租期自105年9月1日起至107年8月31日止。嗣於系爭租約租期屆滿後，兩造僅就系爭大樓中之地上1至6樓另行於107年10月3日簽訂租約（下稱107年租約），其餘部分即地上7至13樓及屋頂層、地下1至4樓、大樓共用部分及設備等(下合稱系爭返還範圍)則應按約返還予伊。詎被告未盡系爭租約第7條修繕責任、第11條保管義務、及依第14條之約定將系爭返還範圍回復至系爭租約約定之狀態，已構成違約，伊已完成代履行復歸工程，費用共計2,658萬8,000元，依系爭租約第16條約定及民法第213、214條規定，自應由被告負擔賠償。又被告未依系爭租約第14條約定完成復歸工程按時返還租賃標的物，依系爭租約第16條第2項約定，應支付自107年9月1日起至107年11月20日止，相當於按日計算之租金之損害賠償並加計同額之懲罰性違約金（即合計每日以5萬2,787元計算），共計427萬5,747元。另

01 被告違反系爭租約第10條約定，自105年9月1日起將系爭大
02 樓之屋頂按月以每家1萬6,000元之租金分別出租予5家電信
03 業者架設基地台，致伊受有租金收入之損害，依系爭租約第
04 16條第1項約定及民法第179條規定，被告應支付自105年9月
05 1日起至107年11月20日止（共計811日），相當於按日計算
06 基地台租金之損害賠償、不當得利（每日以2,667元計
07 算），共216萬2,937元。綜上，被告應給付原告3,302萬6,6
08 84元及法定遲延利息，扣除系爭租約之保證金420萬元、被
09 告溢繳之系爭租約租金79萬1,812元，再以伊另對被告之保
10 證金餘額債權（與本件請求無涉）144萬元抵銷本件請求共
11 計375日即至111年2月28日止之法定遲延利息，聲明：(一)被
12 告應給付原告2,803萬4,872元，及自111年3月1日起至清償
13 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假
14 執行。

15 二、被告則以：於系爭租約期間，伊確有就系爭大樓空調主機及
16 室內送風機設備等，及室內消防安全設備，於每年至少進行
17 一次定期保養及維護，伊未違反系爭租約第7、11條之修繕
18 及保管責任，況上開設備已逾15年使用年限，原告不得請求
19 按原況復歸；系爭租約第14條返還租賃標的物所約定之回復
20 原狀範圍、狀態標準，非如原告主張之工地現場點交清單記
21 錄表及室內裝修材料表，伊為免原告持續假借伊未回復云云
22 為由擴大爭議，於107年11月20日確認現況、擱置爭議，不
23 得解釋為伊同意原告變更回復原狀之標準；伊已於107年10
24 月31日將租賃標的物依約返還原告，且水電更名、結構安全
25 計算書均已交付，係原告受領遲延；就原告請求之復歸工程
26 費用，至多僅土建地坪高度復歸所支出之2萬7,220元有必
27 要；兩造已於107年9月12日口頭協議就系爭大樓1至6樓以外
28 部分展延租期2個月至107年10月31日，原告並受領對應租金
29 票據，不得請求伊給付逾期返還租賃物之損害賠償及懲罰性
30 違約金，且系爭租約第16條約定之遲延違約金明顯過鉅；原
31 告將系爭大樓出租予伊並已取得租金對價，對租賃物已無使

01 用收益之權能，就屋頂轉租部分原告未受有損害，無從主張
02 損害賠償及不當得利，縱原告得請求，應僅得計算至107年1
03 0月31日被告點交予原告之日止等語置辯，聲明：(一)原告之
04 訴駁回。(二)如受不利判決願供保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷五第180-181頁，並依本院論述
06 略調整用語）：

07 (一)兩造於93年3月17日簽訂租賃契約（下稱93年租約），約定
08 由被告承租原告所有之系爭大樓，租賃期間自93年3月15日
09 起至105年8月31日止。93年租約第8條約定被告返還系爭大
10 樓時，應依建築執照竣工圖恢復原狀，93年租約並以系爭大
11 樓土建竣工圖及機電設備清冊為附件，斯時兩造有依現況點
12 交。

13 (二)兩造於93年租約租期屆滿前，就系爭大樓於105年6月15日簽
14 訂系爭租約，約定租賃期間自105年9月1日起至107年8月31
15 日止。系爭租約第5條約定被告應支付之保證金以93年租約
16 之保證金抵充；第14條約定被告返還系爭大樓時，應依建築
17 執照竣工圖恢復原狀。惟系爭租約並無竣工圖及機電設備清
18 冊等附件，且兩造未於105年續租時就系爭大樓辦理點交。

19 (三)系爭租約租期屆滿後，兩造於107年10月3日就系爭大樓之地
20 上1樓至6樓另行簽訂租約（即107年租約），約定租賃期間
21 自107年9月1日起至110年8月31日止。兩造後於110年10月22
22 日簽訂增補協議書，延長租賃期間至111年8月31日止。

23 (四)被告曾簽發支票號碼為B00000000、到期日為107年9月1
24 日、金額為159萬1,812元之支票，於107年9月12日交付予原
25 告。

26 (五)被告於107年10月25日發函通知原告於同年月31日辦理系爭
27 租約到期部分租賃物（即系爭返還範圍）之點交返還事宜，
28 兩造於31日辦理復歸查勘，原告並作成復歸查勘紀錄，惟被
29 告未於該復歸查勘紀錄簽名。

30 (六)兩造就系爭返還範圍於107年11月20日辦理點交，當日並製
31 作11月20日點交紀錄。

01 (七)訴外人友為實業股份有限公司（下稱友為公司）為被告100
02 %持股之子公司，兩造簽訂系爭租約後，被告以友為公司之
03 名義將系爭大樓屋頂平台出租予5家電信業者架設基地台，
04 並約定每家每個月租金1萬6,000元。

05 四、本院之判斷：

06 (一)原告主張被告未盡系爭租約第7條修繕責任、第11條保管義
07 務、及依第14條之約定將系爭返還範圍回復至系爭租約約定
08 之狀態，已構成違約，依系爭租約第16條約定及民法第21
09 3、214條規定，請求被告賠償代履行復歸工程費用2,658萬
10 8,000元，核於2萬7,220元之範圍內為有理由：

11 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
12 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
13 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物
14 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
15 此限；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有
16 生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第43
17 2、455條分別定有明文。系爭租約第7條「修繕責任」約
18 定：「保養：租賃標的物之空調主機設備、室內送風機、室
19 內消防安全設備等機電設備，乙方（即被告）應每年至少進
20 行一次定期保養；機械式停車設備乙方應每月至少進行一次
21 定期保養，前述保養並由乙方提供證明文件及負擔因而產生
22 之一切費用（第1項）。修繕：於租賃期間之租賃標的物、
23 機電設備等修繕，除可證明非可歸責於乙方所導致之損壞
24 外，均由乙方負修繕之責，其他於租賃期間之水電零配件、
25 燈具、機電設備消耗品、燈管等用具之損壞，亦由乙方負責
26 維修。但若空調主機或室內送風機、室內消防安全設備等達
27 使用年限且已不堪使用或因老舊造成經常性故障須更新時，
28 應由甲方（即原告）負責更新並負擔全部費用，但乙方自行
29 加裝之設備及裝修物由乙方自行維修（第2項）。」；第11
30 條「保管義務」約定：「乙方就租賃標的物及設備之使用收
31 益，應負善良管理人之注意義務。因可歸責於乙方、其代理

人或使用人之故意、過失所致租賃標的物或設備之損壞、滅失，乙方應與其代理人或使用人負連帶損害賠償責任及修復之責，因失火毀損或滅失者，亦同，不適用民法第434條之規定。」；第14條「返還租賃標的物」第1項約定：「乙方於本租約租期屆滿或終止時，除經甲方書面同意依租賃標的物當時現狀返還外，應於租期屆滿或終止日前（若遇假日得順延之）依租賃標的物91年1月8日取得之建築執照竣工圖（各樓層主建物之裝修物如天花、隔牆、地板鋪材等皆須拆除清空）恢復原狀並打掃清潔完成後無條件歸還甲方。乙方不得向甲方要求搬遷費、裝修費、權利金或任何名目之費用。乙方如在租賃標的物辦理營業登記者（包含但不限於公司營業登記、機構立案登記、商號登記），於營業登記遷離前，視為未返還租賃標的物。」；第16條「違約處罰」約定：「甲乙雙方應遵守本租約之約定。任一方違反約定致他方受有損害者，應負損害賠償責任（第1項）。」。而所謂對於租賃物之保管，應視租賃物之內容、種類與性質而定，其可能包括對於租賃物之保護、管理、清潔之維持與必要之保養。又所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，是而租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，而非回復租賃物之原有狀態。

2.查93年租約附件「機電設備清冊」載明有「空調冰水主機、冷卻水塔、消防排煙機、電梯設備、汽車升降機設備及機械停車設備」等設備，斯時經由兩造完成點交無誤且經被告簽收；而系爭租約係延續93年租約而來，系爭租約並未附竣工圖及機電設備清冊為附件，兩造未於105年續租時就系爭大樓辦理點交等節，為兩造所不爭，並有93年租約暨附件及系爭租約可憑（見本院卷一第25-35、329-361頁）。是原告主張系爭大樓之空調、消防安全等機電設備及機械式停車設備

屬租賃標的物，核屬有據。

3.而被告抗辯關於系爭大樓空調主機及室內送風機設備之保養及維護作業，其係委由友為公司與訴外人國騰空調電機有限公司(下稱國騰公司)簽訂好樂迪KTV空調設備年度保養維護合約書，由國騰公司於系爭租約期間內承攬有關係爭大樓空調主機及室內送風機設備之保養及維護，保養維護室內送風機及空調箱巡檢每年4次、室內送風機及預冷空調箱藥洗每年1次、冰水主機冷凝器每年至少藥洗1次；關於系爭大樓室內消防安全設備之保養及維護作業，其同委由友為公司於爭租約期間內分別委請訴外人鼎鉉工程行、景勝消防有限公司(下稱景勝公司)每年至少進行1次定期保養及維護作業等節，業據提出上開契約、國騰公司、鼎鉉工程行及景勝公司分別出具之聲明書及開立之發票為證(見本院卷三第29-68、203-207頁、本院卷四第83-109)，當非虛言。原告固主張上揭證據存有紕漏，不足以證明被告已盡系爭租約第7條第1項之維護保養責任，被告已同意依系爭大樓91年1月8日取得建築執照竣工圖(下稱91年竣工圖)之竣工狀態恢復原狀返還，自應將消防、空調等機電設備及機械車位復歸至91年之竣工狀態，始合乎系爭租約第14條之約定云云。然查，依據93年租約附件「機電設備清冊」所載，發電機設備、空調冰水主機、消防排煙機、汽車升降機設備、機械停車設備之使用年限均為15年(見本院卷一第360頁)，而自系爭租約第14條約定之恢復原狀標準即系爭大樓91年1月8日取得建築執照竣工圖之時點起算，至系爭租約終止時點(即107年間)，已16年，是以上開設備倘不堪再正常使用，依常情顯係因逾使用年限而合於物品自然使用耗損情形所應有之狀態。再者，綜覽原告就此部分所舉相關證據，亦難而認係被告未盡管理、維護所致，自不能依原告之主張命被告按91年竣工圖之竣工原狀返還。從而，原告請求被告賠償上開設備之履行復歸工程費用，並不可採。

4.原告雖主張被告返還系爭返還範圍(以下逕稱租賃標的物)

之回復原狀範圍、狀態標準，應按工地現場點交清單記錄表及室內裝修材料表（下合稱系爭記錄表及材料表）。惟查，觀諸兩造93年租約及系爭租約內容，均無如上約定，係約定被告應「依租賃標的物91年1月8日取得之建築執照竣工圖（各樓層主建物之裝修物如天花、隔牆、地板鋪材等皆須拆除清空）恢復原狀」，且均未將系爭記錄表及材料表附為契約附件（見本院卷一第25-35、329-361頁）；再查，原告未曾於兩造簽訂系爭租約時，將系爭記錄表及材料表提供予被告，有證人即被告之員工羅紀緯之證述為憑（見本院卷四第155頁），復為原告所不爭執；又原告於107年8月16日及同年月24日通知被告依約返還租賃標的物之函文，均係記載「請貴公司於租約終止日，依租約第14條第1項約定，將租賃標的物恢復至91年1月8日取得建築執照竣工圖之原狀並返還予本公司」（見本院卷一第37、39頁），未曾提及系爭記錄表及材料表。另原告主張其於88年間為新建系爭大樓，與訴外人即承包商達欣工程股份有限公司（下稱達欣公司）簽訂高雄市中華四路商業大樓新建工程合約，該合約即附有相同內容之室內裝修材料表（見本院卷三證物袋），且系爭大樓於91年1月21日竣工後，便出租予訴外人蘋果星球國際資訊流通事業股份有限公司（下稱蘋果星球公司），原告、達欣公司與蘋果星球公司三方於00年0月間點交系爭大樓，達欣公司與蘋果星球公司並簽署系爭大樓全棟之工地現場點交記錄表（見本院卷三第313-583頁），原告於本件主張應為回復原狀標準之工地現場點交清單記錄表，即為該工地現場點交記錄表之一部分等節，固然為真，然前開情事，均無從證明兩造有約定被告應依系爭記錄表及材料表作為租賃標的物之回復原狀標準。綜據上情，堪認兩造僅約定被告返還租賃標的物之回復原狀範圍、狀態標準，應依91年竣工圖，並未約定應按系爭記錄表及材料表，原告主張應按系爭記錄表及材料表回復原狀，乃增加契約所無之要求，為無理由。

01 5.查被告返還租賃標的物之回復原狀範圍、狀態標準，應依91
02 年竣工圖，業認定如前。而兩造均不爭執其等人員於107年1
03 1月20日至系爭大樓就系爭返還範圍進行點交作業時，將現
04 場情形與91年竣工圖不符處作成紀錄，在現場製成系爭返還
05 範圍之復歸點交現況表（下稱系爭復歸點交現況表），兩造
06 人員均有於該表簽署用印等情，並有系爭復歸點交現況表為
07 證（見本院卷二第77-80頁），亦堪以認定。再查，互核證
08 人即原告員工沈柏宏之證述（見本院卷四第142-143頁）及
09 系爭復歸點交現況表之內容，可認系爭復歸點交現況表上記
10 載「未依竣工圖復歸」者（見本院卷二第79頁），即被告未
11 依91年竣工圖之原狀返還之範圍無誤。又被告未舉證證明系
12 爭復歸點交現況表之記載不實、其已按91年竣工圖回復原
13 狀，其抗辯已按91年竣工圖回復原狀云云，自不可採。故原
14 告主張被告就上開部分未依系爭租約第14條第1項之約定回
15 復至系爭租約約定之狀態，已構成違約，依系爭租約第16條
16 第1項約定及民法第213、214條規定，請求被告賠償代履行
17 復歸工程費用，核屬有據。就原告得請求之費用部分，被告
18 抗辯針對系爭復歸點交現況表上記載「未依竣工圖復歸」項
19 目（即僅有B1F部分範圍），比對原告提出之支出費用明
20 細，並參照證人沈柏宏之證述內容（見本院卷四第152
21 頁），該部分復歸回復數額加計廢棄物清運費用、稅費、廠
22 商管理費、工程保險費，應為2萬7,220元乙節，原告未予爭
23 執，堪認可採。

24 (二)原告主張被告未依系爭租約第14條約定完成復歸工程按時返
25 還租賃標的物，依系爭租約第16條第2項約定，應支付自107
26 年9月1日起至107年11月20日止，相當於按日計算之租金之
27 損害賠償並加計同額之懲罰性違約金427萬5,747元，為有理
28 由：

29 1.系爭租約第2條第4項約定：本租約不適用民法第451條，除
30 雙方另有續約之書面約定外，本租約於租賃期間屆滿時即行
31 消滅，被告應依第14條之約定及相關法令立即返還租賃標的

01 物，不得以繼續使用或以已繳付租金或其他任何理由，主張
02 本租約繼續存在而為使用（見本院卷一第25頁）。就系爭租
03 約之終日究為何日一節：原告主張兩造對延展租期未達成合
04 意，被告則抗辯雖系爭租約原定租期到107年8月31日屆滿，
05 但兩造已「口頭」續約延長至同年10月31日，兩造最後無法
06 簽署書面展延契約係因原告於書面契約稿本中增加口頭租約
07 所無之項目云云。然查，系爭租約第2條第4項即約明續約需
08 兩造以「書面」約定為之，兩造對此條項之契約約定、文意
09 解釋均不爭執，自應受拘束。是以，兩造既未另有續約之書
10 面約定，系爭租約即於租賃期間屆滿日即107年8月31日屆至
11 無疑。

12 2.系爭租約第16條第2項約定：被告未依約返還租賃標的物
13 者，自本租約消滅之日起至返還租賃標的物之日止，被告除
14 應給付相當於按日計算之租金之損害賠償外，並應另按日給
15 付相當於租金數額之懲罰性違約金（見本院卷一第33頁）。
16 查被告確有未按系爭租約第14條第1項之約定，依系爭大樓9
17 1年竣工圖恢復原狀返還租賃標的物予原告之情事，前已敘
18 明，則被告既未依約返還租賃標的物，原告依系爭租約第16
19 條第2項約定，請求被告給付自系爭租約屆滿之翌日即107年
20 9月1日起至107年11月20日止，相當於按日計算之租金之損
21 害賠償並加計同額之懲罰性違約金（即合計每日以5萬2,787
22 元計算），共計427萬5,747元（81日×5萬2,787元＝427萬5,
23 747元），核屬有據。

24 3.按約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即不
25 待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多
26 寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付；縱約定之違約
27 金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明
28 定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌
29 社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權
30 限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金
31 額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利

己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第697、2747號民事判決參照）。被告固抗辯原告受有如何損害不明、系爭租約第16條第2項約定之懲罰性違約金過高云云。然依前開說明，被告未依約返還租賃標的物，該當債務不履行，原告不待舉證證明其所受損害，即得請求被告按約支付違約金；至懲罰性違約金如何過高？被告僅空有指摘，復未提供證據或方法由本院查證，且上開違約金之約定，既為兩造於簽訂系爭契約時盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識決定，本於契約自由原則，本院亦應予以尊重，不再予以酌減，以符系爭租約約定之本旨。

(三)原告主張被告違約轉租系爭大樓之屋頂，依系爭租約第16條第1項約定、民法第179條規定，請求被告賠償損害、返還不當得利216萬2,937元，核於16萬2,687元之數額為有理由：

- 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文，故出租人於依租賃契約交付租賃物予承租人後，即喪失對租賃物之使用收益權。申言之，承租人取得租賃物之使用收益權係基於租賃契約之約定，當非不當得利，縱承租人有違法轉租情事，亦僅生出租人得否終止租約取回租賃物之問題，要無成

01 立不當得利之餘地。

02 2.系爭租約第10條約定：未經原告事前書面同意，被告不得將
03 租賃標的物之全部或一部轉租、出借、頂讓予他人，或以其
04 他變相方法供他人使用；第16條第1項約定：兩造雙方應遵
05 守本租約之約定。任一方違反約定致他方受有損害者，應負
06 損害賠償責任，有系爭租約可憑（見本院卷一第31頁）。而
07 被告並不爭執於兩造簽訂系爭租約後，未經原告事前書面同
08 意，其便以友為公司之名義將系爭大樓屋頂平台出租予5家
09 電信業者架設基地台，並約定每家每個月租金1萬6,000元等
10 節，則原告主張被告有違約轉租系爭大樓屋頂之情事，堪以
11 採信。

12 3.查系爭租約租期為105年9月1日起至107年8月31日止，業認
13 定如前；再依兩造不爭執事項(五)，被告於107年10月25日發
14 函通知原告於同年月31日辦理系爭返還範圍之點交返還事
15 宜，兩造並於31日辦理復歸查勘，原告並作成復歸查勘紀
16 錄，惟被告未於該復歸查勘紀錄簽名，而斯時雖兩造對於被
17 告是否已將租賃標的物按系爭租約之約定恢復原狀返還乙節
18 有所爭執，但兩造均不爭執被告自107年11月1日起即未再占
19 有使用系爭大樓屋頂，堪認被告自107年11月1日起即已無將
20 系爭大樓屋頂出租他人使用。

21 4.則於系爭租約之租賃期間，被告即有權以承租人之地位使用
22 收益系爭大樓屋頂，原告對系爭大樓屋頂之使用收益權能，
23 業已移轉予出租人，其自不致因被告轉租受有利益而受有損
24 害，而被告縱有違約轉租情事，亦僅生原告得依民法第443
25 條規定終止契約之問題。依1.及前開說明，堪認被告於系爭
26 租約之租賃期間，將系爭大樓屋頂轉租他人收取租金，不構
27 成不當得利，且原告既未受有損害，即無從依系爭租約第16
28 條第1項約定請求被告負損害賠償責任；反之，被告於系爭
29 租約終止後，即無權以承租人地位使用收益系爭大樓屋頂，
30 其自107年9月1日起至同年10月31日止，將系爭大樓屋頂轉
31 租他人收取租金，當構成不當得利，按原告主張之計算方式

(即每日以2,667元計算)，被告應返還之數額為16萬2,687元(2,667元×61日=16萬2,687元)。至被告自107年11月1日起，未繼續占有使用系爭大樓屋頂、將之出租予他人收取租金乙情，兩造並未爭執，是原告主張被告應給付自107年1月1日起至同年月20日，相當於按日計算租金之損害賠償、不當得利云云，顯不可採。

五、綜上所述，原告依系爭租約第16條約定、民法第213、214、179條規定，請求被告給付原告446萬5,654元(計算式：2萬7,220元+427萬5,747元+16萬2,687元=446萬5,654元)，及自111年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(民法第203條、第229條第2項、第233條第1項本文規定參照)，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之金額准許之；就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 3 月 21 日
民事第三庭 法 官 陳筠媛

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 113 年 3 月 21 日
書記官 王曉雁

