

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第151號

上訴人 齊民股份有限公司（原名：樂陞科技股份有限公司）

法定代理人 陳國華

訴訟代理人 韓世祺律師

王平成律師

被上訴人 新北市政府經濟發展局

法定代理人 何怡明

訴訟代理人 李永裕律師

複代理人 江俊傑律師

楊上德律師

上列當事人間請求給付不當得利等事件，上訴人對於中華民國107年12月27日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第666號判決提起上訴，本院於109年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決第一項關於命上訴人給付逾新臺幣壹仟貳佰零捌萬柒仟壹佰壹拾貳元本息部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之九十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國103年3月17日簽訂「新北市新店區『○○○○○○』市有商場招商案契約書」（下稱系爭租賃約），伊將如附表所示建物暨基地及車位（下稱系爭租賃物）出租予上訴人，租期自簽約日起至113年3月16日止，每月租金新臺幣（下同）210萬元，且加值型營業稅、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，均

01 由上訴人負擔。詎上訴人未依約繳納106年1月1日至同年6月
02 30日租金，經伊以履約保證金抵扣106年度上半年租金後尚
03 有不足，且已無履約保證金可再抵扣，而分別於106年4月27
04 日、5月22日通知上訴人限期補足履約保證金，然上訴人未
05 補足，伊復於106年7月25日通知上訴人於106年7月31日前補
06 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
07 約，惟上訴人於106年7月31日僅繳納630萬元，未補足全
08 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
09 約定，上訴人應於1個月內騰空系爭租賃物並回復原狀後點
10 交予伊。上訴人雖於106年9月21日通知伊配合點交，惟斯時
11 上訴人尚在拆遷中，且其轉租之業者仍繼續使用系爭租賃物
12 未遷出，上訴人於107年1月23日始將系爭租賃物騰空，並將
13 相關設備點交移轉占有予伊，惟就附表所示共62個車位則迄
14 未交還，並持續轉租訴外人宏達經營管理顧問有限公司（下
15 稱宏達公司）作收費停車場使用，故上訴人於106年8月2日
16 起至107年1月23日期間繼續占有使用系爭租賃物，致伊受有
17 相當於租金之損害1,215萬5,837元，爰依民法第179條、第1
18 84條第1項前段、第231條第1項規定，請求上訴人返還1,215
19 萬5,837元本息。又系爭租賃物106年9月至12月之管理費117
20 萬4,912元及106年9月至11月之水費3萬2,309元，共計120萬
21 7,221元均由伊代墊，爰依系爭租約第11條第3款約定及民法
22 第179條、第176條第1項規定，請求上訴人返還。上訴人另
23 積欠伊105年度租金及106年7、8月租金所生加值型營業稅13
24 8萬3,625元，依系爭租約第3條第1款、第11條第3款約定，
25 應由上訴人負擔等語。

26 二、上訴人則以：伊因系爭租賃物發生漏水，致無法將系爭租賃
27 物作為辦公室或轉租他人使用收益，在被上訴人修繕完畢
28 前，伊無支付租金義務，已行使同時履行抗辯權，被上訴人
29 以伊未繳足履約保證金為由終止系爭租約不合法。又伊於10
30 6年9月1日騰空回復原狀並自系爭租賃物遷出，未以眾多大型
31 機具占用，並於同年9月21日發函請求被上訴人配合點交，
32 伊無何不當得利或侵權行為。又伊於106年8月7日合法終止
33 系爭租約後，已將所有物品設備全數騰空遷出系爭租賃物，
34 就106年9月至12月之水費及管理費，無繳納義務。再被上訴
35 人同意伊於漏水修繕期間得緩繳租金，不計收租金相關費
36 用，故不得請求此期間之租金及營業稅，縱得請求給付，應

01 依民法第227條之2規定及類推適用民法第435條規定減少租
02 金及營業稅等語，資為抗辯。

03 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令(一)上訴
04 人應給付被上訴人1,215萬5,837元，及自107年3月24日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息。(二)上訴人應給付被上訴
06 人120萬7,221元，及自107年3月24日起至清償日止，按年息
07 5%計算之利息。(三)上訴人應給付被上訴人138萬3,625元，
08 及自107年3月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
09 並駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就其敗訴部分，未據聲
10 明不服，非本院審理範圍，下不贅述）。上訴人就其敗訴部
11 分不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
12 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
13 請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

14 四、不爭執事項（見本院卷一221頁、卷四95至96頁，並因論述
15 為部分文字增刪）：

16 (一)兩造於103年3月17日簽訂系爭租約，由被上訴人將系爭租賃
17 物出租予上訴人，租賃期間自簽約日起至113年3月16日止，
18 月租210萬元（不含營業稅），並約定營業稅由上訴人負
19 擔，除首期租金外，以6個月為一期繳納，上訴人應於每年1
20 月31日前繳納當年度1月1日起至6月30日止之租金，並於每
21 年7月31日前繳納當年度7月1日起至12月31日止之租金，並
22 自簽約日起每屆滿2年（含免租金期間6個月），按行政院主
23 計處公布簽約日相當月份之台灣地區消費者物價指數（總指
24 數）漲跌比例調整租金，倘若漲跌幅度超過5%時，按5%計
25 算。上訴人承租時已依約繳納6個月月租金之履約保證金。

26 (二)上訴人承租後，再將如附表所示車位轉租予宏達公司。

27 (三)上訴人未給付105年1月1日起至106年8月1日之租金。

28 (四)被上訴人於106年4月12日催告後，於106年4月17日以上訴人
29 承租時所繳納之履約保證金，扣抵106年度1月至6月租金數
30 額1,277萬3,880元中之1,199萬9,905元及營業稅59萬9,995
31 元，經扣抵後，仍有租金餘額77萬3,975元不足扣抵。

32 (五)被上訴人以106年4月27日函及106年5月22日函催告上訴人補
33 繳履約保證金1,260萬元及106年上半年度租金餘額77萬3,97

5元。

(六)被上訴人以106年7月25日函定期催告上訴人補繳履約保證金及106年度下半年度租金，如未依限繳納，將於106年8月1日終止租約。

(七)上訴人於106年7月31日補繳履約保證金630萬元。

(八)上訴人未實際繳納106年9月至12月管理費117萬4,912元及106年9月至11月水費3萬2,309元共計120萬7,221元，由被上訴人代繳(上訴人抗辯無繳納義務)。

(九)上訴人未繳納105年1月至12月及106年7月1日至8月1日之營業稅138萬3,625元，由被上訴人代繳(上訴人抗辯無繳納義務)。

(十)上訴人於106年6月29日匯款77萬3,975元至被上訴人銀行帳戶以繳納前(五)所述106年上半年度租金餘額。

(十一)107年1月23日上訴人完成商場設備點交。

五、法院之判斷：

(一)被上訴人主張上訴人自106年8月2日至107年1月23日無權占有系爭租賃物期間，受有相當於租金之不當得利1,215萬5,837元，依民法第179條、民法第184條第1項前段擇一請求上訴人給付，有無理由？

1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。民事訴訟法第279條第1項定有明文。又當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束法院之效力，法院自應認當事人自認之事實為真，以之為裁判之基礎（最高法院26年上字第805號判例意旨參照）。再自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符，且係出於錯誤而為自認者，始得為之，民事訴訟法第279條第3項定有明文。故自認人撤銷其自認者，除應向法院為撤銷自認之表示外，尚須舉證證明其自認有與事實不符，且其自認係出於錯誤，始得為之（最高法院88年度台上字第886號判決意旨參照）。經查，被上訴人於起訴狀主張系爭租約於106年8月1日終止之事實【見臺

01 灣新北地方法院107年度重訴字第224號卷（下稱新北卷）19
02 頁】，業經上訴人在原審以書狀表示：「雙方合約亦早已於
03 106年8月1日終止」等語（見原審卷第30頁）所是認，可知
04 上訴人在原審已就被上訴人主張系爭租約已被上訴人於10
05 6年8月1日終止之事實，為積極自認，依上說明，本院自應
06 以當事人自認之事實，作為裁判之基礎。上訴人雖抗辯：被
07 上訴人分別於106年8月3日、9日、10日發函予上訴人，並表
08 明被上訴人係於106年8月7日終止系爭租約云云，並提出函
09 文3紙為據（見本院卷三429至434頁）。然被上訴人於106年
10 7月25日以新北經招字第1061395898號函催告上訴人補足履
11 約保證金時，已明確記載：「(一)本局（即被上訴人）將於10
12 6年8月1日與貴公司終止旨揭商場租賃契約…(二)倘貴公司於1
13 06年7月31日前補足履約保證金1,260萬元，則本局不予終止
14 契約…」等語（見新北卷66頁），為附停止條件之終止契約
15 意思表示，嗣因上訴人於106年7月31前仍未補足履約保證金
16 1,260萬元，則被上訴人前揭106年7月25日函所為附有停止
17 條件之終止契約意思表示，因條件成就而發生終止契約之效
18 力。被上訴人復於106年8月1日發布新聞稿記載：「…新北
19 市政府自今（106年8月1日）起終止與樂陞公司於新店區
20 『○○○○○○』市有商場租賃關係…」等語（見新北卷69
21 頁），足認被上訴人已於106年8月1日為終止系爭租約之意
22 思表示。至被上訴人106年8月3日、9日、10日函文僅係於終
23 止契約後，再次通知上訴人終止契約，無礙被上訴人已於10
24 6年8月1日為終止系爭租約之意思表示。此外，上訴人復無
25 證據證明系爭租約業經被上訴人於106年8月1日終止乙情與
26 事實不符，則上訴人請求撤銷其對系爭租約已於106年8月1
27 日終止之自認，無足可採。

28 2.查系爭租賃物係於107年1月23日經兩造會同辦理點交完成，
29 為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），則上訴人在系爭租約
30 於106年8月1日終止後，自106年8月2日起至107年1月23日期
31 間繼續占有使用系爭租賃物，受有免繳租金之利益，致被上

01 訴人受有相當於租金之損害，自應返還被上訴人。又上訴人
02 自106年8月2日起至107年1月23日止繼續占有使用系爭租賃
03 物而受有相當於租金之不當得利為1,208萬7,112元【計算
04 式： $2,128,980 \times (5 + 21/31) = 12,087,112$ ，元以下四捨五
05 入，下同】，被上訴人請求上訴人返還系爭租約終止後即10
06 6年8月2日起迄被告於107年1月23日點交返還系爭租賃物期
07 間相當於租金之不當得利1,208萬7,112元本息，即為有據，
08 逾此部分之請求，尚難憑採。

09 3.上訴人雖抗辯：系爭租賃物有漏水瑕疵，未經被上訴人修繕
10 完畢，被上訴人未依約保持系爭租賃物合於約定使用收益狀
11 態，上訴人主張同時履行抗辯，拒絕給付105年1月1日起至1
12 06年7月31日止之租金云云，固據其提出106年3月28日106陞
13 總（函）字第016號函記載：「…貴局（即被上訴人）…通
14 知本公司於106年3月10日前繳納新北市新店區『○○○○○
15 ○』市有商場之106年上半年度租金…貴局未履行出租人之
16 修繕義務，使租賃物漏水不斷，未保持合於約定使用、收益
17 之狀態，本公司即有權行使同時履行抗辯權而拒絕給付租
18 金…」等語（見本院卷一133至134頁）。惟查：

19 (1)按租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人
20 之主要義務與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如
21 於租賃關係存續中，出租人未盡保持租賃物合於約定使用收
22 益狀態之義務，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非
23 不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付（最高法院76
24 年度台上字第237號判決意旨參照）。是系爭租賃物若能達
25 上訴人承租目的，且被上訴人無拒不修復，以盡其保持租賃
26 物合於約定使用狀態之義務，或已修復完成，上訴人即
27 不得就租金給付義務行使同時履行抗辯權。

28 (2)上訴人於新北地院106年度重訴字第721號損害賠償事件（下
29 稱系爭事件）107年2月7日言詞辯論期日，自承系爭租賃物1
30 樓無漏水情形，有言詞辯論筆錄影本可參（見本院卷二293
31 頁）。再者，依上訴人提出之台北市建築師公會漏水原因鑑

01 定報告書及漏水原因補充鑑定報告書，均未見認定系爭租賃
02 物之1樓有發生漏水情形（見本院卷一65至67、121至122
03 頁）；又上訴人於104年1月14日發函予被上訴人請求鑑定系
04 爭租賃物漏水點之漏水位置示意圖及照片，均無關於1樓漏
05 水部分（見本院卷二295至301頁）；且上訴人在系爭事件提
06 出之「漏水資料彙整」表，均無系爭租賃物1樓修繕內容
07 （見本院卷一253至279頁）。況依系爭租賃物之使用狀況照
08 片顯示（見本院卷一319至320頁），上訴人在系爭租賃物1
09 樓放置大量藝術品，而藝術品應無置放在潮溼漏水環境之可
10 能，可推知系爭租賃物1樓應無漏水情形。另依上訴人提出
11 之台北市建築師公會漏水原因鑑定報告書及漏水原因補充鑑
12 定報告書記載之漏水情形，大多均為「有水漬痕跡」、「下
13 雨會滴漏」、「偶會滴漏」，其中並有記載「目前無漏水情
14 形」，可徵漏水之情形輕微，尚非嚴重（見本院卷一65至6
15 7、121至122頁）。且證人即被上訴人科員歐承翰於系爭事
16 件證稱：伊定期進入商場瞭解承租狀況，沒有發現1樓有漏
17 水問題，上訴人未反應過1樓有漏水，上訴人反應的漏水問
18 題主要是天花板漏水，面積大概為一至兩平方公尺左右，漏
19 水狀況不是全部集中在一處，但也不是一次會全部都發生漏
20 水，一次漏水都是一到兩個點等語（見本院卷一309、311、
21 316頁），可知上訴人所指漏水問題，僅係面積範圍狹小零
22 星、偶發漏水，至多僅為細微瑕疵，並不影響上訴人使用收
23 益租賃物。復依據上訴人在系爭事件所提自行修繕漏水資料
24 彙整（見本院卷一253至279頁），上訴人自行在該資料上註
25 記其修復後之狀況，亦有記載為「目前無漏水現象」、「已
26 修復」、「已無漏水現象」、「平常可以止漏」、「完全修
27 復」、「導流成功至機房」、「目前大雨皆無漏水現象」等
28 語，足徵上訴人自行修繕後，已無嚴重漏水情形。堪認系爭
29 租賃物1樓無漏水情形，2樓及地下1樓僅係發生面積及範圍
30 狹小零星、偶發之漏水，至多僅為細微瑕疵，不影響上訴人
31 使用收益系爭租賃物。

01 (3)上訴人於103年間反應之漏水問題，被上訴人已於103年8月7
02 日修繕完畢，並經兩造共同驗收確認在案，有上訴人簽認之
03 103年8月7日驗收暨會勘紀錄、簽到表及照片可稽（見本院
04 卷四71至81頁）。且經歐承翰在系爭事件證述：被上訴人針
05 對漏水情形都有進行修繕，上訴人103年進駐初期有反應過
06 漏水問題，被上訴人有進行修繕，104年有針對漏水點做鑑
07 定報告，104年上訴人自行修繕部分被上訴人有同意從租金
08 中做扣抵，105年被上訴人有針對鑑定報告進行修繕，鑑定
09 報告認定的漏水點已修繕完畢，修繕次數為6至8次，修繕完
10 畢有給上訴人員工彭春鎰確認，也有驗收紀錄等語（見本院
11 卷一309至310頁）明確，復有被上訴人於105至106年間支出
12 修繕費用之統一發票可稽（見本院卷四45至55頁），可認被
13 上訴人已有就上訴人所稱漏水部分進行修繕。另台北市建築
14 師公會漏水原因鑑定報告書及補充鑑定報告書認定之各漏水
15 點，迭經○○○○○○管理委員會二度會同兩造各自指派之
16 人員於105年6月13日、7月9日到現場進行會勘，針對各漏水
17 點之修繕方式達成共識採用「施作接水盤引導排水」方法，
18 有○○○○○○管理委員會105年7月30日（105）碧管00000
19 00號函暨所附漏水現勘紀錄及會勘照片可佐（見本院卷四57
20 至69頁），是被上訴人據兩造合意修繕方法施作修繕工程，
21 即無不合。而台北市建築師公會漏水原因鑑定報告書及補充
22 鑑定報告書記載之漏水情形，業經修繕完畢，且為上訴人同
23 意漏水修繕驗收准予通過一節，有兩造於105年10月26日驗
24 收紀錄、施工照片、各漏水點修復後現場照片為憑（見本院
25 卷一281至304頁），難認被上訴人有未盡修繕義務之情。

26 (4)系爭租賃物之地下1樓，上訴人均已全部轉租予他人使用，
27 並無上訴人所稱未保持合於約定使用收益之情形，有上訴人
28 出租他人使用地下一樓之轉租名冊及使用情形說明可稽（見
29 原審卷79、81、83頁）。又系爭租賃物2樓，經上訴人承租
30 後，上訴人除自行作為其全球營業總部使用外，並轉租部分
31 空間予其相關企業使用，最多曾有800名員工進駐使用，業

01 經歐承翰在系爭事件證述明確（見本院卷一308頁），並有
02 上訴人進駐系爭租賃物後之營運照片及現場照片、使用情形
03 說明可稽（見原審卷63至77、81、177頁）。再依上訴人在
04 系爭事件所提其轉租2樓及地下1樓予其他公司業者之「使用
05 情形附表」（見原審卷81、83頁），上訴人既能將系爭租賃
06 物2樓及地下1樓轉租予眾多公司業者使用，益徵系爭租賃物
07 應無上訴人所稱未能保持合於約定使用收益之情形存在。

08 (5)被上訴人曾於106年2月14日、同年3月7日、同年4月12日三
09 度發函催告上訴人限期繳納106年上半年度之租金（見本院
10 卷一327至331頁），上訴人於收受上開函文後，於同年6月1
11 2日發函被上訴人表示將先補足106年上半年度未完全繳足之
12 租金77萬3,975元，未再行使同時履行抗辯權（見新北卷63
13 頁），並於同年6月29日匯款77萬3,975元至被上訴人帳戶，
14 用以繳納其所積欠之106年上半年租金，有銀行客戶往來明
15 細查詢單可稽（見本院卷一207頁），亦未行使同時履行抗
16 辯權。上訴人復於同年7月17日以106陞總（函）字第038號
17 函（見本院卷一209頁），請求調降履約保證金為3個月租
18 金，且於同年7月31日出具切結書載明：「…其餘新臺幣630
19 萬元，本公司（即上訴人）承諾於106年8月15日前繳交予貴
20 局（即被上訴人），倘未依限繳交，本公司將於106年8月31
21 日前遷出向貴局承租之前揭市有商場，絕無異議，懇請貴局
22 同意。」（見本院卷一135頁），亦未行使同時履行抗辯
23 權。是上訴人縱曾寄發106年3月28日函文主張就106年度上
24 半年租金行使同時履行抗辯，然嗣後已表示願依被上訴人通
25 知繳納積欠之106年上半年租金不足額，且請求被上訴人調
26 降履約保證金，並出具切結書表示將補足履約保證金，足認
27 上訴人於106年6月12日發函表示願依約繳納不足租金之時
28 起，已不再就租金給付義務行使同時履行抗辯權，並同意被
29 上訴人以履約保證金抵付所積欠之租金，則上訴人事後再於
30 本件訴訟中主張其得行使同時履行抗辯權，無給付租金義務
31 云云，顯無可採。

01 4.上訴人又抗辯：伊於106年9月間遷出系爭租賃物即將鑰匙交
02 還被上訴人，被上訴人所提證據不足以證明伊有以上百台機
03 具占用系爭租賃物現場云云。惟查：

04 (1)依歐承翰在系爭事件證稱：上訴人在8月底有做搬遷作業，
05 伊有在場，上訴人有將可移動式的辦公桌椅、電視做搬遷作
06 業，固定式之裝潢及大型分離式室外機、內部送風機等大型
07 機具留在現場，後續才有做搬遷，當時未搬完，上訴人離開
08 後，停車場管理業者宏達公司及創夢市集股份有限公司（下
09 稱創夢市集），因為當時創夢市集還在找辦公室，所以還沒有
10 搬走等語（見本院卷一312頁），可知在系爭租約終止
11 後，上訴人仍有在系爭租賃物現場放置固定裝潢及大型分離
12 式室外機、內部送風機等大型機具而繼續占用系爭租賃物，
13 且上訴人轉租之次承租人仍有繼續占用系爭租賃物之事實。
14 又觀諸上訴人承租並進駐使用系爭租賃物時之「裝潢費用單
15 據明細」（見本院卷四85至91頁），可知上訴人承租時，曾
16 購置增設水冷室內機260台（計算式： $150+9+26+75=260$ ）、
17 室內風機6台、氣冷式空調10噸3台等上百台大型機具
18 置放於系爭租賃物，並裝設隔離變電室3處、衛浴設備等，
19 上開大型機具及設備之價值逾千萬元，且數量眾多，非可隨
20 意丟棄之廢棄物，上訴人辯稱被上訴人可將上開機具及設備
21 視為廢棄物處理云云，洵屬無稽。而由上訴人所提之搬家公司
22 發票及電子郵件（見原審卷33至43頁），搬遷物品為耗
23 材、個人文件、物品、個人電腦設備等，足見上訴人僅將員
24 工個人物品搬遷，其餘上訴人所購買放置在系爭租賃物內之
25 上百台大型機具設備則未搬走，仍繼續占用系爭租賃物。另
26 依系爭租賃物於106年9月7日之「建物使用狀況」現場照片
27 （見原審卷177至179頁），足認上訴人於系爭租約終止後，
28 仍放置大量物品及大型機具占用現場，並未搬遷完畢。況上
29 訴人之次承租人創夢市集曾於106年9月5日發函予被上訴
30 人，以其向上訴人承租地下1樓及2樓，為配合其新址裝修、
31 新創團隊與咖啡廳搬遷及員工安置等時程，無法如期完成返

還租賃物等為由，請求被上訴人同意延展返還租賃物期限至106年10月31日止（見原審卷119頁），益徵系爭租約終止後，上訴人並未搬遷完畢，而仍繼續占有使用系爭租賃物。

(2)按物之交付義務人所提出交付之物與契約訂定之內容不符者，不得謂為依債務本旨之提出，自不生提出之效力，債權人拒絕受領，即不負遲延責任。而有交付不動產義務之債務人，必於債權人遲延後，拋棄其占有，始得免除其交付義務（最高法院105年度台上字第2161號判決意旨參照）。所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，始喪失其對於物之事實上管領力而消滅占有。查上訴人於106年9月1日僅人員離開現場，並未將系爭租賃物之事實上管領力（即占有）移轉被上訴人，現場仍留存大量之物品及大型機具占用現場，並未搬遷完畢，可知上訴人仍有占用之事實，未拋棄系爭租賃物之事實上管領力，難認已依債務本旨返還系爭租賃物。又被上訴人曾於106年9月21日、同年10月11日、10月26日、107年1月11日四度發函催告上訴人點交返還系爭租賃物（見原審卷93、99、101、103頁），惟上訴人仍遲未與被上訴人辦理點交返還租賃物，被上訴人即無遲延之情形，上訴人自無從主張其已拋棄系爭租賃物之事實上管領力而喪失占有。況兩造於107年1月23日就系爭租賃物之財產設備做成點交確認書及會議紀錄（見原審卷105至111頁），在點交確認書第4點明確記載：「前開商場財產確認由乙方（即上訴人）交還甲方（即被上訴人），未來由甲方負責保管維運。」（見原審卷105頁），足認上訴人遲至107年1月23日始將系爭租賃物之占有移轉予被上訴人而消滅占有。故上訴人所辯，無足可採。

(二)被上訴人主張上訴人積欠106年9月至12月管理費117萬4,912元、106年9月至11月水費3萬2,309元，共計120萬7,221元，依系爭租約第11條第3款、民法第179條及第176條規定擇一請求上訴人給付，有無理由？

系爭契約第11條第3款約定：「租賃物之加值型營業稅、公

01 寓大廈管理費、工程受益費、水費、電費、瓦斯費等費用及
02 附屬租賃物公共設施之水費、電費、公共空調費等其他費
03 用，概由乙方（即上訴人）負擔（包括租賃物免租金期間及
04 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
05 由乙方負擔），並依各該費用應繳納期間繳納。」（見新北
06 卷56至57頁），故上訴人依系爭契約第11條第3款約定，負
07 有繳納契約終止後至回復原狀返還租賃物前之租賃物管理費
08 及水費之義務，上訴人未繳納106年9月至12月管理費117萬
09 4,912元、106年9月至11月水費3萬2,309元，共120萬7,221
10 元，已由被上訴人代繳之事實，為兩造所不爭執（見不爭執
11 事項(八)）。從而，被上訴人依系爭租約第11條第3款約定請
12 求上訴人給付上揭費用，自屬有據。至被上訴人另依民法第
13 179條及第176條規定請求給付部分，已無庸論述，附此敘
14 明。

15 (三)被上訴人主張上訴人積欠105年1月起至12月止，106年7月1
16 日至8月1日營業稅138萬3,625元，依系爭租約第11條第3款
17 約定請求上訴人給付，有無理由？

18 1.租賃物之加值型營業稅由上訴人負擔（包括租賃物免租金期
19 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
20 用，亦由上訴人負擔），系爭契約第11條第3款亦約定明
21 確，是以上訴人依系爭契約第11條第3款約定，負有繳納系
22 爭租賃物加值型營業稅之義務。又上訴人未繳納105年1月起
23 至12月止，106年7月、8月營業稅138萬3,625元，已由被上
24 訴人代繳之事實，為上訴人所不爭執（見本院卷一221
25 頁）。從而，被上訴人依系爭租約第11條第3款約定請求上
26 訴人給付上開費用，自屬有據。

27 2.上訴人雖抗辯：系爭租賃物於訂約後存有嚴重漏水瑕疵，未
28 經被上訴人修繕完畢，依民法第227條之2情事變更原則及類
29 推適用民法第435條規定，應予以減少租金及營業稅云云。
30 惟按情事變更原則乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救
31 規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發

生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失（最高法院107年度台上字第970號判決意旨參照）。查系爭租賃物1樓未漏水，2樓及地下1樓發生之漏水情節輕微，且經被上訴人修繕完成，系爭租賃物無未合於約定使用收益之情狀，上訴人不得行使同時履行抗辯等情，業據認定如前（見五(一)3.(1)至(4)所述），不生系爭租約成立後有何情事變更或租賃物滅失之情形，上訴人所辯，洵無可採。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利1,208萬7,112元，及依系爭租約第11條第3款約定，請求上訴人給付系爭租賃物之管理費及水費120萬7,221元、加值型營業稅138萬3,625元，及均自起訴狀繕本送達翌日即107年3月24日（見新北卷131頁）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。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就不當得利金額超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審所為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

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

中 華 民 國 109 年 1 月 21 日

民事第三庭

審判長法 官 林玉珮

法官 何君豪

法官 徐淑芬

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 109 年 1 月 21 日

書記官 魏汝萍

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

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）	00○00○00○ 00
2	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路000號2樓）	00○00○00○ 00○00○00○ 00○00○00○ 00○00○00○ 00○00○00○ 00○00○00○
3	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路0段00號）	00○00○00○ 00○00○00○

	地下1樓)	00000000 00000000 00000000 000
4	新北市○○區○○段0000○號(門牌 號碼：新北市○○區○○路0段00 號)	00000000 00000000
5	新北市○○區○○段0000○號(門牌 號碼：新北市○○區○○路0段00號2 樓)	00000000 00000000 00000000 00000000 00000000
6	新北市○○區○○段0000○號(門牌 號碼：新北市○○區○○路000號)	0