臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第971號

上　訴　人　永恆機電工業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃建德

訴訟代理人　林辰彥律師

複 代理 人　黃淑怡律師

　　許凱傑律師

上　訴　人　益志股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃立德

訴訟代理人　吳宜財律師

複 代理 人　謝玉山律師

上列當事人間請求給付租金事件，兩造對於中華民國109年9月29日臺灣士林地方法院109年度士重訴字第2號第一審判決各自提起上訴，永恆機電工業股份有限公司並為訴之追加、減縮，益志股份有限公司另提起反訴，本院於110年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造上訴均駁回。

二、益志股份有限公司應自民國一一０年八月十一日起至返還坐落新北市○○區○○村○○○○○○○○○號、四十七之三號房屋予永恆機電工業股份有限公司之日止，按月給付永恆機電工業股份有限公司新臺幣貳拾萬元。

三、永恆機電工業股份有限公司其餘追加之訴駁回。

四、永恆機電工業股份有限公司應給付益志股份有限公司新臺幣伍佰陸拾肆萬零捌佰貳拾壹元，及自民國一一０年三月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、益志股份有限公司其餘反訴駁回。

六、第二審訴訟費用，關於兩造上訴部分，由兩造各自負擔；關

於永恆機電工業股份有限公司追加之訴部分，由該公司負擔；關於益志股份有限公司反訴部分，由該公司負擔百分之四十九，餘由永恆機電工業股份有限公司負擔。

七、本判決命益志股份有限公司給付部分，於每期屆至時，永恆機電工業股份有限公司各以新臺幣陸萬柒仟元供擔保後，得假執行；但益志股份有限公司如各以新臺幣貳拾萬元供擔保後，得免為假執行。

八、本判決命永恆機電工業股份有限公司給付部分，於益志股份有限公司以新臺幣壹佰捌拾玖萬元供擔保後得假執行。但永恆機電工業股份有限公司如以新臺幣伍佰陸拾肆萬零捌佰貳拾壹元預供擔保後，得免為假執行。

九、兩造其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3 款定有明文。本件上訴人永恆機電工業股份有限公司（下稱永恆公司）原依兩造間於民國89年1月1日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約）第3條及第6條約定，請求對造上訴人益志股份有限公司（下稱益志公司）給付新臺幣（下同）260萬元本息。嗣於本院審理中，就其中60萬元部分，減縮法定遲延利息自109年4月30日民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即同年5月1日起算（見本院卷第247至248頁、第364頁），並擴張請求益志公司給付300萬元本息，及自109年11月1日起至返還系爭房屋之日止按月給付50萬元（見本院卷第129至130頁、第364至365頁），核永恆公司上開所為請求金額之減少及增加，分別屬聲明之減縮及擴張，均合於上開規定，應予准許。

二、又在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之，但就主張抵銷之請求尚有餘額部分，有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第446條第2項但書第3款定有明文。益志公

司主張為永恆公司代墊房屋稅，經與永恆公司之請求抵銷後尚有餘額975萬4668元，而提起反訴（見本院卷第185至193頁）。永恆公司雖表示不同意（見本院卷第287頁），惟益志公司係就永恆公司本訴請求主張抵銷後之部分餘額請求該公司如數給付，自有提起反訴之利益，合於上開規定，應予准許。

乙、實體方面：

一、永恆公司主張：益志公司於89年1月1日向伊承租門牌號碼新北市○○區○○村○○○00○0○00○0號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂系爭租約，約定租期自89年1月1日起至108年12月31日止，每月租金10萬元，每次應繳半年租金。詎益志公司未依系爭租約第3條約定支付108年下半年租金計60萬元，且於租期屆滿後，未依系爭租約第6條約定交還系爭房屋，仍繼續使用，自109年1月至10月，應按月給付依租金5倍計算之違約金共500萬元等情。爰依系爭租約第3條、第6條約定，求為命益志公司給付伊560萬元本息，及自109年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊50萬元違約金之判決（永恆公司逾此範圍之請求，即就請求益志公司給付違約金部分，捨棄依民法第179條、第181條但書規定為請求《見本院卷第248頁》，另原審判命益志公司騰空返還系爭房屋部分，經益志公司撤回該部分上訴《見本院卷413、414頁》，均非本院審理之範圍）。

二、益志公司則以：系爭租約第6條約定之違約金屬損害賠償總額預定性質之違約金。永恆公司因伊遲延遷讓房屋所受之損害，係未能出租他人之租金損失，其以每月按租金5倍計算違約金顯然過高，應酌減至每月按租金1倍為適當。又新北市○○區○○村○○○00○0號左側、對面之1、對面之2、對面之3、47之3號右前側違章建築（下依序稱A、B1、B2、B3、C建物，合稱系爭違建），業經法院判決認定為永恆公司所有，永恆公司應負有繳納房屋稅之義務，伊已代墊繳納96至108年之房屋稅（下稱系爭房屋稅）合計1125萬4668元

（詳如附表所示），自得依不當得利請求永恆公司如數返還，並以之為抵銷等語，資為抗辯。

並反訴主張：永恆公司應返還伊代墊之稅款，扣除永恆公司請求伊給付租金及違約金之金額150萬元後，永恆公司尚應給付伊975萬4668元等情。爰依不當得利法律關係，求為命永恆公司如數給付，及自反訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

三、永恆公司對益志公司之反訴則以：兩造就B3建物有使用借貸關係，B3建物之房屋稅款，屬通常保管費用，依民法第469條第1項規定，應由益志公司負擔。益志公司無權占用A、B1、B2、C建物，作為申辦臨時工廠登記使用，致該建物按最高之營業稅率核課房屋稅，不應由伊全額負擔系爭房屋稅。益志公司明知系爭違建為伊出資興建而屬於伊所有，仍僭以所有人申辦稅籍，繳納系爭房屋稅，俾以製造系爭違建為其所有假象，依民法第180條第3、4款規定，亦不得請求伊返還。況益志公司之不當得利請求權，於提起反訴前5年部分已罹於時效而消滅，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

四、原審就前開部分判命益志公司給付永恆公司租金及違約金共140萬元，經益志公司抵銷後已無餘額，駁回永恆公司之請求。兩造就其敗訴部分（益志公司就其經抵銷數額）各自提起上訴，永恆公司並為訴之追加，益志公司另提起反訴。

㈠永恆公司上訴部分：

1.永恆公司上訴及追加之訴聲明：

⑴原判決關於駁回永恆公司後開第⑵、⑶項之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄。

⑵益志公司應給付永恆公司60萬元，及自109年4月30日民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑶益志公司應給付永恆公司200萬元，及自109年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑷（追加）益志公司應給付永恆公司300萬元，及自109年11月

1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付永恆公司50萬元。

⑸願供擔保請准宣告假執行。

2.益志公司答辯聲明：永恆公司之上訴及追加之訴均駁回。

㈡益志公司上訴部分

1.益志公司上訴聲明：

⑴原判決（除確定部分外）不利於益志公司部分廢棄。

⑵上開廢棄部分，永恆公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

並提起反訴聲明：

⑴永恆公司應給付益志公司975萬4668元，及自反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。

⑵願供擔保請准宣告假執行。

2.永恆公司答辯聲明：

⑴益志公司之上訴、反訴及假執行之聲請均駁回。

⑵反訴部分如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第232至233頁、第368至369頁）：

㈠兩造於89年1月1日簽立系爭租約，約定由益志公司向永恆公司承租系爭房屋，約定租賃期間自89年1月1日起至108年12月31日止，每月租金10萬元，每半年繳交1次。

㈡益志公司未給付永恆公司自108年7月1日起至同年12月31日止之租金60萬元。

㈢永恆公司於108年10月28日以三重溪尾街郵局存證號碼334號存證信函通知益志公司不續租；益志公司自109年1月1日迄今，仍占有使用系爭房屋。

㈣永恆公司為系爭違建所有權人，系爭房屋出租予益志公司後由益志公司連同系爭房屋併予使用。

㈤益志公司申辦系爭違建稅籍後，繳納房屋稅合計1125萬4668元。

六、兩造之爭點如下：

㈠永恆公司得否請求益志公司給付自109年1月1日占有系爭房屋至返還系爭房屋止之違約金，金額若干為當？

㈡益志公司以其代墊系爭房屋稅，對永恆公司有不當得利債權而為抵銷抗辯，是否適法？

㈢若為肯定，經抵銷後，益志公司反訴得請求永恆公司返還代墊系爭房屋稅餘額若干？

七、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

㈠永恆公司請求益志公司占有系爭房屋之違約金，應以每月20萬元為適當：

1.按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。再者，約定違約金是否過高？在前者係以債權人所受之損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同。而當事人約定之違約金究屬何者？應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約金。俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請求其他的損害賠償，庶符合當事人訂約時之真義（最高法院106年度台上字第1853號判決意旨參照）。

2.查：系爭租約第6條約定：「乙方（即益志公司，下同）於租期屆滿時，除經甲方（即永恆公司，下同）同意繼續出租

外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止」、第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害。如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償（見支付命令卷第7頁）。系爭租約於108年12月31日屆滿，永恆公司已表明不同意出租，系爭租約已終止，益志公司仍占有系爭房屋等情，為兩造所不爭執（見本院卷第230頁），則永恆公司於租期屆滿違約未按照原狀騰空交還時，除得請求益志公司給付違約金外，並得請求益志公司負損害賠償責任。足見系爭租約另有約定與違約金併列之其他損害賠償，依前揭說明，上開違約金性質為懲罰性違約金。本院審酌兩造約定上開違約金性質為懲罰性違約金，係以強制益志公司履行其遷讓系爭房屋為目的，確保債權效力之強制罰；益志公司自89年間向永恆公司承租系爭房屋作為廠房使用，每月租金10萬元；參考永恆公司陳報同屬新北市之三重區、土城區、中和區、五股區、汐止區、板橋區、泰山區、淡水區、新莊區、樹林區、鶯歌區，自105年至109年間以工廠型態租賃之實價登錄資料（查無三芝區之資料），每坪約765元，以此換算系爭房屋面積之租金為19萬7883元等情，有各該網路租賃查詢資料可按（見本院卷第251至279頁），另斟酌兩造間於系爭租約存續20年期間未曾調整之原租金及同區廠房出租之一般行情、益志公司推遲返還系爭房屋之違約情形已近2年，永恆公司因此無法使用或出租系爭房屋所受之損害，及現今社會實況等一切情狀，認兩造約定依原租金5倍計算之違約金確屬過高，應酌減為2倍為適當。至益志公司提出內政部不動產資訊平台之「全國租金指數」（見本院卷第217至223頁），並非針對廠房及系爭房屋所在新北市之行情，該漲跌幅度顯與系爭房屋使用目的、區域繁榮程度無關，益志公司抗辯：20年來租金指數僅微幅上漲6.3%，違約金應酌減至租金1倍云

云，並無足採。

3.準此，永恆公司主張益志公司應給付自109年1月起至同年4月止之違約金為80萬元（計算式：200,000×4＝800,000）、自109年5月起至同年10月止之違約金為120萬元（計算式：200,000×6＝1,200,000），暨自109年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付20萬元，洵屬有據；逾此部分，則無理由。

㈡益志公司得以代墊A、B1、B2、C建物房屋稅款不當得利為抵銷抗辯；至益志公司於兩造間就B3建物使用借貸關係終止前代墊之系爭房屋稅款，依民法第469條第1項規定應由益志公司負擔，不構成不當得利，其所為抵銷抗辯為無理由：

1.按因代他人繳納款項，而不具備委任、無因管理或其他法定求償要件所生之不當得利返還請求權（求償型不當得利），旨在使代繳者得向被繳之人請求返還其免予繳納之利益，以調整因無法律上原因所造成財貨不當變動之狀態。因此，一方為他方繳納稅捐，乃使他方受有免予繳納之利益，並致一方受損害，苟他方無受此利益之法律上之原因，自可成立不當得利（最高法院107年度台上字第2128號判決意旨參照）。次按民法第469條第1項規定，借用物之通常保管費用，由借用人負擔，此規定之立法理由謂：貸與人既以其物無償供給借用人使用，自應使借用人負支出保管費用之義務，以昭公允。所謂通常保管費用，即為維持借用物性質所必要之費用，此於未辦理建物所有權第一次登記之房屋，倘未繳納房屋稅，行政機關將予以裁罰、執行（稅捐稽徵法第20條、第24條第1項前段參照），無以繼續維持等情，此為兩造不爭（見本院卷第471至472頁），該費用自屬維持借用物必要之通常保管費用，依上開規定應由借用人負擔，借用人於支出後即不得再依不當得利請求出借人返還至明。

2.又房屋稅向房屋所有人徵收之；未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造

執照者，向現住人或管理人徵收之，房屋稅條例第4條第1項前段、第4項分別定有明文。系爭違建前經永恆公司另案向益志公司提出遷讓房屋訴訟，經原法院認定均屬永恆公司所有，以102年度重訴字第299號判決命益志公司應遷讓返還予永恆公司，復經本院於108年3月12日以103年度重上字第832號判決、最高法院於108年9月5日以108年度台上字第1438號裁定（下稱前案訴訟）駁回益志公司上訴，而告確定，有各該判決及確定證明書存卷可考（見原審卷第27至62頁）。系爭違建均為永恆公司所有，復經原審協同兩造整理並協議簡化為不爭執事項（見原審卷第218頁反面），是系爭違建並非房屋稅條例第4條第4項所稱所有人不明之房屋，依同條第1項規定，永恆公司就系爭違建自負有繳納房屋稅之義務。兩造不爭執自91年12月起建之B3建物存有使用借貸關係等情（見本院卷第230、231頁），復就B3建物間之使用借貸關係未定期限，亦不能依借貸目的而定其期限，永恆公司依民法第470條第2項規定，於前案訴訟以起訴狀繕本送達為終止之意思表示，並於102年7月10日送達益志公司（見外放前案訴訟影卷起訴狀及送達證書）。則益志公司於借用B3建物期間所繳納之房屋稅，核屬其保管借用物所支出之必要費用，應自行負擔，永恆公司並未因此受有利益；至永恆公司就B3建物於使用借貸關係終止後及其餘A、B1、B2、C建物房屋稅經益志公司繳納，發生清償系爭房屋稅之效力，致永恆公司關於房屋稅繳納之債務消滅，受有免繳之利益，益志公司繳納該等房屋稅而受有損害，其抗辯對永恆公司有前述代墊房屋稅之不當得利債權，應屬有理。

3.益志公司自96年至108年間代墊系爭違建如附表所示之房屋稅總額1125萬4668元等情，為兩造不爭執（見本院卷第233頁）。益志公司對永恆公司之不當得利債權，需扣除益志公司就B3建物與永恆公司終止使用借貸，即102年7月10日前所代繳房屋稅部分。查B建物於99年8月31日申請B稅籍、103年12月9日分割設立B1、B2、B3建物稅籍，B3建物始單獨編定

稅籍，其原併於B建物課稅應負擔之房屋稅部分，按諸房屋稅並非依房屋造價或市價計算，係以房屋課稅現值乘以適用稅率計算得來，其計算式為：房屋核定單價x面積x（1－折舊率x折舊經歷年數）x街路等級調整率x適用稅率，有新北市政府稅捐稽徵處稅率計算公式頁面列印資料可考（見本院卷第349頁），應可依其所占B1、B2、B3建物面積之比例算定。依新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖所示（見原審卷第58頁），B1、B2、B3建物面積各為1308平方公尺、1345平方公尺、2047平方公尺（計算式：B1部分：1042《B1-1》＋266《B1-2》＝1,308、B2部分：696《B2-1》＋60《B2-2》＋589《B2-3》＝1,345、B3部分：1643《B3-1》＋404《B3-2》＝2,047），B3建物占比約0.44（計算式：2,047÷《1,308＋1,345＋2,047》＝0.44，小數點以下四捨五入，下同），B3建物自97年至102年依序應負擔之房屋稅為20萬9998元（計算式：477,269x0.44＝209,998）、19萬1863元（計算式：436,053x0.44＝191,863）、18萬8387元（計算式：428,152x0.44＝188,387）、18萬5207元（計算式：420,926x0.44＝185,207）、24萬5731元（計算式：558,480x0.44＝245,731）、24萬4885元（計算式：556,557x0.44＝244,885），其中102年房屋稅，7月10日前所代繳之金額依比例計算為12萬8145元（計算式：244,885x《191/365》＝128,145），合計114萬9331元（計算式：209,998＋191,863＋188,387＋185,207＋245,731＋128,145＝1,149,331），應由益志公司自行負擔。經扣除後，益志公司因代墊系爭房屋稅得請求永恆公司返還之不當得利金額為1010萬5337元（計算式：11,254,668－1,149,331＝10,105,337）。

4.永恆公司雖主張：益志公司係為自己營業使用而申請稅籍、繳納系爭房屋稅，且未經伊同意而占用系爭違建，依民法第180條第3、4款之規定，伊毋庸返還；益志公司為供自己營業使用，致稅捐機關以最高之營用稅率核課，超過一般稅率部分，難認伊受有利益；且益志公司代墊之稅款，屬定期給

付債權，依稅捐稽徵法第23條規定，其徵收期間為5年，益志公司自110年3月19日提起反訴前5年部分，已罹於時效云云。惟：

⑴民法180條第3款所謂明知無給付之義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為有債務而為給付者而言。至於原無債務而誤以為有債務者，縱其誤認係出於過失或重大過失，亦非明知而非債清償，仍無該條款之適用（最高法院106年度台上字第190號判決意旨參照）；至同條第4款所謂不法之原因而為給付，指給付違反強制規定及有悖於公序良俗而言。永恆公司於前案訴訟請求益志公司遷讓返還系爭違建，兩造就系爭違建之所有權誰屬，始終經列為重要爭點，屢有攻防，有前案訴訟歷審判決可考（見原審卷第27至62頁）；益志公司所繳納系爭違建如附表所示之房屋稅最後1期即108年1月1日至同年5月31日止之房屋稅，其繳款日期均為108年5月30日，有各該房屋稅繳款書可按（見原審卷第86、100、106、112、126、132頁），均在前案訴訟108年9月5日確定之前，該爭點尚未經法院判明，難認益志公司於交付系爭房屋稅時，明知其非系爭違建之真正所有權人，無需負擔房屋稅而為給付，縱益志公司經前案訴訟認定無權占有系爭違建（除B3建物部分外），其為系爭違建稅籍名義人，依房屋稅法繳納系爭房屋稅，亦無違反強制規定或悖於公序良俗可言。是益志公司繳納系爭房屋稅，核與民法第180條第3款、第4款要件不符，永恆公司主張毋庸負返還責任云云，自無可採。

⑵房屋稅條例第5條第1項規定，房屋稅依房屋現值，分住家用房屋、非住家用房屋、房屋同時作住家及非住家用，按不同稅率課徵；第2款規定：「非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值3%，最高不得超過5%；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過2.5%」。又同條例第7條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關

事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同」。查永恆公司出租系爭房屋予益志公司作為工廠使用，業如前述，益志公司在系爭違建上亦作為工廠使用等情，亦為永恆公司所不爭執（見本院卷第46頁），是新北市政府稅捐稽徵處現場勘查後，分別自101年4月19日、99年10月7日、100年11月1日核定A建物、B（含B1、B2、B3）建物、C建物稅籍，各有新北市政府稅捐稽徵處函文可按（見原審卷第63、64、66頁），以供營業之非住家用房屋核課稅捐，即屬依法課稅之行為，至於是否為稅捐機關自行查處，要非所問。永恆公司雖抗辯：系爭違建應以較低之非營業用1.5%稅率核課，應繳納稅金不會超過562萬7334元云云（見本院卷第46、57頁），惟並未提出系爭違建應適用該稅率之證據，亦無足採。益志公司請求函詢新北市政府稅捐處，以明是否於99年間主動通知伊設立稅籍並補繳房屋稅云云，要不影響本院前開認定，而無再函詢之必要。

⑶按不當得利之請求權時效，民法並無特別規定，自應依民法第125條規定，此請求權因15年間不行使而消滅（最高法院93年度台上字第2000號判決意旨參照）。又民法第126條所謂1年或不及1年之定期給付債權，係指基於一定法律關係，因每次1年以下期間之經過順次發生之債權而言，其清償期在1年以內之債權，係一時發生且因一次之給付即消滅者，不包括在內（最高法院105年度台上字第2013號判決意旨參照）。益志公司於101年2月17日申請A建物稅籍、99年8月31日申請B建物稅籍，103年12月9日分割設立B1、B2、B3建物稅籍，100年10月20日申請C建物稅籍，經稅捐機關一次課徵5年內之房屋稅，於益志公司代墊後始陸續發生對永恆公司之不當得利債權，並非逐期順次發生，即無所謂各期給付可言，其性質自非利息或其他1年或不及1年之定期給付債權。永恆公司執此主張有5年短期時效之適用云云，並無可採。本件益志公司於系爭違建申設稅籍代墊如附表各期稅款後，得請求永恆公司給付之不當得利債權，尚未逾15年。永恆公

司主張：益志公司溯及提起反訴前5年之不當得利債權已罹於時效云云，亦無足取。

5.按抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第335條第1項定有明文。債務已屆清償期者，儘先抵充之規定，民法第322條第1款之規定，依民法第342條之規定於抵銷準用之。益志公司至遲於108年5月30日代繳之房屋稅，即對永恆公司取得之不當得利債權1010萬5337元，依上規定，永恆公司請求益志公司給付108年7月至同年12月積欠租金60萬元（為益志公司所不爭，見本院卷第233頁）、違約金80萬元（109年1月起至同年4月）、120萬元（109年5月起至同年10月）、自109年11月1日起至本院110年8月10日言詞辯論終結止，以每月20萬元計算，共計446萬4516元（計算式：600,000＋800,000＋1,200,000＋200,000×《9＋10/31》＝4,464,516）均已屆期，經益志公司於言詞辯論終結時（見原審卷第20頁、本院卷第470頁）為抵銷抗辯後，即依次消滅，永恆公司自不得再請求益志公司給付各該本息。至永恆公司請求益志公司自110年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月應給付之違約金，係於本件言詞辯論終結後始漸次發生，益志公司尚無從為抵銷之意思表示，仍應為給付。

㈢益志公司反訴請求永恆公司返還抵銷後稅款餘額，依上說明，於金額為564萬821元（計算式：10,105,337－4,464,516＝5,640,821）之範圍內，為有理由；逾此範圍之請求，即非有據。又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。益志公司請求永恆公司給付上開不當得利有理由部分，屬不確定期限之債權，且以支付金錢

為標的，益志公司請求自反訴狀繕本送達翌日，即110年3月20日（見本院卷第472頁）起算法定遲延利息，亦屬有理。

八、綜上所述，永恆公司依系爭租約第3條、第6條約定，得請求益志公司給付140萬元本息，經益志公司以不當得利債權為抵銷後，已無餘額，是永恆公司請求益志公司給付260萬元本息，為無理由，應予駁回。原審就該部分為永恆公司敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無違誤。兩造各自提起上訴（益志公司就其經抵銷之140萬元部分），指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，均為無理由，應駁回兩造之上訴。另永恆公司追加之訴，依系爭租約第6條約定，請求益志公司自110年8月11日起至返還系爭房屋之日止，按月給付永恆公司20萬元，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又益志公司依不當得利之法律關係，反訴請求永恆公司給付564萬821元，及自110年3月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又永恆公司追加之訴及益志公司反訴勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至其等各自敗訴部分，兩造之假執行聲請亦失所附麗，均應予駁回。並酌量永恆公司追加之訴勝訴部分乃附帶請求之違約金，於益志公司為抵銷前仍得請求，應認此部分訴訟費用由永恆公司負擔為適當。並依民事訴訟法第78條、第79條規定，為訴訟費用負擔之判決。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

丙、據上論結，本件兩造上訴均為無理由；永恆公司追加之訴及益志公司之反訴均為一部有理由、一部無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　胡宏文

法　官　朱慧真

法　官　陳筱蓉

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　　110　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　陳珮茹

附表：

課稅年份	A建物	B建物	B1建物	B2建物	B3建物	C建物	C1建物	C2建物
96	173,536元					201,228元		
97	280,958元	477,269元			（209,998元）	197,211元		
98	257,369元	436,053元			（191,863元）	181,835元		
99	252,764元	428,152元			（188,387元）	178,412元		
100	248,449元	420,926元			（185,207元）	174,947元		
101	242,847元	558,480元			（245,731元）	171,798元		
102	240,948元	556,557元			（244,885元）	169,512元		
103	237,855元	549,157元				167,217元		
104	234,747元		141,309元	171,579元	204,822元		137,469元	27,456元
105	231,651元		139,347元	166,548元	202,017元		135,561元	27,075元
106	228,558元		137,382元	164,205元	199,209元		133,650元	26,691元
107	225,465元		135,417元	161,871元	196,404元		131,742元	26,310元
108	222,363元		133,452元	159,534元	193,599元		129,831元	25,929元
小計	3,077,505元	3,426,594元	686,907元	823,737元	996,051元	1,442,160元	668,253元	133,461元
總計								11,254,668元