

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第94號

上訴人 齊民股份有限公司（原樂陞科技股份有限公司）

法定代理人 趙畊遠

訴訟代理人 韓世祺律師

朱書瑩律師

吳巧玲律師

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 王怡茹律師

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，經最高法院發回更審，本院於112年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外，關於主文第一項命上訴人給付逾新臺幣捌佰參拾伍萬肆仟參佰玖拾壹元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用部分廢棄。

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、二審及發回前第三審訴訟費用除確定部分外，由被上訴人負擔十分之三，餘由上訴人負擔。

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『碧潭有約社區』市有商場招商案契約書」（下稱系爭租約），約定由伊將附表所示建物暨基地及車位（下合稱系爭租賃物）出租予上訴人，租期自簽約日起至113年3月16日

01 止，租金每月新臺幣（下同）210萬元，以6個月為一期，分
02 別於當年1月31日、7月31日前繳納，自簽約日起每屆滿2年
03 按臺灣地區消費者物價指數（總指數）漲跌比率調整月租
04 金，上訴人並應繳納6個月租金之履約保證金1,260萬元，暨
05 負擔系爭租賃物之加值型營業稅、公寓大廈管理費、工程受
06 益費、水費、電費、瓦斯費等費用及附屬租賃物公共設施之
07 水費、電費、公共空調費等其他費用。上訴人未依約繳納10
08 6年1月至6月之租金，經伊以履約保證金抵扣後，尚有不足，
09 伊於同年4月27日、5月22日函知上訴人限期補足履約保
10 證金及租金，上訴人僅補繳租金，伊再於同年7月25日函知
11 上訴人於同年月31日前補足履約保證金1,260萬元，否則將
12 於同年8月1日終止系爭租約。詎上訴人於同年7月31日僅繳
13 納630萬元，系爭租約業於同年8月1日終止。系爭租約依簽
14 約月份與105年3月消費者物價指數（總指數）漲幅1.38%計
15 算，月租金自105年3月17日起調整為2,128,980元（計算
16 式： $2,100,000 \times \langle 1 + 0.0138 \rangle = 2,128,980$ ）。上訴人於10
17 6年8月1日系爭租約終止後迄107年1月23日始將系爭租賃物
18 騰空點交予伊，受有106年8月2日起至107年1月23日期間相
19 當於租金之不當得利1,208萬7,112元，並致伊受有同額損
20 害，上訴人應賠付上開金額。另伊否認上訴人有於106年9月
21 交還系爭租賃物鑰匙。爰依民法第179條、第184條第1項前
22 段規定，擇一求為命上訴人給付1,208萬7,112元及自起訴狀
23 繕本送達翌日即107年3月24日起至清償日止，按年息5%計付
24 利息之判決（被上訴人逾上開本息部分之請求，業經判決敗
25 訴確定；另被上訴人請求上訴人給付管理費、水費及營業稅
26 等合計259萬0,846元本息部分，業經判決命上訴人給付確
27 定，均不再贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

28 二、上訴人則以：依系爭租約第9條第1項約定，伊於系爭租約終
29 止後有1個月之搬遷期限；被上訴人106年8月10日新北經招
30 字第1061553621號函中亦同意將搬遷期限延至106年9月6
31 日，伊搬遷期限之末日為該日，伊於該搬遷期限內非無權占

有，無不當得利或侵權行為。伊已於106年8月底進行搬遷作業，且於106年9月正式搬遷，並無占有使用系爭租賃物之全部或營運之情形，被上訴人以系爭租賃物之範圍即地上1樓、2樓、地下1樓及2樓之62個車位，總計高達3866坪之空間，每月210萬元，計算伊至107年1月23日有鉅額不當得利，顯屬無據。伊於搬遷期間內，已將人員及全數機具及設備全部遷出系爭租賃物，並無以大量大型機具無權占有使用系爭租賃物之情事。伊已將系爭租賃物鑰匙交還予被上訴人，被上訴人得自由進出系爭租賃物，縱伊留有任何物品，被上訴人亦得依系爭租約第9條第2項之廢棄物處理條款，將現場所留之物以廢棄物處理，被上訴人捨此不為，藉詞拒絕點交，再索取高額不當得利，與系爭租約約定不合，有違誠信原則，權利濫用，亦屬與有過失。另被上訴人已另案向伊之次承租人宏達經營管理顧問有限公司（下稱宏達公司）請求給付不當得利，經另案判決宏達公司應給付予被上訴人279萬0,790元及利息確定，被上訴人不得再對伊請求此部分不當得利等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決除確定部分外，不利於上訴人部分廢棄。(二)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。

三、兩造不爭執事項（見本院前審卷一第221頁、卷四第95-96頁，本院重上更一卷238頁）：

(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物出租予上訴人，租期自簽約日起至113年3月16日止，租金每月210萬元（不含營業稅），上訴人應於每年1月31日前繳納當年度1月1日起至6月30日止之租金，每年7月31日前繳納當年度7月1日起至12月31日止之租金，並自簽約日起每屆滿2年，按行政院主計處公布簽約日相當月份之臺灣地區消費者物價指數（總指數）漲跌比例調整租金，倘若漲跌幅度超過5%時，按5%計算。上訴人已依約繳納6個月月租金之履約保證金。

(二)上訴人承租系爭租賃物後，再將如附表所示車位轉租予宏達

01 公司。

02 (三)上訴人未給付被上訴人106年1月1日起至106年8月1日之租
03 金。

04 (四)被上訴人於106年4月12日發函催告上訴人繳納租金後，於同
05 年月17日以上訴人承租時所繳納之履約保證金，扣抵同年1
06 月至6月租金1,277萬3,880元中之1,199萬9,905元及營業稅5
07 9萬9,995元，經扣抵後，仍有租金77萬3,975元不足扣抵。

08 (五)被上訴人於106年4月27日及同年5月22日發函催告上訴人補
09 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
10 5元。

11 (六)被上訴人於106年7月25日發函定期催告上訴人補繳履約保證
12 金及106年度下半年度租金，如未依限繳納，將於同年8月1
13 日終止系爭租約。

14 (七)上訴人於106年7月31日補繳履約保證金630萬元。

15 (八)上訴人於106年6月29日匯款77萬3,975元至被上訴人之銀行
16 帳戶繳納前106年上半年度租金餘額。

17 (九)兩造於107年1月23日完成商場設備點交。

18 四、本件被上訴人主張上訴人自106年8月2日起至107年1月23日
19 無權占有系爭租賃物期間，受有相當於租金之不當得利1,20
20 8萬7,112元，依民法第179條、民法第184條第1項前段規
21 定，擇一請求上訴人給付，有無理由，論述如下：

22 (一)經查被上訴人主張系爭租約業於106年8月1日終止，業據其
23 提出被上訴人同年7月25日新北經招字第1061395898號函及
24 送達證書為證（見臺灣新北地方法院107年度重訴字第224號
25 卷〈下稱新北地院卷〉19、65-67頁），上開函文中載明上
26 訴人未依被上訴人催告補足履約保證金，被上訴人將於同年
27 8月1日終止系爭租約等語；並經上訴人自認：雙方合約已於
28 106年8月1日終止（見原審卷30頁），上訴人嗣辯稱系爭租
29 約係於同年月7日終止云云，為不足取，被上訴人主張系爭
30 租約已於106年8月1日終止一節，堪以採信。

31 (二)次查系爭租賃物係於107年1月23日經兩造會同辦理完成商場

設備點交，為兩造所不爭執（見三、（九）），兩造於107年1月23日完成系爭租賃物之點交，堪以認定。被上訴人主張上訴人於系爭租約終止後，自106年8月2日起至107年1月23日期間繼續占有使用系爭租賃物，受有相當於租金之不當得利1,208萬7,112元（計算式： $2,128,980 \times (5 + 21/31) = 12,087,112$ ，元以下4捨5入，下同；按此計算式未計入點交日），請求上訴人返還（見本院前審判決第5-6頁，此部分即最高法院發回更審之範圍）；上訴人則抗辯其於系爭租約終止後，依約有1個月之搬遷期限，於該期限不構成無權占有或不當得利等語。經查系爭租約第9條第1項約定：「乙方（即上訴人）於租賃關係終止或因租期屆滿而消滅時，其所增添之改良物或裝潢除經甲方（即被上訴人）同意保留者外，應於1個月內騰空租賃物並回復原狀後返還點交予甲方……」（見新北地院卷56頁），被上訴人106年8月10日函文亦記載上訴人之搬遷期限至同年9月6日（本院前審卷三第434頁）；被上訴人既同意上訴人之搬遷期限至106年9月6日，則被上訴人應不得對上訴人請求自106年8月2日起至同年9月6日之不當得利。又系爭租約第9條第1項既約定上訴人於系爭租約終止後應將系爭租賃物點交予被上訴人，上訴人即不得以其已交付系爭租賃物鑰匙，被上訴人得依系爭租約第9條第2項約定將其留置之機具設備視為廢棄物處理為由，抗辯被上訴人不得請求其給付占有系爭租賃物之不當得利。再，被上訴人以另案即新北地院107年度訴字第2775號、本院108年度上字第751號事件，請求宏達公司給付自106年9月1日起至107年6月30日止占有系爭租賃物中62個車位之不當得利或損害賠償，經上開判決認定上開車位每月租金總計為27萬9,079元，被上訴人得請求宏達公司給付上開期間之損害賠償279萬0,790元及利息，經最高法院109年度台上字第1260號裁定確定，有上開本院判決及最高法院裁定可憑（見本院更一卷369-378頁）；則被上訴人就系爭租賃物中之62個車位，亦不得請求上訴人給付自106年9月7日至107年1月2

2日期間之不當得利計126萬0,357元（計算式： $279,079 \times (4 + 16/31) = 1,260,356.77$ ，同前，點交日未予計入）。據上，被上訴人請求上訴人給付自106年9月7日至107年1月22日期間之不當得利計961萬4,748元（計算式： $2,128,980 \times (4 + 16/31) = 9,614,748.38$ ），應扣除126萬0,357元，所得請求金額為835萬4,391元（計算式： $9,614,748 - 1,260,357 = 8,354,391$ ），被上訴人超過上開金額之請求，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付835萬4,391元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年3月24日（見新北地院卷131頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；超過上開範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就被上訴人上開請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判決及為假執行之宣告，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；就被上訴人上開請求應准許部分，為上訴人敗訴之判決及為假執行之宣告，並無不合；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

七、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 112 年 4 月 25 日
民事第二十庭

審判長法 官 周祖民

法 官 馬傲霜

法 官 鄭威莉

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。

中 華 民 國 112 年 4 月 25 日

書記官楊璧華

附表

編號	建號/門牌號碼	車位編號
1	新北市○○區○○段0000建號（門牌號碼：同區○○路000號）	29、30、39、40
2	新北市○○區○○段0000建號（門牌號碼：同區○○路000號0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建號（門牌號碼：同區○○路0段00號地下0樓）	12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、283、47
4	新北市○○區○○段0000建號（門牌號碼：同區○○路0段00號）	26、27、28、41、42、43
5	新北市○○區○○段0000建號（門牌號碼：同區○○路0段00號0樓）	2、31、32、33、36、37、3

(續上頁)

01

		8、3、46、5 、63、64、65 、66、67、6
6	新北市○○區○○段0000建號（門牌 號碼：同區○○路000號）	4