

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第914號

上訴人 大都會國際家具館股份有限公司

法定代理人 張文豐

訴訟代理人 張寧洲律師

複代理人 邱翊森律師

被上訴人 科葳國際股份有限公司

法定代理人 顏莉玲

訴訟代理人 沈泰基律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國111年3月16日臺灣臺北地方法院110年度訴字第5003號第一審判決提起上訴，並減縮上訴之聲明，本院於111年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於主文第一項命上訴人給付超過新臺幣壹佰陸拾捌萬貳仟玖佰柒拾捌元，及自民國一一〇年四月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）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（除確定部分外）訴訟費用由上訴人負擔百分之八十三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按訴之變更或追加，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、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人原起訴請求上訴人給付新臺幣（下同）2,035,778元本息及返還租金支票5紙，經原審判決上訴人全部敗訴而提起上訴，於本院審理中減縮請求如後述上訴聲明（見本院卷第179頁），

01 核與前揭規定相符，應予准許。

02 二、被上訴人主張：伊向上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○
03 路00號地下1樓之展場空間（下稱系爭展場），並於民國109
04 年7月1日簽訂「信義館租賃契約」（下稱系爭租約），約定
05 租期自109年10月1日起至112年9月30日止，上訴人並應於開
06 業日後4至5個月裝上延伸至足以設立自動玻璃門高度之玻璃
07 （下稱全版玻璃）於系爭展場，伊已交付自109年10月1日起
08 至110年9月30日止共12紙租金支票及保證金75萬元，並裝潢
09 系爭展場，然於系爭租約開始後5個月，上訴人仍未完成全
10 版玻璃裝設，經伊催告未獲置理，伊已於110年4月9日依民
11 法第430條規定，發函終止系爭租約，上訴人應返還伊已給
12 付110年3月、4月租金504,000元、保證金75萬元及尚未兌現
13 原應給付110年5月至9月租金支票5紙，再依照系爭租約第2
14 條約定買回系爭展場裝潢共781,778元等語。爰依民法第179
15 條規定及系爭租約約定，求為命上訴人給付2,035,778元本
16 息，及返還110年5月至9月之租金支票5紙之判決。並願供擔
17 保請准宣告假執行。

18 三、上訴人則以：兩造簽立系爭租約時，並未約定玻璃樣式，伊
19 已於系爭展場裝設「約略及腰高度」之半版玻璃（下稱半版
20 玻璃），即無違約。又民法第430條之修繕義務僅有租賃物
21 發生毀損，而在使用上有修繕必要時始發生，本件並無修繕
22 必要，被上訴人依民法第430條規定終止租約顯無理由。又
23 系爭租約第2條屬違約金之約定，伊已裝設半版玻璃，被上
24 訴人仍可營業並未因此受到損害，應將該違約金酌減至零。
25 縱伊未裝設全版玻璃，然此與租金義務非立於對待給付地
26 位，被上訴人無權行使同時履行抗辯，其於110年4月14日始
27 搬離租賃標的，仍應給付此前租金等語置辯。

28 四、原審為上訴人全部敗訴之判決，即判決上訴人應給付被上訴
29 人2,035,778元，及自110年4月12日起至清償日止，按年息
30 5%計算之利息，暨返還110年5月至9月之租金支票5紙，並
31 命供擔保，為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴

01 後，減縮上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付金錢部分及
02 該部分假執行宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第
03 一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴
04 駁回【上訴人於本院減縮上訴聲明之減縮部分（即返還租金
05 支票之請求），已生撤回上訴之效力，業已確定，非本院審
06 理範圍，下不贅述】。

07 五、被上訴人主張兩造於109年7月1日簽訂系爭租約，並約定上
08 訴人應於開業日後4至5個月於系爭展場裝設玻璃，上訴人業
09 於系爭展場上裝設半版玻璃等情，業據提出系爭租約、承租
10 櫃位照片等件為證（見原審卷第17至第26頁、第129頁），
11 且為兩造所不爭執，堪信為真實。被上訴人主張上訴人應裝
12 設全版玻璃而未裝設等情，為上訴人所否認。經查：

13 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
14 辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應於文義上及論
15 理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
16 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
17 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目
18 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘
19 泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法
20 院99年度台上字第1421號判決意旨參照）。

21 (二)查系爭租約第2條以手寫方式約定：「大都會將於開業後4-5
22 個月裝上玻璃，如無法做到將買回綠滿地裝潢。」（見原審
23 卷第18頁），雖無載明上訴人應裝設全版玻璃或半版玻璃，
24 惟觀兩造不爭執真正之被上訴人與上訴人法定代理人助理謝
25 德堂LINE對話紀錄，被上訴人曾於兩造簽訂系爭租約之109
26 年9月3日傳其他展區之半版玻璃照片予謝德堂，並向謝德堂
27 表示「小謝，用這樣的玻璃隔屏，到時候換成高的玻璃就不
28 用再拆一次，只要換掉玻璃即可。」，謝德堂亦於同年月28
29 日向被上訴人表示「大都會將於開幕（應為幕）後4至5個月
30 裝上玻璃，如果無法完成，將買回綠滿地裝潢，原價」等語
31 （見原審卷第295頁、第301頁），另依上訴人提出玻璃完工

證明書，可知系爭展場之半版玻璃係於同年月10日進場施工至同年月16日施作完成（見原審卷第247頁），顯見被上訴人於系爭展場裝設半版玻璃前，即已告知上訴人將來要裝全版玻璃，且於半版玻璃裝設完後，上訴人再向被上訴人表示將於系爭展場開幕後4至5個月裝上全版玻璃，可認被上訴人雖同意上訴人先裝設半版玻璃，上訴人仍允諾繼續完工全版玻璃，故系爭租約第2條所稱之玻璃應指全版玻璃而言。

(三)上訴人雖辯稱系爭租約第2條未特別說明裝設如士林館般之全版玻璃，謝德堂於109年9月28日之對話，僅係重申系爭租約第2條約定，未特別說明應裝設者為全版玻璃云云，惟證人即被上訴人業務經理陳進福證稱：系爭契約第2條所指玻璃是指玻璃隔間（即全版玻璃），系爭展場在109年9月28日時已裝上半版玻璃，伊有問謝德堂玻璃隔間什麼時候會裝，謝德堂說再4到5個月會裝玻璃隔間，沒有完成就會買回裝潢等語（見原審卷第231頁），核與上開LINE對話紀錄相符，且依上開LINE對話紀錄，上訴人既得於開幕前之109年9月間完成半版玻璃裝設，兩造何須另行約定於營業後4至5個月始安裝玻璃？又若兩造原約定系爭租約第2條係指原無玻璃，待營業後4至5個月始裝上半版玻璃，否則上訴人應買回被上訴人裝潢，殊難想像被上訴人長達近半年於未裝設玻璃之展場中如何管理營運，且若兩造原僅約定裝設半版玻璃，上訴人提前於109年9月開幕前裝設完成，謝德堂若僅為重申系爭租約第2條意旨，即其於傳訊時已完成第2條約定條件，衡情自無必要再特別強調以原價買回，上訴人此部分主張與常理有違，應屬無據。

(四)雖上訴人稱系爭租約既未明文應裝設何種玻璃，僅需其有裝設玻璃即無違約云云，然兩造已約定上訴人應裝設全版玻璃，業如前述，參以被上訴人提出上訴人與訴外人享藝國際股份有限公司（下稱享藝公司）之租賃契約書，末頁亦以手寫之方式記載「出租人須於4個月內將櫃位玻璃安裝好，承租人才給予出租人110年1月19日至110年2月15日之租金支票

390,600元。」等語（見原審卷第308頁），及謝德堂證稱亨藝公司開幕時只有半版玻璃，之後改成全版玻璃（見原審卷第260至第261頁），對照上訴人法定代理人於原審中陳稱，因系爭展場所屬賣場都是一樣的，是廠商跟伊說要裝全版玻璃才會裝等語（見原審卷第232頁），顯見上訴人若與廠商就安裝玻璃另行約定，應屬承租人就玻璃樣式有特別要求，故上訴人辯稱僅需提供玻璃安裝即足云云，亦無可採。

六、再按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院89年度台上字第422號判決意旨參照）。再按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第429條第1項、第430條定有明文。經查，系爭租約已約定上訴人應為系爭展場裝設全版玻璃等情，已如前述，參以上訴人法定代理人自承與被上訴人曾於士林館已有過合作，士林館為全版玻璃隔間等語（見原審卷第232頁、本院卷第132至133頁），及兩造特別於系爭租約約定應於特定時間前裝設全版玻璃，否則應賠償被上訴人裝潢等情，堪認兩造就系爭租約預設之共同主觀之認知即為被上訴人有設置全版玻璃之需求，且屬系爭租約必要之點，則上訴人未依約裝設全版玻璃，已對被上訴人基於系爭租約所約定之使用、收益有所妨害，被上訴人自得要求上訴人依照約定內容修繕，於開幕後裝設全版玻璃以提供合

於約定使用之租賃物，上訴人抗辯修繕義務僅於租賃物發生毀損，使用上有修繕必要時始發生云云，應屬誤會。被上訴人前已於110年3月5日以存證信函催告上訴人於30日內修繕裝設玻璃隔間，上訴人於110年3月9日收受前開存證信函後未予置理（見原審卷第27至33頁），被上訴人復於110年4月9日依民法第430條規定，以存證信函終止系爭租約，併請求上訴人返還租金支票及保證金，如有兌現應返還同等金額，併請求買回裝潢（下稱系爭存證信函），上訴人於110年4月12日收受該存證信函（見原審卷第35至43頁），則被上訴人主張系爭租約已於110年4月12日終止，即屬有據。

七、次按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。又民法第179條規定所謂無法律上之原因而受利益，就受損害人之給付情形而言，係指欠缺給付之目的。給付目的自始欠缺或嗣後不存在，給付目的不能達到，均構成給付不當得利類型之無法律上原因。經查：

（一）雖被上訴人主張因上訴人未履行出租人之修繕義務，故其得主張同時履行抗辯權而拒絕支付110年3月、4月之租金云云，然系爭租約既於110年4月12日終止，已如前述，則上訴人依系爭租約向被上訴人收取110年4月12日前之租金，自無不當得利可言，被上訴人雖主張因上訴人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，其得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付云云，然同時履行抗辯權，應適用於具有對價關係之雙方債務間，本件上訴人依約固有於開幕後一定期間為被上訴人裝設全版玻璃之義務未履行，然以被上訴人同意上訴人於開幕近半年後方裝設全版玻璃，此前被上訴人並未以未裝設全版玻璃為由無須支付租金，可知系爭展場有無裝設全版玻璃尚不影響被上訴人承租系爭展場銷售展品之使用目的，尚難認為上訴人裝設全版玻璃之行為與被上訴人給付租金間具有對價關係，此外，被上訴人未能證明其因系爭展場未裝設全版玻璃有何使用目的不達等情，自不能

行使同時履行抗辯，拒絕支付110年3、4月租金，況同時履行抗辯僅係暫緩給付義務，並無使上訴人之請求權消滅之效果，被上訴人以上訴人收取110年3月、4月之租金為無法律上原因，請求被上訴人返還云云，自無可採。

(二)系爭租約於110年4月12日終止，已如前述，則上訴人持有110年4月12日後租金之法律上原因即不存在，上訴人自應返還其利益予被上訴人，以系爭租約約定每月租金252,000元，被上訴人4月份溢繳之租金為151,200元（計算式：252,000－【252,000×12/30】=151,200），故被上訴人請求上訴人返還系爭租約終止後已受領之租金，於151,200元本息範圍內，核屬有據；逾上開範圍之請求，則無理由。

八、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條所明定。於租賃關係消滅後，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，承租人即得請求返還（最高法院81年度台上字第1630號判決意旨參照）。被上訴人主張其已支付75萬元保證金予上訴人，為上訴人所不否認，而系爭租約已於110年4月12日經被上訴人依法終止，業如前述，上訴人且未爭執被上訴人已於系爭租約終止後返還租賃物，其復未證明被上訴人有何債務不履行責任或應付費用未付等情，堪認上訴人無得自該保證金扣抵債權存在，依系爭契約第8條第3項約定，本應無息返還該保證金予被上訴人，迄未返還，故被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人返還保證金75萬元，即屬有據。又被上訴人主張其於系爭展場之裝潢包含招牌208,950元、木地板237,930元、系統櫃68,250元、裝潢材料266,648元，共計781,778元等情，業據提出東州廣告企業有限公司發票、報價單、誠木企業有限公司發票、工程請款單、立林綠能有限公司估價單及發票、冠喆企業社發票、估價單為憑（見原審卷第45至57頁），且經原審向誠木企業有限公司、東州廣告企業有限公司、冠喆企業社、立林綠能有限公司求證屬實（見原審卷第173至第189頁），堪認被上訴人確實支付前開

裝潢費用，而上訴人未依系爭租約第2條手寫約定裝設全版玻璃，業如前述，則被上訴人據此請求上訴人以上開裝潢金額781,778元買回該等裝潢，自屬有據。上訴人雖稱此部分為違約金之約定，惟觀系爭租約第2條僅約定當上訴人未裝設全版玻璃時，上訴人負有買回裝潢之義務，核屬附停止條件之買賣契約，且其買回之金額尚須由被上訴人向上訴人請求後，再依兩造磋商結果始能特定，與推定為損害賠償預約之違約金性質不同，依系爭租約第2條文義非屬違約金之約定，無所謂違約金過高之情，上訴人此部分抗辯，自無可取。

九、綜上所述，被上訴人依系爭租約及不當得利之法律關係，請求上訴人給付被上訴人1,682,978元（包含溢收租金151,200元、保證金75萬元及裝潢費781,778元），及自其以系爭存證信函送達翌日即110年4月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，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。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

十、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，併此敘明。

十一、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 111 年 12 月 6 日
民事第十八庭

審判長法 官 管靜怡

法 官 林政佑

法 官 胡芷瑜

01 正本係照原本作成。
02 被上訴人不得上訴。
03 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
04 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
05 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
06 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
07 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
08 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
09 者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日

11 書記官 蕭進忠