

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1254號

上訴人 厚生化學工業股份有限公司

法定代理人 徐正青

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 陳彥蓁律師

林沛彤律師

被上訴人 艾何精釀國際股份有限公司

法定代理人 陳佑希

訴訟代理人 陳慧玲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年9月30日臺灣臺北地方法院110年度訴字第6882號第一審判決提起上訴，本院於112年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為經營啤酒釀造及餐飲業務，於民國109年8月21日與上訴人簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），承租上訴人之新北市○○區○○路0段000號建物及門前4車位（下稱系爭房地），系爭租約經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人以109年度北院民公佳字第430號公證（下稱系爭公證書），依系爭租約第7條第11項約定，上訴人應於109年9月30日前完成系爭房地漏水部分之維修等工作，將系爭房地交伊使用，然上訴人居期未能履約交付，雙方於110年3月25日簽訂補充契約（下稱系爭補充契約），約定交屋日期延至110年5月1日，於系爭補充契約第2、3條約定，上訴人須給

01 付1個月租金以補償伊未能提前營運之損失，如屆期仍無法
02 交付系爭房地，雙方同意解除系爭租約，上訴人同意賠償系
03 爭租約簽立後伊所支出之預付相關費用，包括室內裝修設計
04 費、政府規費、建築師委託費等。然上訴人於110年5月1日
05 期限屆至依舊未履約交屋，伊於110年7月26日通知上訴人解
06 除系爭租約，及要求上訴人於收到通知翌日起10日內，返還
07 已收押租金及1個月租金共新臺幣（下同）25萬5,000元，並
08 賠償未能營運損失8萬5,000元、支付裝修訂金17萬元、室內
09 裝修設計費18萬元、政府規費5,000元、建築師委託費12萬
10 5,000元、預付設備款59萬4,797元，共141萬4,797元，因上
11 訴人迄未支付。爰依民法259條第1款規定，請求上訴人返還
12 已收押租金及1個月租金，及依民法第216條、第229條第1
13 項、第231條第1項、第260條規定及系爭補充契約第2、3條
14 約定，請求上訴人賠償因其遲延給付所受之各項損害。聲
15 明：上訴人應給付被上訴人141萬4,797元，及自110年8月7
16 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。原審判決上訴人應
17 給付被上訴人137萬8,797元，及自110年8月7日起至清償日
18 止，按年息5%計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴，上訴人
19 不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人
20 就其餘敗訴部分，未聲明不服）。

21 二、上訴人則以：探求訂約當事人之真意，系爭補充契約違反之
22 法律效果並非立即解除系爭租約，係賦予雙方有解約權利，
23 兩造亦無約定得不待催告逕行解約，是系爭補充契約非屬附
24 條件之解約約定，被上訴人尚需合法催告方生解約效力。被
25 上訴人未將存證信函合法送達，亦未依法催告伊履行系爭租
26 約，不生解除系爭租約之效力。縱認其解約合法，被上訴人
27 就其主張之損害，未盡舉證之責，無從證明確實受有損害，
28 況被上訴人請求系爭補充契約約定以外之事項，顯屬無據；
29 被上訴人迄未將營業登記自系爭房地遷出，有違系爭租約第
30 7條第6點約定，就此應獲有不當得利約3萬0,800元，伊以此
31 債權主張與應返還之1個月租金8萬5,000元債務抵銷等語，

資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請駁回。

三、查兩造於109年8月21日簽立系爭租約，被上訴人向上訴人承租系爭房地，租金每月8萬5,000元，租期為109年10月1日起至114年11月30日止，上訴人應於109年9月30日交屋前完成系爭租約第11條約定事項，被上訴人於109年8月21日交付押租金2個月與第一個月租金共25萬5,000元，由上訴人簽收，兩造於110年3月25日簽訂系爭補充契約，租期改為110年5月1日至115年6月30日止，110年5月1日至6月30日為免租期等事實，有系爭租約、公證書、補充契約、上訴人2020年8月21日紙本等為證（見原審卷第15至20、21、39頁），且為兩造所不爭（見本院卷第196頁），堪信為真實。

四、被上訴人主張上訴人未依約交屋，系爭租約已解除，伊得依民法259條第1款規定請求上訴人返還押租金及租金，及依民法第216條、第229條第1項、第231條第1項、第260條規定、系爭補充契約第2、3條約定，請求上訴人賠償伊所受損害，合計共137萬8,797元等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)系爭租約第11條約定「甲方（即上訴人）應於109年9月30日交屋前完成下列事項：(1)安裝化糞池。(2)裝設水電管線與分錶至本租賃物。(3)將現有漏水部分維修完畢。(4)清空室內雜物」（見原審卷第20頁），上開約定上訴人須於109年10月1日交屋期限前完成系爭房地之整修，顯為系爭房地應達成之使用、收益狀態。又系爭補充契約載明「茲因甲方（即上訴人）未能依據原合約於109年10月1日將租賃標的修繕完畢交予乙方（即被上訴人），雙方於110年3月25日合議補充修正原合約內容條款」（見原審卷第21頁），可見至兩造簽訂系爭補充契約時，上訴人仍未完成系爭房地之修繕義務並交付被上訴人使用。

(二)民法第258條第1項，係就契約有法定之解除原因，而行使其

解除權之情形所為規定，如契約附有解除條件，則條件成就時，契約當然失其效力，無待於當事人解除權之行使，有最高法院60年台上字第4001號民事判決先例可參。兩造於系爭租約就系爭房地應修繕完畢並交付被上訴人使用之期限為109年10月1日，因上訴人於原約定期限屆至時仍未履行義務，有遲延給付情事，嗣兩造於110年3月25日約定系爭補充契約，約明「…倘若110年5月1日甲方（即上訴人）仍無法依據合約所約定將裝修完善之租賃標的交付乙方（即被上訴人），雙方同意解約」（見原審卷第21頁），是系爭補充契約約定如延期後之110年5月1日，上訴人屆期仍未將系爭房地修繕完畢並交付被上訴人使用，兩造同意解約，足見兩造已將履行期間之重要事項約明為契約之解除條件。被上訴人於延長期限即110年5月1日屆至時，以訊息、函文通知促請上訴人履約而未獲置理，有兩造對話紀錄截圖、上訴人110年6月28日收受之通知函可查（見原審卷第133至137頁），上訴人於系爭補充契約約定之履行期110年5月1日屆期仍未履行，堪認系爭補充契約約定之解約條件已成就，則被上訴人以存證信函表示系爭租約業已解除（見原審卷第23至24頁），自無違誤。上訴人稱被上訴人並未催告逕為解除契約，並不合法云云，應屬無據。

(三)契約之解除，出於雙方當事人之合意時，無論有無可歸責於一方之事由，除經約定應依民法關於契約解除之規定外，並不當然適用民法第259條之規定，倘契約已為全部或一部之履行者，僅得依不當得利之規定請求返還其利益。有最高法院59年台上字第4297號、63年台上字第1989號判決先例可供參照。系爭契約因解約條件成就而解除，依上說明，除兩造另有約定賠償事項外，被上訴人得依不當得利規定請求上訴人返還已為之給付；茲就被上訴人請求上訴人為給付及賠償，是否有理，說明如下：

(1)被上訴人請求上訴人返還2個月押租金及1個月租金共25萬5,000元部分：被上訴人於109年8月21日簽訂系爭租約時，預

付上訴人2個月押租金及第1個月租金共25萬5,000元，有上訴人之簽收單可參（見原審卷第39頁），系爭租約已合意解除，上訴人受領上開款項之法律上原因已不存在，上訴人自應依民法第179條不當得利規定，將所受領之押租金及租金25萬5,000元返還被上訴人，雖被上訴人誤引民法第259條第1款為上開請求之依據，然因此部分請求之法律基礎事實同一，不影響其得依民法第179條規定請求上訴人返還25萬5,000元不當得利之主張，故被上訴人此部分請求，應予允許。

(2)依系爭補充契約第2、3點約定「甲方（即上訴人）同意賠償違約事實，以一個月之租金補償乙方（即被上訴人）因未能取得租賃標的進行商業營運之損失。」、「倘若110年5月1日甲方仍無法依據合約所約定將裝修完善之租賃標的交付乙方，雙方同意解約，甲方同意賠償乙方在109年8月26日簽訂租約後所支出之預付相關費用，包括室內裝修設計費、政府規費、建築師委託費等」（見原審卷第21頁），可見兩造就上訴人先前違約事實，及契約解除後之賠償範圍約定明確，故上訴人應依系爭補充契約前揭約定，賠償被上訴人所受之各項損失，分敘如下：

- 1.上訴人應賠償被上訴人相當1個月租金之未營運損失8萬5,000元：依系爭補充契約第2點約定，上訴人同意就其違約延遲交付，造成被上訴人無法如期取得及使用租賃標的之損害，給予相當於一個月租金之賠償。雖上訴人稱此約定係指被上訴人簽約時預付之第1個月租金，並非伊同意再多賠償1個月租金予被上訴人云云。然上訴人既未依約交付系爭房地，被上訴人本無支付租金義務，上訴人返還被上訴人預付第1個月之租金，係基於解約後之回復原狀義務，與系爭補充契約第2條之約定係因上訴人有違約事實造成被上訴人無法依租賃目的營業，應負之賠償責任不同，故上訴人此部分抗辯，並無所據。
- 2.上訴人應賠償被上訴人已支付建築師報酬12萬5,000元：依系爭補充契約第3條約定，上訴人同意於系爭租約解除時賠

01 償被上訴人所支付之建築師委託費。而被上訴人承租系爭房
02 地之目的為經營釀酒廠及餐廳，系爭房地須辦理用途變更，
03 另於主管機關存檔之原始建築圖中，系爭房地室內有設置樓
04 梯，實際上該樓梯被移置於室外，造成建物結構現況與主管
05 機關核准之建築圖不符，亦須辦理結構變更，以符合法令規
06 定，被上訴人委託創新建築師事務所辦理建築結構及使用執
07 照變更手續，約定報酬為25萬元，核屬正當，嗣建築師已著
08 手辦理，被上訴人就建築師已處理部分，已支付12萬5,000
09 元報酬，有創新建築師事務所報價單、匯款明細、領據可查
10 （見原審卷第147至151、33頁），故上訴人應賠償被上訴人
11 已付之建築師報酬12萬5,000元。

12 3.上訴人應賠償被上訴人已繳納政府規費5,000元：系爭補充
13 契約第3條約定上訴人承諾系爭租約解除時，同意賠償相關
14 政府規費。被上訴人於系爭租約簽訂後，即以系爭房地之地
15 址為公司及工廠所在地，向主管機關申請設立許可及請領執
16 照，依法繳納審查費5,000元，有規費繳款書、財政部109年
17 9月9日台財庫字第10903045230號許可設立函可稽（見原審卷
18 第153至155、35頁），故上訴人應賠償被上訴人因申請前開
19 許可所繳納之政府規費5,000元。

20 4.上訴人應賠償被上訴人已付之裝修設備費17萬元：系爭補充
21 契約第3條約明上訴人應賠償被上訴人於109年8月26日簽訂
22 租約後所支出之「預付相關費用」，包括室內裝修設計費、
23 政府規費、建築師委託費等，被上訴人於簽訂系爭租約後，
24 為裝修室內，已與仝宏餐飲設備有限公司（下稱仝宏公司）
25 及鴻達冷凍設備有限公司（下稱鴻達公司）訂購經營餐飲所
26 需之廚房設備（含裝修），仝宏公司部分價金為39萬元，鴻達
27 公司部分之價金為15萬5,000元，被上訴人依約已給付15萬
28 元及2萬元頭款/訂金，有仝宏公司訂貨單據、銀行轉帳交易
29 明細、鴻達公司訂貨單據、銀行轉帳交易明細（見原審卷第
30 27至31、143至145頁），故上訴人應依上開約定賠償17萬元
31 予被上訴人。

- 01 5.上訴人應賠償被上訴人已付之裝修設計費用14萬4,000元：
02 被上訴人於簽訂系爭租約後，與興采京室內裝修有限公司
03 （下稱興采京公司）簽訂設計委任合約書，委託該公司就系
04 爭房地之室內空間進行裝修設計規劃，以符合經營酒製造業
05 及餐飲業之需，雙方約定設計費用為18萬元，被上訴人已預
06 付14萬4,000元，有設計委任合約書、銀行轉帳交易明細、
07 興采京公司出具之收款憑證及統一發票為據（見原審卷第157
08 至165頁），至於3萬6,000元係被上訴人於110年8月12日所支
09 付，是在契約解除後所支付，不符上開約定，不應由上訴人
10 賠償，故被上訴人可請求之裝修設計費為14萬4,000元。
- 11 6.上訴人應賠償被上訴人已付釀酒設備款59萬4,797元：系爭
12 補充契約第3條約明上訴人應賠償被上訴人於109年8月26日
13 簽訂租約後所支出之「預付相關費用」，包括室內裝修設計
14 費、政府規費、建築師委託費等。被上訴人主張因經營啤酒
15 製造之需，與中國山東天泰啤酒設備有限公司（下稱天泰公
16 司）於110年2月3日簽立契約，請其依興采京公司之裝修設
17 計規劃，製作釀酒所需設備，雙方議定總價款美金5萬3,200
18 元，有訂購單、天泰公司合同可查（見原審卷第167、187至
19 191頁），嗣同年2月5日即匯款美金2萬1,200元之定金予天泰
20 公司，有銀行匯出匯款申請書可稽（見原審卷第37頁），天
21 泰公司收款後即依系爭房地規劃製作相關釀酒設備，與天泰
22 公司之契約明訂客戶不可要求修改設備規格，於系爭租約解
23 除後所訂購之釀酒設備已無法使用，縱日後另覓新廠址，仍
24 須修改規格或重新訂製，伊所付定金已遭天泰公司沒收，有
25 天泰公司出具之證明書可參（見本院卷第189頁），衡以系
26 爭補充契約第3條所約定之「預付相關費用」，並載明包括
27 「室內裝修設計費」、「政府規費」、「建築師委託費」
28 等，可見該項為概括式之列舉性約定，並非限定性之例示約
29 定，釀酒設備款59萬4,797元，既於109年8月26日簽約後所
30 預付，且為室內裝修之一部，此屬上訴人違約所造成之損
31 害，上訴人於系爭補充契約第3條已承諾賠償被上訴人支出

01 之預付相關費用，故被上訴人依上開約定請求上訴人賠償已
02 付之釀酒設備款，應予允許。至於上訴人稱「預付相關費
03 用」係指其已收取被上訴人預付之押租金及租金，依文義務
04 解釋，系爭補充契約第3條之預付相關費用不包括預付設備
05 費用云云，因系爭補充契約第3條載明上訴人應「賠償」預
06 付相關費用，而被上訴人已付之押租金及預付租金，於契約
07 解除後，上訴人係應「返還」而非賠償，況被上訴人於109
08 年8月21日即交付押租金及預付租金，並非於109年8月26日
09 後始交付，顯見系爭補充契約第3條約定之預付相關費用，
10 並非是指押租金及租金，而是指「與室內裝修設計費」相類
11 似之預付費用，故上訴人前揭所辯，並不可採。

12 (3)綜上，系爭租約因條件成就而解除，被上訴人得依不當得利
13 規定請求上訴人返還已付押租金及租金共25萬5,000元，及
14 依系爭補充契約第3條約定，請求上訴人賠償1個月未能營運
15 損失8萬5,000元、建築師報酬12萬5,000元、政府規費5,000
16 元、裝修設備費17萬元、裝修設計費14萬4,000元、已付釀
17 酒設備費59萬4,797元等，合計共137萬8,797元。

18 (四)上訴人主張被上訴人迄未將營業登記自系爭房地遷出，違反
19 系爭租約第7條第6點約定，被上訴人就此獲有相當於租金之
20 不當得利計3萬0,800元，伊得主張與租金債務抵銷云云，並
21 提出被上訴人最新公司資料、新北市板橋區營業登記租賃之
22 網站資料為證（見本院卷第61至63頁）。然被上訴人稱自簽
23 訂系爭租約，至解除系爭租約，未曾獲上訴人交付系爭房
24 地，遑論使用，且預計經營之項目，因上訴人違約無法經
25 營，損失慘重，何來得利可言。而上訴人並未舉證被上訴人
26 確有不當得利之事，故其主張抵銷云云，自無足取。

27 (五)受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受
28 領時所得之利益，或知無法律上原因時所現存之利益，附加
29 利息，一併償還，如有損害，並應賠償。民法第182條第2項
30 定有明文。又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給
31 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，或依督促程序送達支付命令，
或為其他相類之行為者，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、民法第203條亦有明定。被上訴人主張上訴人應給付之
款項，自催告之存證信函送達10日後履行，應於翌日起負遲
延責任；核並未逾返還不當得利附加利息之計息規定，及合
於未定期限遲延債務加計法定利息之規定，而前揭存證信函
係於110年7月27日送達上訴人（見原審卷第26頁），是被上
訴人請求自110年8月7日起至清償日止計算法定遲延利息，
洵屬有據。

五、綜上所述，因上訴人未依債之本旨提供符合約定使用收益之
標的物，系爭租約因條件成就而解除，則被上訴人依民法不
當得利規定及系爭補充契約約定，請求上訴人給付137萬8,7
97元，及自110年8月7日起至清償日止，按年息5%計算之利
息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分為上訴人
敗訴之判決，並依聲請為準、免假執行之宣告，理由雖有不
同，結論並無二致，仍應維持。上訴意旨仍執陳詞，指摘原
判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 14 日

民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 張婷妮

法 官 潘進柳

正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日

03 書記官 廖婷璇