

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第127號

上訴人

即被上訴人 追風休閒行銷股份有限公司

法定代理人 宋雲飛

訴訟代理人 林彥志律師

被上訴人

即上訴人 維春商業開發股份有限公司

法定代理人 楊國鼎

訴訟代理人 郭玉瑾律師

郭玉誼律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國110年12月29日臺灣臺北地方法院110年度訴字第1356號第一審判決各自提起上訴，本院於111年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、本訴部分：

(一)上訴人即被上訴人追風休閒行銷股份有限公司（下稱追風公司）主張：被上訴人即上訴人維春商業開發股份有限公司（下稱維春公司）於民國107年間招商時，對外宣傳其所經營之春大直商場（下稱系爭商場）將引進30家精品與大型餐廳進駐，預計於109年2月底開幕，追風公司遂於108年12月1日與維春公司簽訂廠商設櫃合約書（下稱系爭契約），約定由維春公司提供系爭商場3樓編號3F-06櫃位（下稱系爭櫃位）予追風公司，以經營「辛巴歷險記」遊樂園，期間為營業日起算5年，使用對價則按追風公司每月營業收入之13%計算。詎系爭商場遲至109年8月28日開始試營運，同年9月7日

01 正式開幕，且開幕時3樓仍為毛胚狀態，無其他廠商進駐，
02 顯見維春公司提供之系爭櫃位並不合於系爭契約約定之使用
03 目的，且經追風公司以書面通知維春公司應於30日內補正瑕
04 疵，亦未獲置理，追風公司遂於110年1月11日發函解除系爭
05 契約。又維春公司未履行系爭契約義務，已致追風公司受有
06 設備費用美金54,290元、人力行政費新臺幣（以下金額未註
07 明幣別為美金者均為新臺幣）125,400元、搬遷及另覓處所
08 存放設備費用246,250元、商譽損失500,000元等損害，且追
09 風公司亦得請求維春公司返還履約保證金585,000元，爰依
10 民法第227條第1、2項、第227條之1、第195條第1項前段、
11 民法第259條第1、2、6款等規定，請求維春公司給付54,290
12 元美金、1,456,650元，及其中54,290元美金、1,210,400元
13 自起訴狀繕本送達翌日起，其中246,250元自民事追加訴之
14 聲明暨準備(二)暨反訴答辯(一)狀繕本送達翌日起，均至清償日
15 止，按年息5%計算之利息。

16 (二)維春公司則以：維春公司業於109年2月10日依約交付系爭櫃
17 位予追風公司使用，追風公司並於同年5月5日將其設備搬入
18 系爭櫃位，足見系爭櫃位可供營業使用，維春公司並無未依
19 債之本旨提出給付之情事，是追風公司請求維春公司賠償其
20 所受損害，顯無理由；維春公司因追風公司不依約進場裝修
21 及營業，且經催告均不願履行，已於109年11月4日發函終止
22 系爭契約，並依約沒收履約保證金，該函業經追風公司於同
23 年月5日收受，故追風公司請求返還履約保證金，自非有
24 據；又追風公司所購買之設備，可用於其經營之其他遊樂
25 園，其請求賠償購買設備之費用，顯屬無據，另其主張人力
26 費用，亦難認與系爭櫃位有關，且追風公司為法人，應不得
27 請求給付慰撫金，而搬遷及存放設備之費用，亦與本件無因
28 果關係，均不得請求賠償；倘認追風公司之請求有理由，維
29 春公司亦得依系爭契約第7條第1、6項之約定，主張抵銷等
30 語，資為抗辯。

31 二、反訴部分：

01 (一)維春公司主張：系爭契約已於109年11月5日經維春公司合法
02 終止，故追風公司於109年11月6日後仍繼續占用系爭櫃位，
03 直至110年6月11日始騰空返還予維春公司，自屬無權占有，
04 而受有相當於租金之不當得利共計3,014,057元，爰依民法
05 第179條之規定，請求追風公司給付維春公司3,014,057元，
06 及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
07 息。

08 (二)追風公司則以：系爭櫃位無法營業，係因維春公司違約所
09 致，且雙方就開始營業日並未約定，維春公司自不得依系爭
10 契約第5條第2項後段或第9條第9項後段約定終止系爭契約；
11 追風公司於109年11月6日至110年6月11日間，並無實際使用
12 系爭櫃位，故無不當得利可言，且維春公司主張以面積191.
13 15坪、每坪2,190元計算相當於租金之不當得利，均非合
14 理，應以追風公司實際占用面積25.69坪、每坪881元計算，
15 方屬適當；另系爭契約第26條第2、3項就櫃位之復原返還已
16 有約定，故維春公司至多僅得依上開約定請求追風公司給付
17 676,000元，而不應依其計算方式請求追風公司給付高達3,0
18 14,057元之不當得利等語，資為抗辯。

19 三、原審就追風公司本訴之請求，為其敗訴之判決；就維春公司
20 反訴之請求，則判決其一部勝訴即命追風公司應給付維春公
21 司1,475,885元，及自110年5月13日起至清償日止，按年息
22 5%計算之利息，而駁回維春公司其餘之反訴，並分別為准、
23 免假執行之諭知。追風公司不服，提起上訴，聲明：(一)本訴
24 部分：1.原判決關於駁回追風公司後開第二項之訴部分廢
25 棄。2.維春公司應給付追風公司54,290元美金、1,456,650
26 元，及其中54,290元美金、1,210,400元自起訴狀繕本送達
27 翌日起，其中246,250元自民事追加訴之聲明暨準備(二)暨反
28 訴答辯(一)狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算
29 之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。(二)反訴部分：1.原
30 判決不利於追風公司之部分廢棄。2.上開廢棄部分，維春公
31 司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。維春公司答辯聲

01 明：1.追風公司上訴駁回。2.本訴部分，如受不利判決，願
02 供擔保，請准宣告免為假執行。維春公司亦對原判決聲明不
03 服，提起上訴，聲明：(一)原判決關於駁回後開第二項之反訴
04 及假執行之聲請部分均廢棄。(二)追風公司再應給付維春公司
05 1,538,172元，及自110年5月13日起至清償日止，按年息5%
06 計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。追風公司答辯
07 聲明：(一)維春公司上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，
08 請准宣告免為假執行。

09 四、追風公司及維春公司主張兩造於108年12月1日簽訂系爭契
10 約，約定由維春公司提供系爭櫃位予追風公司經營「辛巴歷
11 險記」遊樂園，期間為營業日起算5年，使用對價按追風公
12 司每月營業收入之13%計算；又系爭商場係於109年8月28日
13 試營運，同年9月7日正式開幕，追風公司則於110年6月11日
14 騰空返還系爭櫃位等情，有卷附系爭契約、通知函、維春公
15 司所提民事反訴一部撤回起訴暨擴張反訴聲明狀等在卷可稽
16 (見原審卷第19-37頁、第351頁)，且為兩造所不爭執，自
17 堪信為真實。

18 五、本院就本訴部分之判斷：

19 追風公司主張維春公司未依債之本旨提出給付，有不完全給
20 付之情事，無非以維春公司並未履行「系爭商場3樓均有廠
21 商進駐營業」之義務，為其論據，然維春公司否認其有上開
22 契約義務存在，經查：

23 (一)觀諸系爭契約全部內容(見原審卷第19-34頁)，均未見維春
24 公司負有「系爭商場3樓均有廠商進駐營業」義務之明文，
25 是追風公司主張維春公司負有此項義務，已難認有據。

26 (二)追風公司雖稱維春公司招商時，多次強調系爭商場將引進30
27 家精品與大型餐廳進駐，且系爭契約並非一般租賃契約，而
28 具有雙方共同合作經營之關係，自需系爭商場3樓均有廠商
29 進駐營業，始屬符合約定使用收益之狀態云云。然縱認維春
30 公司於招商時，曾表示系爭商場預計將引進30家精品與大型
31 餐廳進駐等語，衡情亦僅屬維春公司在招商行銷階段，就系

01 爭商場未來發展走向及各櫃位招商目標所述之規劃及願景，
02 尚難據此逕認其已就系爭商場需於何期間內招商至何種程
03 度，為任何契約上之承諾或保證。另追風公司雖指系爭契約
04 並非單純之租賃契約，尚含有共同合作經營之性質云云，然
05 觀諸系爭契約就維春公司所應提供之給付項目，除於第1條
06 約定應提供系爭櫃位，及於第8條約定應負責公共部分之裝
07 潢施工外，並未見針對系爭商場其他櫃位之廠商進駐比例存
08 有任何約定，本無從認定維春公司所負契約義務包含需使系
09 爭商場3樓均有廠商進駐營業；且以商場櫃位之經營而言，
10 倘已由商場經營者依約提供櫃位，並就商場其他公用設施完
11 成設置，及正式對外開幕營運，在客觀上即堪認其所提供之
12 櫃位，已達得以營業使用之狀態，而合於設櫃營業之目的，
13 至該商場內其他櫃位是否已全數由其他廠商進駐，雖對於商
14 場之來客人潮、聲勢或吸引力、購買力可能造成影響，然究
15 非在現實上有何無法營運之情形，且衡以現今社會資訊流
16 通、各種行銷方式五花八門，櫃位之經營模式亦非僅得依靠
17 整體商場之櫃位進駐率，是追風公司主張依系爭契約之性
18 質，維春公司應使系爭商場3樓均有廠商進駐營業，方符合
19 契約所定之使用收益狀態云云，自難認可採。

20 (三)承上所述，追風公司主張維春公司負有「系爭商場3樓均有
21 廠商進駐營業」之義務，既非可採，則其以維春公司未履行
22 該項義務為由，指稱維春公司有不完全給付之債務不履行情
23 事，並依民法第227條第1、2項、第227條之1、第195條第1
24 項前段等規定，請求維春公司賠償相關損害，自屬無據；另
25 其據此解除契約，並依民法第259條第1、2、6款等規定，請
26 求維春公司返還履約保證金，亦無理由，均不應准許。

27 六、本院就反訴部分之判斷：

28 (一)維春公司主張系爭契約業於109年11月5日經維春公司合法終
29 止乙節，雖為追風公司所否認，然查：

30 1.系爭契約第5條第2項後段約定：如乙方（即追風公司）未依
31 約設櫃營業，甲方（即維春公司）除得沒入履約保證票

（金）作為懲罰性違約金外，並得逕行終止本合約，另行請求損害賠償；第9條第9項後段約定：乙方於約定進場施工期間遲未進場裝修及陳列商品，現場狀況顯無法如期進櫃者且未與甲方協商，視為乙方不設櫃而違約，甲方得逕自沒收保證金作為懲罰性違約金，並得終止本合約，此有系爭契約存卷足考（見原審卷第21、25頁）。

2.經查，兩造於108年12月1日簽訂系爭契約後，維春公司已於109年2月10日將系爭櫃位點交予追風公司使用，追風公司並曾陸續於109年2月12日、5月19日、6月4日提出設計圖、施工圖、工程進度表等，交由維春公司審驗，嗣維春公司於109年6月19日發函通知追風公司系爭商場訂於同年8月28日試營運、同年9月7日正式開幕，並促請追風公司儘速完成櫃位裝修工程，然追風公司除將營業設備堆放於系爭櫃位外，均未實際就系爭櫃位進行任何裝修，亦未於9月7日開幕日營業，且經維春公司於109年10月23日發函催告於5日內進場施工，仍未為之等情，有春大直商場專櫃設備點交清單、春大直商場工程審驗申請單、工程進度表、通知函、臺北逸仙郵局001953號存證信函等存卷可佐（見原審卷第141、179-183頁、本院卷第159頁、原審卷第37、245-247頁），且追風公司亦不否認其就系爭櫃位未曾進行任何裝修及營業行為之事實，自堪認追風公司確有未依約進行裝修及設櫃營業之違約情事，而符合系爭契約第5條第2項後段、第9條第9項後段所定之終止事由甚明。追風公司雖辯稱關於系爭櫃位之開始營業日，應由雙方協議定之，而非由維春公司片面決定云云，然觀諸系爭契約第4條業已明定：「營業時間：一、本商場之專櫃營業時間依甲方規定，乙方及其人員需確實遵守，除甲乙雙方另有書面協議約定外，乙方不得於營業時間內停止營業，否則以違約論，乙方並應賠償甲方損失。二、本商場開始營運後，乙方專櫃無正當理由停止營業達5天者，以違約論，甲方得終止合約。」等語（見原審卷第20、21頁），足見系爭櫃位應為營業之時間，均需依照維春公司就系爭商

場所定之營業時間甚明，則維春公司既就系爭商場訂於109年8月28日試營運、同年9月7日正式開幕，追風公司自有配合前述時程開始營業之義務，追風公司前開所辯，尚非可採。

3.又查，維春公司已於109年11月4日發函終止系爭契約及沒收履約保證金，並經追風公司於翌（5）日收受，此有存證信函、郵件回執及沒收保證金收據等在卷可憑（見原審卷第43、249-251頁），是系爭契約應業經維春公司於109年11月5日合法終止，洵堪認定。

(二)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；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事判決意旨參照）。是承前所述，兩造間之系爭契約既業經維春公司於109年11月5日終止，追風公司復未舉證其尚有何其他得占有使用系爭櫃位之權利存在，則其自109年11月6日起，仍繼續占用系爭櫃位，直至110年6月11日始將系爭櫃位騰空返還予維春公司，自屬無權占有。至追風公司雖稱維春公司曾將系爭櫃位上鎖云云，然此乃維春公司基於商場管理人身分，為保障追風公司堆置於系爭櫃位之設備安全無虞，而採取之必要處置，並不影響追風公司對系爭櫃位之管理占有等情，業據維春公司陳明在卷（見本院卷第238、239頁），且依卷內現存證據，亦不足以證明追風公司在110年6月11日騰空返還系爭櫃位之前，已有喪失對系爭櫃位管領力之情事，是追風公司以前述事由，辯稱維春公司於110年6月11日前即已取回系爭櫃位之占有云云，自非可採。又追風公司無權占有維春公司所有之系爭櫃位，即屬無法律上原因而受有利益，並致維春公司受有損害，此利益之存在與追風公司有無實際於系爭櫃位營業無關，是追風公司以其並未實際營業為由，辯稱並未受有利益云云，亦難認可採。從而，維春公司依民法第179條規

01 定，請求追風公司返還其所受利益，並主張以相當於租金之
02 數額計算此項利益，應屬有據。茲就追風公司應返還之不當
03 得利數額，計算說明如下：

04 1. 占用面積部分：

05 查，維春公司交付追風公司使用之系爭櫃位面積為93.6坪，
06 此有系爭契約第1條約定、春大直商場3樓全區平面圖在卷可
07 稽（見原審卷第20、199頁），是關於追風公司無權占有之範
08 圍，以系爭櫃位之面積93.6坪作為認定依據，應屬合理。維
09 春公司雖主張應依比例加計公設面積，故追風公司無權占有
10 之面積應以191.15坪計算云云，然其並未舉證證明追風公司
11 除系爭櫃位外，尚有何占用其他公共設施或區域之情事，自
12 無理由加計其他公設面積，維春公司此部分主張，尚屬無
13 據。另追風公司固稱其實際於系爭櫃位放置設備之範圍僅約
14 25.69坪云云，然維春公司交付追風公司占有使用之標的為
15 系爭櫃位，則追風公司在尚未將該櫃位騰空返還予維春公司
16 之前，自應認系爭櫃位均在追風公司之管領使用中，而不得
17 僅以追風公司實際放置設備之範圍，計算其占用面積，是追
18 風公司辯稱應以25.69坪計算不當得利數額云云，亦無可
19 取。

20 2. 租金計算標準部分：

21 維春公司主張系爭商場3樓之租金行情為每月每坪2,190元乙
22 節，業據其提出展碁不動產估價師聯合事務所袁漢昇不動產
23 估價師出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）為憑
24 （見原審卷第332頁），經核該估價報告乃不動產估價師以
25 一般因素分析、不動產市場概況分析、區域因素分析、個別
26 因素分析、最有效使用分析等方式進行分析後，就租金部分
27 採用租金實例比較法、積算法，計算評估系爭商場3樓之正
28 常租金為每月每坪2,190元，此鑑價方式尚無不當，且上述
29 價格日期為109年11月15日（見原審卷第280頁），亦與追風
30 公司無權占有系爭櫃位之期間相近，自足為系爭櫃位租金行
31 情之參考依據。又追風公司雖稱系爭契約係以其公司營業收

入之13%作為使用系爭櫃位之對價，並非固定之金額，故不宜以系爭估價報告之結論作為認定租金之依據云云，然觀諸系爭契約第6條業已約定追風公司目標達成之年營業額收入為1,800萬元、月營業額收入為150萬元（見原審卷第21頁），亦即依簽約當時雙方之評估計算，亦認系爭櫃位日後每月營業收入應約有150萬元之譜，再參照系爭契約第7條所定之結帳方式即以13%之抽成比例計算，追風公司每月應繳付予維春公司之金額約為195,000元（ $0000000 \times 13\% = 195000$ ），此與以系爭估價報告鑑估金額每坪2,190元計算系爭櫃位之每月租金金額204,984元（ $2190 \times 93.6 = 204984$ ），實相去不遠，足見系爭估價報告以前揭估價方式評估系爭商場3樓之正常租金為每月每坪2,190元，並無明顯悖謬違常之處，自屬可採，追風公司前揭抗辯，則非可取。

3.綜上所述，追風公司自109年11月6日起至110年6月11日止（共7個月又6日），無權占有系爭櫃位所受相當於租金之不當得利金額應為1,475,885元【 $2190 \times 93.6 \times (7 + 6/30) = 000000$ ，元以下四捨五入】。

4.追風公司雖又稱關於其遲延返還系爭櫃位之情形，應優先適用系爭契約第26條第2、3項之約定，維春公司不得另行請求追風公司返還不當得利云云。然查，系爭契約第26條第2、3項之約定為：「本合約期滿、終止或解除，且已逾雙方議定之撤櫃期限時不論乙方是否將專櫃櫃位回復原狀返還甲方，甲方均得逕行進入占有，乙方絕無異議。…」、「前述櫃位歸還期限如有拖延，則乙方應支付依照本合約所列目標營業額，計算相當於營業抽成總額2倍之金額作為延遲補償金予甲方，計算期限自雙方議定之期限起計至櫃位歸還之日止。…」（見原審卷第30、31頁），足見僅有在系爭契約業經終止，且「雙方已議定撤櫃期限」，惟追風公司仍未依議定期限返還櫃位時，始有上開約定之適用，然觀諸追風公司所指經雙方議定撤櫃期限為110年4月20日之存證信函（見原審卷第241頁），實僅為維春公司催告追風公司騰空返還系爭櫃

01 位之通知，尚無從據以認定兩造業已議妥撤櫃期限，且參以
02 追風公司嗣後之回函內容，亦未表示同意於110年4月20日返
03 還櫃位，而係稱需維春公司確認願支付相關搬運費後，再
04 安排撤櫃等語（見原審卷第243、244頁），自難認兩造已有
05 「議定撤櫃期限」之情事；況上開約定乃針對追風公司未遵
06 守議定撤櫃期限所為之違約金約定，與維春公司得否依民法
07 第179條規定，請求追風公司返還無權占有系爭櫃位期間所
08 受之不當得利無關，是追風公司前揭所辯，自不足採。

09 5.另維春公司依不當得利之法律關係，請求追風公司返還無權
10 占有系爭櫃位所受之利益，其性質與違約金不同，自無酌減
11 之餘地；又維春公司沒收追風公司之履約保證金585,000
12 元，係因追風公司未依約進場施工及設櫃營業，而經維春公
13 司依系爭契約第5條第2項後段及第9條第9項後段約定終止契
14 約，並沒收履約保證金，前已詳述，此與追風公司於契約終
15 止後仍繼續占有系爭櫃位，而應返還無權占有期間之不當得
16 利，並無關連，是追風公司以維春公司業已沒收履約保證金
17 為由，辯稱該公司不應再請求追風公司返還不當得利云云，
18 亦屬誤解，不足置採。

19 七、綜上所述，本訴部分，追風公司依民法第227條第1、2項、
20 第227條之1、第195條第1項前段、民法第259條第1、2、6款
21 等規定，請求維春公司給付54,290元美金、1,456,650元，
22 及其中54,290元美金、1,210,400元自起訴狀繕本送達翌日
23 起，其中246,250元自民事追加訴之聲明暨準備(二)暨反訴答
24 辯(一)狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利
25 息，為無理由，不應准許；另反訴部分，維春公司依民法第
26 179條之規定，請求追風公司給付1,475,885元，及自反訴狀
27 繕本送達翌日即110年5月13日（見原審卷第235頁）起至清
28 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此
29 部分之請求，則屬無據，不應准許。原審就上開不應准許部
30 分，分別駁回追風公司、維春公司本、反訴之請求及假執行
31 之聲請，及就上開應准許之反訴部分，為追風公司敗訴之判

01 決，並為供擔保得、免假執行之諭知，均無不合。追風公
02 司、維春公司就其敗訴部分分別上訴，均指摘原判決不利己
03 之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁
04 回。

05 八、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 九、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第
09 449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日
11 民事第二十庭

12 審判長法 官 周祖民

13 法 官 鄭威莉

14 法 官 馬傲霜

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 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，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日

24 書記官 崔青菁