

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第402號

上訴人即附
帶被上訴人 皇石建設股份有限公司

法定代理人 甯珍珠
訴訟代理人 袁大為律師

被上訴人即
附帶上訴人 楊順雯
訴訟代理人 莊振農律師
複代理人 林惠敏律師
訴訟代理人 區育銓律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年4月20日臺灣臺北地方法院111年度北重訴字第8號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於114年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於(一)命皇石建設股份有限公司給付逾新臺幣陸拾壹萬叁仟捌佰柒拾元，及自民國一百一十一年五月三十一日起加計法定遲延利息部分，及該部分假執行之宣告。(二)駁回楊順雯後開第三項部分之訴部分，及該部分假執行之聲請。(三)訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。
- 二、上開(一)廢棄部分（除其中命皇石建設股份有限公司給付楊順雯自民國一百一十年十一月二日起至一百一十一年五月三十日止之利息部分外），楊順雯在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、皇石建設股份有限公司應再給付楊順雯新臺幣壹佰肆拾陸萬柒仟柒佰肆拾貳元。
- 四、皇石建設股份有限公司其餘上訴及楊順雯其餘附帶上訴均駁回。
- 五、第一審（除確定部分外）訴訟費用由皇石建設股份有限公司

01 負擔百分之八十二，餘由楊順雯負擔。第二審訴訟費用關於
02 上訴部分，由楊順雯負擔百分之一，餘由皇石建設股份有限
03 公司負擔；關於附帶上訴部分，由皇石建設股份有限公司負
04 擔百分之四十一，餘由楊順雯負擔。

05 六、本判決第三項關於命皇石建設股份有限公司給付部分，於楊
06 順雯以新臺幣肆拾玖萬元供擔保後，得假執行。但皇石建設
07 股份有限公司如以新臺幣壹佰肆拾陸萬柒仟柒佰肆拾貳元為
08 楊順雯預供擔保，得免為假執行。

09 事實及理由

10 一、被上訴人即附帶上訴人（下稱楊順雯）主張：兩造於民國
11 108年11月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱108年租約），約
12 定上訴人即附帶被上訴人（下稱皇石公司）向伊承租門牌號
13 碼：桃園市○○區○○路000號9樓之1房屋及機械車位11號
14 （下合稱系爭房屋），租賃期間自108年11月1日起至109年
15 10月31日止，每月租金新臺幣（下同）5萬元。詎皇石公司
16 於租約期滿後無權占有系爭房屋，至111年1月21日始將系爭
17 房屋返還，伊得依民法第179條規定，請求皇石公司給付109
18 年11月1日至111年1月21日間共計14個月21日以每月租金5萬
19 元計算之不當得利73萬3,870元，另得依108年租約第6條約
20 定，請求按租金5倍計算之違約金366萬9,354元。爰求為
21 命：(1)皇石公司應給付伊73萬3,870元，及自民事更正訴之
22 聲明暨補充理由狀(二)（下稱更正聲明狀）繕本送達之翌日起
23 至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)皇石公司應給付伊
24 366萬9,354元之判決。對於反訴部分則以：兩造於105年10
25 月5日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），由伊向
26 皇石公司購買系爭房屋，買賣價金3,590萬元，伊購買之系
27 爭房屋為實品屋，成交價每坪35萬元，高於同建案之成交
28 價，且由皇石公司歷次會議記錄，可認該買賣價金已包含裝
29 潢費用，皇石公司自不得再向伊請求裝潢費用等語，資為抗
30 辯。

31 二、皇石公司則以：108年租約到期後，楊順雯未即時反對續

01 租，伊繼續使用系爭房屋，兩造間已轉為不定期租賃關係。
02 108年租約第6條約定之違約金應屬損害賠償額預定之性質，
03 楊順雯並未舉證受有租金以外之損害，自不得請求給付違約
04 金，另押租保證金12萬元應予扣抵等語，資為抗辯。另反訴
05 主張：伊於105年11月起向楊順雯承租系爭房屋，於105年10
06 月至106年8月間陸續在系爭房屋施作室內裝修，共計支出
07 826萬6,593元，伊受楊順雯委託聯繫裝潢廠商並代為處理裝
08 潢事宜，兩造應屬委任關係，伊得依民法第546條第1項規定
09 請求楊順雯償還代墊費用。縱認兩造委任關係不存在，伊就
10 系爭房屋支出有益費用，亦得依民法第431條第1項、第955
11 條、第179條及第176條第1項規定請求返還。爰求為命：楊
12 順雯應給付伊826萬6,593元本息之判決。

13 三、本件經原審判決皇石公司應給付楊順雯68萬7,257元，及自
14 110年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回
15 楊順雯其餘之訴及皇石建設公司之反訴。皇石公司不服提起
16 上訴，並上訴聲明：(1)原判決不利於皇石公司部分廢棄。(2)
17 上開廢棄部分，楊順雯在第一審之訴及假執行聲請均駁回。
18 (3)楊順雯應給付皇石公司826萬6,593元，及自反訴起訴狀繕
19 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(4)第3項
20 部分願供擔保，請准宣告假執行。楊順雯則答辯聲明：(1)上
21 訴駁回。(2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
22 行。另楊順雯提起附帶上訴，並附帶上訴聲明：(1)原判決關
23 於駁回楊順雯後開第2項之訴部分廢棄。(2)皇石公司應再給
24 付楊順雯359萬5,963元。(3)願供擔保，請准宣告假執行。皇
25 石公司對於附帶上訴則答辯聲明：(1)附帶上訴駁回。(2)如受
26 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 四、兩造不爭執之事實（見本院卷二第27、28頁）：

28 (一)兩造於105年10月5日簽訂系爭買賣契約，由楊順雯向皇石公
29 司購買系爭房屋，買賣價金3,590萬元。兩造並於同日簽訂
30 房屋租賃契約書（下稱105年租約），由皇石公司向楊順雯
31 承租系爭房屋，租賃期間為105年11月1日至108年10月31日

01 間，嗣於106年11月1日簽訂增補合約，修改租賃期間為105
02 年11月18日至108年11月17日間，105年租約到期，復於108
03 年11月1日簽訂108年租約，租賃期間為108年11月1日至109
04 年10月31日間。

05 (二)108年租約到期後，皇石公司未支付對價繼續使用系爭房
06 屋，於111年1月21日將系爭房屋返還予楊順雯。

07 五、得心證之理由：

08 (一)108年租約到期後兩造是否成立不定期租賃關係？楊順雯請
09 求相當於租金之不當得利及違約金有無理由？

10 1.經查，楊順雯先後於109年9月16日、109年10月14日、109年
11 10月29日，均有向皇石公司表示108年租約將於109年10月底
12 到期，更於109年11月17日向皇石公司表示108年租約到期後
13 不予續約之旨，有Line對話紀錄可稽（見原審卷第183、185
14 頁），皇石公司固不爭執該等對話紀錄之真正，惟辯稱：楊
15 順雯並未表明到期不續租云云。經查依上開對話紀錄所示，
16 楊順雯先後表示：「租約下個月到期喔！」（109年9月16
17 日）、「這個月租約到期喔！」（109年10月14日）、「如
18 果租約過期總是影響銷售」（109年10月29日）等語，則據
19 此足證楊順雯已向皇石公司明示租約即將到期，顯然含有反
20 對續租之意，因此108年租約於109年10月31日屆滿終止後，
21 楊順雯雖無立即為反對續租之意思表示，衡情應無民法第
22 451條規定之適用（同此見解，參照史尚寬，民法債編各
23 論，第216至217頁，75年臺北6刷）。此外楊順雯雖於110年
24 8月2日始以存證信函告知皇石公司，108年租約業於109年10
25 月31日屆滿，並定期催告皇石公司於文到7日內補足房租、
26 騰空返還房屋（見原審卷第21、23頁），惟租約既已終止，
27 自不因楊順雯自109年11月1日起至110年8月1日止之單純沉
28 默，而得認為另有意與皇石公司續訂租賃契約。是楊順雯主
29 張：108年租約業於109年10月31日終止等語，應屬有據。皇
30 石公司辯稱：108年租約到期後兩造成立不定期租賃關係云
31 云，並不可採。

- 01 2.按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會
02 之通常觀念。又108年租約到期後，皇石公司繼續使用系爭
03 房屋，於111年1月21日將系爭房屋返還予楊順雯（見兩造不
04 爭執之事實(二)），是皇石公司於109年11月1日至111年1月21
05 日間無權占有系爭房屋，獲得相當於租金之不當利益，以10
06 8年租約每月租金5萬元為標準，計算皇石公司於109年11月1
07 日至111年1月21日間（共計14個月21日）所受相當於租金之
08 不當利益為73萬3,871元【計算式：（5萬元×14個月）+（5
09 萬元×21/31）=73萬3,871元，元以下四捨五入，下同】，
10 楊順雯請求皇石公司給付73萬3,870元，應予准許。
- 11 3.108年租約第6條約定：「乙方（即皇石公司）於租期屆滿
12 時，……，如不即時遷出交還房屋時，甲方（即楊順雯）每
13 月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日
14 止……」（見原審卷第15頁）。經查108年租約於109年10月
15 31日屆期終止後，皇石公司遲至111年1月21日始騰空遷讓返
16 還系爭房屋，已如前述，則楊順雯請求皇石公司自109年11
17 月1日起至111年1月21日止，應依上開約定計算並給付違約
18 金予楊順雯等語，固屬有據。
- 19 4.皇石公司辯稱：上開違約金過高，應予酌減等語。按當事人
20 得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。約定之違約
21 金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第1項、
22 第252條定有明文。經查108年租約第6條約定皇石公司應負
23 之違約責任，為按月依租金5倍計算違約金，核其性質屬於
24 損害賠償總額預定性質之違約金。次查皇石公司所營事業為
25 住宅大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、室內
26 裝潢業（見本院卷一第115頁），且本件租約為皇石公司之
27 會計石惠枝所草擬，有皇石公司管理群組Line對話紀錄可考
28 （見本院卷二第13頁），足證皇石公司具有不動產租賃相關
29 專業能力，業於締約之際，即已就該公司將來違約時，應負
30 之損害賠償責任數額予以考量。惟楊順雯並無舉證證明其自
31 109年11月1日起至111年1月21日止，除不能使用、收益系爭

01 房屋外，尚有何依已定計畫受其他損害情事。本院審酌上開
02 一切情狀，認以每月租金5倍計算違約金實有過高，應依民
03 法第252條規定酌減為以每月租金2倍計算違約金為適當，故
04 楊順雯得請求皇石公司給付違約金146萬7,742元（計算式：
05 73萬3,871元 \times 2=146萬7,742元）。

06 5.另依108年租約第5條約定，皇石公司有交付楊順雯12萬元押
07 租保證金，皇石公司並辯稱押租保證金應予抵銷等語。查皇
08 石公司對楊順雯有73萬3,870元不當得利返還債務（加計遲
09 延利息）、146萬7,742元違約金給付債務（未加計遲延利
10 息），但皇石公司未指定楊順雯之押租保證金返還債務應與
11 何筆債務抵銷，則依民法第342條準用第322條第2款規定，
12 12萬元押租保證金應抵銷皇石公司因清償而獲益最多之不當
13 得利返還債務，故楊順雯得請求皇石公司返還不當得利61萬
14 3,870元，並給付違約金146萬7,742元。

15 (二)系爭買賣契約之價金是否包括裝潢費用？

16 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
17 辭句，民法第98條定有明文。是當事人之真意何在，應以過
18 去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致
19 失真意（最高法院113年度台上字第1829號判決意旨參
20 照）。

21 2.經查，皇石公司105年7月7日工作追蹤事項記載：「關於董
22 事長自購案評估，購買資金頭期款可從皇石股往出帳即可，
23 桃園知安預估9F-1（即系爭房屋）含裝潢售價約36萬/坪」
24 等語（見本院卷一第423頁），105年7月26日會議紀錄記
25 載：「關於桃園知安9F-1、9F-2董事長自購案評估：(1)自備
26 款可從皇石股往出帳即可，買賣總價含裝潢售價約36萬/
27 坪。6/23楊董事【即楊順雯，楊順雯當時擔任被上訴人董
28 事，有股份有限公司變更登記表可憑（見本院卷一第115
29 頁）】：用股往作自備款，貸款額度作買賣總價六成。……
30 7/19董事長：買賣總價、購買人名再議」等語（見本院卷一
31 第119頁），105年8月9日會議紀錄記載：「8/8（一）董事

01 長指示：自購做9F-1，合約單價37萬（含裝潢500萬，附
02 表：裝潢明細表）買賣契約書先備妥」等語（見本院卷一第
03 141頁），在該會議紀錄並附有詠義設計股份有限公司（下
04 稱詠義公司）所出具「工程名稱：皇石建設桃園知安建安9
05 樓實品屋。工程地點：桃園市○○路000號9樓（兩造不爭執
06 9樓應係9樓之1之誤載，見本院卷一第410頁）」之工程服務
07 預算書（見本院卷一第169至177頁），可認皇石公司內部於
08 105年7、8月間有在評估由皇石公司法定代理人以每坪36萬
09 元（含裝潢）購買系爭房屋事宜，而系爭房屋裝潢後係用以
10 作為實品屋。

11 3.另徵諸內政部不動產交易實價查詢資料（見本院卷一第433
12 頁），桃園知安社區於楊順雯購買系爭房屋前僅有1筆交易
13 紀錄，房屋單價為每坪26.6萬元，楊順雯購買系爭房屋後之
14 110年1月至113年4月間，桃園知安社區之房屋交易單價則介
15 於26.2萬元至29.3萬元間，則楊順雯以每坪35萬元向皇石公
16 司購買系爭房屋，明顯高於當時市場上成交價，且每坪與市
17 場上成交價約有6至8萬元之落差。

18 4.再者，依楊順雯與皇石公司法定代理人甯珍珠於105年10月
19 間之Line對話紀錄，多次提到「9-1實品屋」等語（見原審
20 卷第215頁），而皇石公司與詠義公司簽訂之工程承攬合約
21 書第1條工程名稱為「皇石建設知安建安9樓實品屋」（見原
22 審卷第87頁），又詠義公司出具之工程服務預算書及平面配
23 置圖均指明系爭房屋為實品屋（見原審卷第217至227頁），
24 足認系爭買賣契約之標的即系爭房屋確實為包含裝潢、家電
25 之實品屋。

26 5.復依108年租約第7條、第9條、第17條約定，系爭房屋返還
27 應回復原狀，物品未搬離者視作廢棄物處理（見原審卷第
28 15、17頁）。惟依111年1月21日點交清單記載，系爭房屋室
29 內裝潢依現況點交，如有任何物品，可視為廢棄物處理等語
30 （見原審卷第179頁），據此可認系爭買賣契約之買賣價金
31 應係包含建物裝潢，皇石公司方未將裝潢拆除，取走屋內家

01 電，回復系爭房屋至原始狀態。

02 6.系爭買賣契約第2條約定：「本買賣總價款為新臺幣參仟伍
03 佰玖拾萬元整（含車位價款新臺幣壹佰壹拾萬元整）……」
04 （見原審卷第193頁），雖未有買賣價金包含裝潢款之字
05 樣，惟綜合上開一切情狀，足以認定兩造簽訂系爭買賣契約
06 之真意，其買賣價金應包含裝潢及家電費用。是楊順雯辯
07 稱：伊購買之系爭房屋為實品屋，成交價每坪35萬元，高於
08 同建案之成交價，且由皇石公司歷次會議記錄，可認該買賣
09 價金已包含裝潢費用等語，應堪採信。則皇石公司依民法第
10 546條第1項、第431條第1項、第955條、第179條及第176條
11 第1項規定，請求楊順雯給付裝潢費用826萬6,593元，自非
12 有據。

13 六、綜上所述，楊順雯依民法第179條規定、108年租約第6條約
14 定，請求(1)皇石公司應給付楊順雯61萬3,870元，及自更正
15 聲明狀繕本送達之翌日即111年5月31日（見原審卷第537
16 頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。(2)皇石
17 公司應給付楊順雯146萬7,742元，為有理由，應予准許，逾
18 此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就(1)逾上開應准
19 許部分，為皇石公司敗訴之判決，並為假執行之宣告，尚有
20 未洽，皇石公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
21 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至
22 原審就(2)駁回上開應准許部分，亦有未洽，楊順雯提起附帶
23 上訴，指摘原判決此部分不當，為有理由，自應由本院將原
24 判決此部分廢棄，改判如主文第3項所示。至於上開不應准
25 許部分，原審為皇石公司、楊順雯敗訴之判決，並無不合，
26 皇石公司上訴意旨、楊順雯附帶上訴意旨指摘原判決此部分
27 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴、附帶
28 上訴。又楊順雯附帶上訴勝訴部分，兩造陳明願供擔保聲請
29 宣告准、免假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准
30 許之。至於原判決命皇石公司應給付楊順雯自110年11月2日
31 起至111年5月30日止利息部分及其假執行宣告之諭知，屬於

01 訴外裁判，爰由本院將該等部分予以廢棄，無須另行諭知駁
02 回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
04 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
05 明。

06 八、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，附帶上
07 訴一部為有理由、一部為無理由。依民事訴訟法第79條，判
08 決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
10 民事第十庭

11 審判長法官 邱 琦
12 法官 高明德
13 法官 張文毓

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 （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
18 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
19 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
20 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
21 者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

23 書記官 劉文珠