

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第84號

上訴人 樂泰實業股份有限公司

法定代理人 李佳臻

訴訟代理人 洪御展律師

吳存富律師

上 1 人

複代理人 曾宥鈞律師

被上訴人 萬家福股份有限公司

法定代理人 黃文程

訴訟代理人 李世豪

郭瓊滿律師

陳豪杉律師

上列當事人間請求不當得利等事件，上訴人對於中華民國113年6月28日臺灣基隆地方法院113年度訴字第224號第一審判決提起上訴，本院於114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣五百一十六萬九千九百八十元，及其中新臺幣四十二萬五千九百二十四元自民國一一三年三月十五日起，其餘四百七十四萬四千零五十六元自民國一一三年三月二十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣一百七十二萬四千元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣五百一十六萬九千九百八十元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

01 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。
02 上訴人在原審起訴主張被上訴人未給付訴外人遠百企業股份
03 有限公司（下稱遠百公司）如附表所示設備（下稱系爭設備）
04 之修繕費（下稱系爭修繕費），遭遠百公司在租金中扣抵，
05 依民法第227條、第199條等規定請求給付新臺幣（下同）51
06 6萬9,980元本息（見原審卷第186頁至第187頁），在本院補
07 充：被上訴人不完全給付且已不能補正，應依民法第227條
08 第1項、第226條第1項規定負債務不履行責任等語（見本院
09 卷第123頁、第147頁至第149頁、第240頁），核屬不變更訴
10 訟標的而補充事實上及法律上之陳述。

11 二、上訴人主張伊於民國110年5月26日向被上訴人買受門牌號碼
12 基隆市○○路00號地下1層、地下1層之1房屋及土地（下稱系
13 爭房地）併該房地所附租賃權，自得取得被上訴人與遠百公
14 司約定之租金（下稱系爭租約），惟被上訴人未盡修繕義務，
15 致伊遭遠百公司在租金中扣抵系爭修繕費，被上訴人應依權
16 利瑕疵擔保、110年8月9日會議（下稱系爭會議）中承諾、
17 不完全給付及民法第179條規定，擇一有利判命被上訴人給
18 付516萬9,980元本息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上
19 訴人聲明不服，提起上訴）。兩造之聲明、陳述及證據，如
20 附件所示。

21 三、兩造於110年5月26日成立系爭房地買賣契約（下稱系爭買賣
22 契約），上訴人於同年8月17日登記為系爭房地所有權人；
23 被上訴人前依系爭租約出租系爭房地與遠百公司經營商場，
24 嗣上訴人受讓系爭房地成為出租人，遠百公司以系爭修繕費
25 扣抵自110年9月起24期租金計516萬9,980元等情，為兩造所
26 不爭（見本院卷第100頁），應堪認定。

27 四、經查：

28 （一）系爭租約第6條第3項約定：「租賃標的物所有權為甲方（即
29 被上訴人）所有，點交後所有之機具、設備或設施為乙方
30 （即上訴人）所有（水力、電力、空調、消防、照明、兩台
31 電動步道、貨梯等設備除外）」（見原審卷第169頁），已

01 明文約定系爭房地之水力、電力、空調、消防非屬遠百公司
02 所有；再參以系爭房地原有之空調及凍藏系統之冷卻水塔、
03 消防受信總機、緊急發電機均由被上訴人提供，此觀遠百公
04 司110年1月5日、同年4月28日、同年6月8日函文記載即明
05 (見原審卷第31頁、第35頁、第39頁)，遠百公司承租系爭
06 房地係作為經營所屬品牌之量販店使用，有系爭租約第2條
07 約定可參，系爭設備之設置及功能為提供空調、消防、電力
08 使用，牽涉遠百公司之營業安全，依系爭租約第7條第2項約
09 定：「租賃標的建物結構部分及其安全，由甲方(即被上訴
10 人)負責修繕、維護及更新…」(見原審卷第169頁)，自
11 應由出租人負責修繕，嗣上訴人受讓系爭房地後亦應基於出
12 租人地位負修繕責任。遠百公司於110年1月5日、同年4月28
13 日、6月8日先後發函被上訴人，表示其所承租系爭房地之系
14 爭設備即空調及凍藏系統之冷卻水塔年久鏽蝕損壞、消防受
15 信總機及緊急發電機老化、引擎燒毀，限期於7日、10日內
16 重建、更換及修繕(見原審卷第31頁至第40頁)，惟未獲被上
17 訴人置理。嗣遠百公司自行僱工更換上開設備及承租鄰地設
18 置臨時冷卻水塔，分別支出19萬元、155萬4,000元，有統一
19 發票可參(見原審卷第47頁、第49頁)，遠百公司通知兩造
20 應償付該費用(見本院卷第261頁至第266頁)，可見兩造均
21 未盡修繕責任，遠百公司依民法第430條規定，在其自110年
22 9月起應支付上訴人之租金中抵扣，尚非無憑；上訴人訴請
23 遠百公司給付110年9月、10月租金各220萬5,000元，亦遭原
24 法院111年度簡上字第437號民事判決以系爭設備應由出租人
25 負修繕義務，遠百公司催告兩造進行修繕未獲置理，上訴人
26 於110年8月17日取得系爭房地所有權並繼受為出租人，應承
27 擔遠百公司對被上訴人限期催告修繕仍不為修繕之法律效
28 果，遠百公司並未短付租金為由駁回上訴人之另案起訴確定
29 (見本院卷第172頁至第173頁)，遠百公司並自110年9月起分
30 24期以租金扣抵系爭修繕費完畢(見原審卷第24頁、本院卷
31 第100頁)。

01 (二)被上訴人出賣系爭房地與上訴人，應移轉並交付系爭房屋所
02 有權，依債之本旨提出給付，不使上訴人受到損害。惟系爭
03 房屋之冷卻水塔、消防受信總機及緊急發電機有老化應予修
04 繕之情況，被上訴人卻未依承租人通知修繕，復稱此非出租
05 人應負之義務，迄110年8月9日會議仍否認有此修繕義務，
06 業經被上訴人陳述在卷(見本院卷第151頁)，致上訴人遭遠
07 百公司自行修繕後扣抵租金，乃係被上訴人不依系爭租約第
08 7條第2項約定對遠百公司履行修繕義務所致，其就系爭買賣
09 契約之履行，係不完全給付，應可歸責被上訴人且已不能補
10 正，是上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請
11 求被上訴人賠償516萬9,980元，應可採信。至被上訴人抗
12 辯：系爭買賣契約第17條第5項約定「承租人賣場設備屬承
13 租人自行設置為其所有，非本件買賣標的範圍，冷氣水塔為
14 向外承租情形」(見原審卷第25頁)，故其不負本件修繕義
15 務云云，惟上開約定係就兩造間之買賣標的物範圍予以特
16 定，尚無礙於被上訴人依系爭租約第7條第2項應就系爭設備
17 負出租人修繕義務之判斷，其此部分抗辯不可採。

18 (三)本院既認上訴人得本於不完全給付法律關係請求被上訴人如
19 數賠償損害，則就此部分，上訴人依民法第349條、第350
20 條、第353條、第179條、第199條及系爭承諾無名契約所為
21 同一請求，毋庸再予審究。

22 五、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項規
23 定，請求被上訴人給付516萬9,980元，及其中42萬5,924元
24 自起訴暨聲請調查證據狀繕本送達翌日即113年3月15日(見
25 原審卷第57頁原審送達證書)起，其餘474萬4,056元自變更
26 訴之聲明狀繕本送達翌日即同年月28日(見本院卷第96頁)
27 起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
28 理由，應予准許。原審所為上訴人敗訴之判決，尚有未合，
29 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
30 本院廢棄改判如主文第2項所示。兩造均陳明願供擔保准、
31 免假執行，爰分別酌定相當擔保金額准許如主文第4項所

01 示。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

07 民事第十八庭

08 審判長法 官 黃書苑

09 法 官 林尚諭

10 法 官 胡芷瑜

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （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
15 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
16 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
17 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
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

20 書記官 莊智凱

21 附表

22

編 號	設備名稱	修繕費（新臺 幣）	證據
1	冷卻水塔設 備	重建費340萬9, 980元	報價單及統一發票3紙（見 原審卷第41頁至第44頁）
2	放置臨時冷 卻水塔	鄰地租金1萬6, 000元	土地使用借貸契約書及簽收 紀錄（見原審卷第35頁至第 36頁）
3	消防授信總	更換費19萬元	遠百公司110年4月28日百企

	機		總110字第05001號函、報價單及統一發票（原審卷第35頁至第37頁、第47頁）
4	緊急發電機設備	更換費155萬4000元	遠百公司110年6月8日百企總110字第06010號函及統一發票（見原審卷第39頁至第40頁、第49頁）
	總計	516萬9,980元	

附件

項目	上訴人（原告）			被上訴人（被告）	
聲明	聲明應受判決事項： (一)原判決廢棄。 (二)被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）516萬9,980元，及其中42萬5,924元自起訴暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起、其餘474萬4,056元自原審變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 (三)願供擔保請准宣告假執行			答辯聲明： (一)上訴駁回。 (二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。	
陳述及證據	主張	法律依據	證據	答辯	證據
一、遠百公司以其支出修繕費扣抵租金共516萬9800元，有無侵害被上訴人之租賃權？被上訴人應否負擔權利瑕疵擔保責任？	租約應屬兩造買賣標的範圍，上訴人未收受完整租金，係租賃權受侵害。遠百公司向被上訴人主張依民法租賃契約規定，以系爭修繕費扣抵租金，屬於第三人向買受人主張權利之態樣。	民法349條、第350條	遠百公司函文及報價單、統一發票等支出修繕費資料（見原審卷第41頁至第49頁）	所謂侵害租賃權，應係指侵害承租人依租約對租賃標的物為使用收益之權利，兩造均非承租人，自無所謂租賃權受侵害。上訴人之租賃權係基於其與遠百公司之租約而來，與買賣契約無關。且依系爭買賣契約第17條第4項及被上訴人與遠百公司間租賃契約（下稱系爭租約）第7條第2項約定，系爭設備非屬兩造買賣契約及租約之標的物，被上訴人不負出賣人權利瑕疵擔保責任。	系爭買賣契約（見原審卷第25頁）、系爭租約（見原審卷第169頁）
二、兩造於110年8月9日會議（下稱系爭會議）有無成立上訴人免負擔系爭修繕費而由被上訴人負擔修繕責任之無名契約？上訴人依民法第199條規定請求被上訴人給付516萬9	被上訴人於系爭會議中向上訴人表示系爭修繕費與上訴人無關，並向遠百公司表示有何問題應找被上訴人。	民法第199條及系爭承諾無名契約	證人林秉周、林俊伸之證詞（見本院卷第139頁至第141頁、第145頁至第146頁）	依系爭會議紀錄及與會之兩造仲介人員證述，被上訴人於會中未承諾負擔系爭修繕費，被上訴人法定代理人黃文程一再強調系爭修繕費應由遠百公司支付，與上訴人之主張不符。兩造間未成立系爭承諾無名契約。	系爭會議紀錄（見原審卷第179頁）、證人林秉周、林俊伸之證詞（見本院卷第139頁至第141頁、第145頁至第146頁）

980 元 本 息，有無理 由？					
三、被上訴人依 系爭買賣契 約所為給 付，是否不 完全給付？ 上訴人得否 依民法第22 7條第1項、 第226條第1 項規定請求 賠償損害？	被上訴人未告知 上訴人系爭房屋 之系爭設備應由 出租人修繕，致 上訴人遭遠百公 司以系爭修繕費 扣抵租金共516萬 9,980元。	民法第227條 第1項適用第 226條第1項	證人林秉周、 林俊伸之證詞 (見本院卷第 139頁至第141 頁、第145頁 至第146頁)	系爭設備非買賣契約標的，不 構成不完全給付，遠百公司扣 除租金之舉，係其與上訴人間 法律關係，依債之相對性，與 被上訴人無關，上訴人主張無 理由。	系爭買賣契約 (見原審卷第19 頁、第25頁)
四、被上訴人未 支出系爭修 繕費，是否 為不當得 利？上訴人 得否依民法 第179條規 定請求被上 訴人給付不 當得利？	系爭修繕費應由 被上訴人給付， 卻由上訴人負 擔，被上訴人受 有不法利益。	民法第179條	原法院111年 度簡上字第43 7號民事判 決、111年度 北簡字第631 號簡易判決 (見本院卷第 167頁至第183 頁)、遠百公 司函文及報價 單、統一發票 等支出修繕費 資料(見原審 卷第41頁至第 49頁)	依系爭買賣契約及系爭租約約 定，系爭設備非屬買賣標的 物，亦非系爭租約之租賃物， 被上訴人不負修繕義務，被上 訴人從未承諾負擔系爭修繕 費，並在系爭會議中主張應由 遠百公司自行修繕。故上訴人 因遠百公司扣抵租金行為致短 收租金乙事，未使被上訴人受 有任何利益，自無不當得利。	系爭買賣契約 (見原審卷第19 頁、第25頁)、 系爭會議紀錄 (見原審卷第179 頁)、證人林秉 周、林俊伸之證 詞(見本院卷第1 39頁至第141頁、 第145頁至第146 頁)