

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第574號

上訴人 桃園飯店股份有限公司

法定代理人 麥修仁

訴訟代理人 廖正井

丁俊和律師

被上訴人 農業部農田水利署桃園管理處

法定代理人 黃華煌

訴訟代理人 劉德壽律師

劉逸旋律師

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114年2月27日臺灣桃園地方法院113年度重訴字第230號第一審判決提起上訴，本院於115年4月14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

壹、程序部分

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上訴人於原審起訴主張其向被上訴人承租坐落於桃園市○○段○○○段000○○0000○○地號土地，及其上同段建號2164號（即門牌號碼桃園市○○路000○○000○○號）地上11層及地下2層建物，及房屋內、外、地上物等現有附屬設備（下合稱系爭不動產），並支出建置費用共計新臺幣（下同）2,590萬6,651元，嗣與被上訴人約定縮減租賃範圍，由其繼續承租系爭不動產面臨桃園復興路側（下稱A棟）部

01 分，並終止系爭不動產右側（下稱B棟）之租賃關係，後被
02 上訴人將B棟以每月至少60萬元租金出租予訴外人聖岳興業
03 有限公司（下稱聖岳公司），迄今至少獲利1,800萬元，被
04 上訴人受有免支付B棟建置費用777萬1,995元，及利用上訴
05 人建置後之B棟收取租金1,800萬元之利益，與上訴人多負擔
06 B棟建置費用777萬1,995元之間有損益變動關係，依民法第1
07 79條規定先一部請求被上訴人返還B棟建置費用777萬1,995
08 元（原審卷第19至21頁），嗣於本院審理時主張其請求之77
09 7萬1,995元亦包括被上訴人收取B棟租金所受不當得利（本
10 院卷第253、262至263頁），核乃不變更其訴訟標的，而為
11 事實上陳述之補充，非為訴之追加，合先敘明。

12 貳、實體部分

13 一、上訴人主張：伊前身為昇陽飯店股份有限公司，於民國100
14 年11月1日向被上訴人前身即桃園農田水利會承租系爭不動
15 產，並簽訂桃園水利大樓租賃契約（下稱系爭租約），約定
16 租賃期限自101年1月1日至119年12月31日止，共計19年，並
17 於107年7月20日就系爭租約另訂租賃補充協議書（下稱系爭
18 補充協議書），除調整租金且由伊繼續承租A棟外，另終止B
19 棟之租賃關係。而伊自100年簽訂系爭租約後，為活化並使
20 系爭不動產達可使用程度，投入大量費用於系爭不動產翻新
21 工程，包括進行冷氣、消防等主機設施及其他公共設施之建
22 置，支出建置費用共計2,590萬6,651元，被上訴人均知悉且
23 同意。又A棟、B棟之樓地板面積比例為7比3，伊就B棟支出
24 之建置費用按比例計算後為777萬1,995元（計算式：2,590
25 萬6,651元×30%=777萬1,995元）。兩造就B棟既於107年7月2
26 0日終止租賃關係，被上訴人復再以每月至少60萬元之租金
27 將B棟出租予聖岳公司，則被上訴人受有免支付B棟建置費用
28 777萬1,995元，以及利用伊建置後之B棟收取租金1,800萬元
29 之利益，與伊多負擔B棟建置費用777萬1,995元之間存有損
30 益變動關係，爰就B棟建置費用部分擇一依民法第179條、第
31 181條、第172條、第176條第1項規定；就B棟租金部分依民

01 法第179條、第181條規定，請求被上訴人返還伊777萬1,995
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
03 計算之利息。

04 二、被上訴人則以：依系爭租約第1條、第5條第2項約定，伊將
05 系爭不動產以現況出租於上訴人，並排除伊依民法第429、4
06 30條規定所負修繕義務，上訴人主張之建置費用乃就系爭不
07 動產進行維護、修繕或更新所支出，非屬有益費用，本應由
08 上訴人自行負擔。縱認屬有益費用，依系爭租約第5條第4項
09 約定，上訴人應於系爭租約終止時將添設改造物拆除，否則
10 殘留物視為拋棄而任由伊處理，亦已排除民法第431條規定
11 之適用，伊並無不當得利，且民法第431條規定為同法第179
12 條之特別規定，上訴人之有益費用償還請求權消滅時效依同
13 法第456條第1項規定為2年，兩造就B棟已於107年7月20日終
14 止租賃關係，上訴人於113年5月起訴請求已罹於消滅時效。
15 又上訴人支出建置費用乃因系爭租約之故，且係上訴人為經
16 營飯店所支出，非出於為伊管理事務之意思所為，與無因管
17 理要件不符，上訴人請求伊償還必要或有益費用，亦無理
18 由。伊係本於物之管理人地位出租B棟獲取租金，自無不當
19 得利可言等語，資為抗辯。

20 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲
21 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人777萬1,995
22 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
23 計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯
24 聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
25 為假執行。

26 四、兩造不爭執事項（本院卷第122、123頁）：

27 (一)兩造於100年11月1日就系爭不動產簽訂系爭租約，約定租賃
28 期限自101年1月1日至119年12月31日止，共計19年。

29 (二)兩造於107年7月20日簽訂系爭補充協議書，協議縮減租賃範
30 圍僅有A棟部分，並調整每月租金。

31 (三)系爭租約第1條租賃標的物約定「現況出租予乙方（即上訴

01 人)並同意乙方使用」、第5條管理及維護約定「(第2項)
02 本租賃物之一切結構、設備(含水、電、空調、電梯、污水
03 處理及其他附屬設備),於交付乙方後均由乙方負維護修繕
04 責任,如有所損壞(含自然耗損)、漏水均由乙方負責修復
05 或換新,設備不堪使用或乙方不需要者,逕由乙方清除。本
06 租賃契約排除民法第429、430條之適用。(第4項)乙方為
07 營業或使用上之方便,就租賃物有添設、改造之需要時,得
08 事先提附設計圖說提供甲方(即被上訴人),如涉及房屋結
09 構,應經建築師簽證,否則甲方得以違約論處。除經甲方同
10 意,上開添設改造物,乙方應於租期屆滿或終止租約時立即
11 拆除,或依甲方指示辦理,否則其殘留物視為拋棄,任由甲
12 方處理,乙方除應負擔處理費用外,並負損害賠償責
13 任。」。

14 五、上訴人主張其為B棟支出建置費用777萬1,995元,於兩造終
15 止B棟部分租約後,被上訴人免於支出B棟建置費用,並利用
16 其建置之B棟設備出租聖岳公司收取租金,被上訴人應返還
17 所受不當得利或償還其支出必要或有益費用777萬1,995元等
18 語,為被上訴人所否認,並以前詞置辯。爰就兩造爭執事項
19 析述如下:

20 (一)被上訴人並未因免於支付B棟建置費用或使用B棟設備出租他
21 人受有不當得利:

22 1.按無法律上之原因而受利益,致他人受損害者,應返還其利
23 益。雖有法律上之原因,而其後已不存在者,亦同;不當得
24 利之受領人,除返還其所受之利益外,如本於該利益更有所
25 取得者,並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還
26 者,應償還其價額,民法第179條、第181條定有明文。

27 2.建置費用部分:

28 (1)上訴人主張其支出B棟建置費用共計777萬1,995元,固提出B
29 棟建置費用明細表(下稱系爭明細表)及相關憑證等件為佐
30 (原審卷第63至126頁、第203頁),然觀諸系爭明細表所載
31 關於序號1至3所示污水處理、序號4至27所示消防設備、序

01 號28至36所示機電設備、序號37所示其他設備即「公共區域
02 安全門整修組裝」、序號38至41、43至45所示電梯設備部
03 分，於摘要欄位多係記載「更新」、「容量變更」、「改
04 善」、「缺失」、「更換修理」、「整修」，或關於既有設
05 備或系統之設計、安裝及施作，可見該等建置費用乃就原有
06 設備予以修復、改善或更新而支出，則依系爭租約第5條第2
07 項「本租賃物之一切結構、設備（含水、電、空調、電梯、
08 污水處理及其他附屬設備），於交付乙方（即上訴人）後均
09 由乙方負維護修繕責任，如有所損壞（含自然耗損）、漏水
10 均由乙方負責修復或換新，設備不堪使用或乙方不需要者，
11 逕由乙方清除。本租賃契約排除民法第429、430條之適用」
12 約定（原審卷第32頁），兩造業已約定系爭不動產之一切設
13 備均由上訴人負維護修繕責任，並予以修復或換新，且排除
14 民法第429條、第430條關於出租人修繕義務規定之適用，則
15 系爭明細表前開序號所示設備之修繕、維護及更新費用本應
16 由上訴人負擔，被上訴人免於支出此部分費用乃基於兩造系
17 爭租約之前開約定而來，自非無法律上之原因而受有利益。
18 又系爭明細表所載關於序號42所示電梯設備新增「電梯紅外
19 線安全光幕」、序號46所示其他設備新增「逃生梯樓梯扶手
20 新裝工程」雖屬新增項目，惟上訴人自承新增目的係在使電
21 梯、逃生樓梯可達安全使用之目的（本院卷第227頁），堪
22 認應屬系爭租約第5條第2項所稱「其他附屬設備」範圍內，
23 仍應係上訴人負責改善、維護之範圍，故被上訴人免於支出
24 此部分費用乃基於兩造系爭租約之前開約定而來，並非無法
25 律上之原因而受有利益。

26 (2)上訴人雖主張系爭明細表僅有摘要欄位記載「更新」部分方
27 屬更新改善，其餘均係新增設備，系爭明細表所列建置費用
28 均屬有益費用而非修繕費用云云（本院卷第130至131頁）。
29 然：

30 ①上訴人於起訴時稱：伊就系爭不動產進行建置使系爭不動產
31 可供使用，共支出2,590萬6,651元，此等費用皆是107年之

01 前已支出之「修繕」系爭不動產必要費用等語（原審卷第19
02 頁），且於本院審理時亦自陳：伊承租系爭不動產時，原來
03 設備因存在近30年，都已無法使用等語（本院卷第131
04 頁），可知上訴人係為將原有設備予以改善、更新之目的而
05 支出費用，系爭明細表所列建置費用均屬修繕或維護費用無
06 訛，上訴人前開主張，並無可採。

07 ②縱認系爭明細表所載有屬於新增設備之有益費用者，然依系
08 爭租約第5條第4項「乙方（即上訴人）為營業或使用上之方
09 便，就租賃物有添設、改造之需要時，得事先提附設計圖說
10 提供甲方（即被上訴人），如涉及房屋結構，應經建築師簽
11 證，否則甲方得以違約論處。除經甲方同意，上開添設改造
12 物，乙方應於租期屆滿或終止租約時立即拆除，或依甲方指
13 示辦理，否則其殘留物視為拋棄，任由甲方處理，乙方除應
14 負擔處理費用外，並負損害賠償責任」約定（原審卷第33
15 頁），上訴人於B棟之租賃關係終止後，即應將其於B棟新增
16 之設備，或B棟連結A棟設備之相關管線拆除，或依被上訴人
17 指示辦理，否則殘留物視為拋棄，任由被上訴人處理，故上
18 訴人既自承：伊本可依約拆除B棟之增建設施，為使被上訴
19 人順利將B棟出租，故未予拆除，並同意提供予被上訴人使
20 用等情（本院卷第220頁、第255頁），即其同意將B棟之設
21 備及B棟連結A棟設備之相關管線均交由被上訴人使用，屬系
22 爭契約第5條第4項所稱不予拆除、任由被上訴人處理之情
23 形，則被上訴人免於支付此部分有益費用，亦係基於兩造系
24 爭租約之前開約定而來，並非無法律上之原因而受有利益。

25 ③至於上訴人雖主張：依兩造於110年12月10日會同聖岳公司
26 召開會議（下稱110年12月10日會議）之會議紀錄「七、結
27 論：（一）設備建置、更換及維護原則：桃花園飯店請盡速提供
28 予本處設備建置費用、建置時間、建置項目等資料供本處審
29 核並依承租合約辦理」所載，被上訴人一直都承認伊有建置
30 費用請求權云云（本院卷第225頁），並提出被上訴人110年
31 12月29日農水桃園字第1106254561號函文（下稱110年12月2

01 9日函文)及檢送110年12月10日會議紀錄(下稱110年12月1
02 0日會議紀錄)在卷可參(原審卷第127至131頁)。然觀諸
03 前開會議紀錄內容,被上訴人僅請上訴人提供建置費用相關
04 資料供其審核,並表明「依承租合約」辦理,尚無逕予承認
05 上訴人建置費用債權存在之意思,上訴人前開主張與會議紀
06 錄文義顯然不符,自無可採。

07 3.租金部分:

08 上訴人雖主張被上訴人利用B棟設備出租予聖岳公司收取每
09 月至少60萬元租金,亦受有不當得利云云。然兩造就B棟終
10 止租約後,被上訴人本於管理人身分將B棟出租予聖岳公司
11 而收取租金,本無何不當得利可言。再者,上訴人已同意將
12 B棟之設備及B棟連結A棟設備之相關管線均交由被上訴人使
13 用,已如前述,被上訴人本得利用前開設備出租予聖岳公
14 司,並非無法律上之原因而受有利益。而因A、B棟有共用公
15 共設施,或B棟有自A棟電力、電信設備分線使用,故就相關
16 之設備維護費用,兩造亦與聖岳公司於110年12月10日會議
17 中合意由上訴人、聖岳公司依樓層使用比例即上訴人69.
18 6%、聖岳公司30.4%予以分攤,此有110年12月10日會議紀錄
19 在卷可參(原審卷第128至130頁),復由上訴人訴訟代理人
20 於本院行準備程序時自陳:B棟的水電消防都是從A棟拉線過
21 去才有辦法使用,費用的部分是以上訴人名義申請,聖宜醫
22 美(即聖岳公司)再依照110年12月29日函文所述決議之比
23 例來分擔等語(本院卷第199頁)即明。則縱B棟部分管線設
24 備需連接A棟設備始能使用,惟此既為上訴人所同意,針對
25 費用分攤兩造、聖岳公司亦達成合意,被上訴人出租B棟獲
26 取租金,實無因此獲得不當得利,並致上訴人受有損害之情
27 形。至於上訴人雖聲請依民事訴訟法第342條規定命被上訴
28 人提出與聖岳公司間自110年起迄今、租金不得遮掩之租賃
29 契約,惟上訴人關於被上訴人向聖岳公司收取租金受有不當
30 得利之主張,既經本院認屬不可採,上訴人之聲請自非正
31 當,不應准許。

01 4.從而，被上訴人並未因免於支出B棟建置費用或使用B棟設備
02 出租他人受有不當得利，如前所述，則上訴人依民法第179
03 條、第181條規定請求被上訴人返還B棟建置費用、收取B棟
04 租金所受不當得利777萬1,995元，即屬無據。

05 (二)上訴人並無為被上訴人無因管理而支出必要或有益費用：

06 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
07 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管
08 理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思
09 者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或
10 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或
11 清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176
12 條第1項定有明文。

13 2.上訴人雖主張：伊為回饋桃園鄉親及為大桃園觀光事業之開
14 啟，以及配合政府將不良資產活化，方砸下龐大成本參與系
15 爭不動產之投標，並於得標承租後進行全面式整修而支出建
16 置費用，得依民法第172條、第176條第1項規定請求被上訴
17 人償還B棟必要及有益費用777萬1,995元云云。然上訴人係
18 與被上訴人簽訂系爭租約後方支出建置費用，且自承係為使
19 系爭不動產符合系爭契約第7條第1項即供經營旅館及其附屬
20 事業之目的而建置（本院卷第131頁、原審卷第34頁），則
21 其本於承租人地位就系爭不動產支出相關費用，係為使自身
22 得以經營觀光飯店並獲利，難認屬無法律關係而出於為被上
23 訴人管理事務之意思所為，與無因管理之要件未合，上訴人
24 依民法第172條、第176條第1項規定請求被上訴人償還必要
25 或有益費用777萬1,995元，自屬無據。

26 六、綜上所述，被上訴人免於支出B棟建置費用並無不當得利，
27 上訴人亦非無因管理而支出該等費用，且被上訴人利用B棟
28 設備出租而收取租金，亦無不當得利。從而，上訴人依民法
29 第179條、第181條、第172條、第176條第1項規定，請求被
30 上訴人給付777萬1,995元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
31 償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

01 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決
02 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

03 七、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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日

08 民事第二十庭

09 審判長法 官 劉素如

10 法 官 馬傲霜

11 法 官 莊佩穎

12 正本係照原本作成。

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

20 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日

21 書記官 呂 筑