臺灣高等法院民事判決

115年度上字第639號

上　訴　人　滙特生物科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　江滄炫

訴訟代理人　黃一鳴律師

　　蔡孟遑律師

被 上訴 人　國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局

000000000000000000

法定代理人　胡世民

訴訟代理人　李育錚律師

　　蔡宜靜律師

複 代理 人　謝語佳律師

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114年10月31日臺灣新竹地方法院114年度訴字第755號第一審判決提起上訴，本院於115年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣一百五十七萬三千六百六十九元及自民國一百十四年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由上訴人負擔十分之九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠上訴人自民國103年7月2日起向伊承租門牌新竹縣○○市○○路○段00號1樓之廠房（下稱系爭廠房），並於108年12月31日續訂租約，租賃期間自109年1月1日起至111年12月31日止，兩造並簽訂科技部新竹科學園區管理局廠房租賃契約

書（下稱系爭租約）。租期屆滿前，因上訴人不符續約資格，伊即通知上訴人於租期屆滿後回復原狀並騰空返還系爭廠房。兩造於112年1月6日辦理點交時，上訴人表示暫留隔間、空調、天花板、地板、照明設備及其他設備等設施（下合稱系爭設施）於廠房內，於新承租人不願接用時，將依約拆除回復原狀，並簽立切結書（下稱系爭切結書）。嗣伊接洽之新承租人無意接用系爭設施，伊乃自112年12月1日起，多次函催上訴人於同月31日前拆除系爭設施並將系爭廠房回復原狀，然未獲置理。伊遂依政府採購法辦理採購拆除工程，並於113年9月15日完成拆除，因而支出拆除費用新臺幣（下同）136萬8,686元，扣除已收之租賃保證金16萬9,822元，上訴人尚應給付119萬8,864元。另上訴人自113年1月1日起至9月15日，無權占用系爭廠房，獲有相當於租金之不當得利52萬8,394元，致伊受有同額之損害。

㈡爰依系爭租約第17條第1、2項、系爭切結書及民法第179條規定，求為命上訴人給付被上訴人172萬7,258元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴。其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊已於112年1月6日點交系爭廠房與被上訴人，自斯時起伊即未占有系爭廠房，且系爭租約第17條約定自伊交還系爭廠房時，系爭設施均視為廢棄物，悉由被上訴人處置，則被上訴人既得任意處置系爭設施，即不能認伊以系爭設施占用系爭廠房。縱認伊無權占有系爭廠房，113年1月9日至7月25日係被上訴人自行延宕之期間，與伊無涉，被上訴人請求伊返還該段期間相當於租金之不當得利，係權利濫用，有違誠信原則。又伊自112年1月6日起，未就系爭廠房作營業使用，僅係留置系爭設施於內，被上訴人請求按原租金三分之二計算之不當得利實屬過高，應按原租金五分之一計算。被上訴人同時請求拆除費用及相當於租金之不當得

利，係就同一事實重複評價。被上訴人並未告知伊新承租人為何人、何時簽約、新承租人不願接用之原因及預定啟用廠房之時間，故伊無從回復系爭廠房原狀，被上訴人不得請求拆除費用。伊曾請2家廠商就系爭設施之拆除費用進行估價，分別為45萬3,100元、42萬6,500元，可見被上訴人浮列拆除費用。就被上訴人請求之拆除費用，應扣除殘餘價值回收費2萬元、「113-116年園區廠房宿舍整修暨公共設施改善工程規劃設計及監造工作」之評選會議委員費用2萬1,706元、設計監造費21萬2,356元、室內裝修圖說審查代辦服務費14萬8,500元，縱不扣除上開設計監造費、室內裝修圖說審查代辦服務費，亦不應以37.02%作為此2筆費用之分攤基礎等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人給付部分及假執行宣告均廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人自103年7月2日起向被上訴人承租系爭廠房，並於108年12月31日續訂系爭租約，租期自109年1月1日起至111年12月31日，租期屆滿後，兩造未續約，並於112年1月6日辦理點交，上訴人於該日簽立、交付系爭切結書與被上訴人等事實，為兩造所不爭執（見本院卷135頁不爭執事項㈠至㈥），堪信屬實。被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利52萬8,394元及拆除費用餘額119萬8,864元，為上訴人以上開情詞所拒。茲就爭點論述如後：

㈠上訴人自113年1月1日起至9月15日無權占用系爭廠房：

1.依系爭租約第17條第1項約定：「於本約租賃期間屆滿…，乙方（即上訴人）應將本約廠房回復原狀，騰空交還甲方（即被上訴人）」（見原審卷35頁），及系爭切結書記載：「…本退租人（即上訴人）所留下之設施…暫時留置，日後起租時，於新承租公司不願意繼續接用時，應由本公司負責於不影響租用人啟用時間內，依租約規定恢復原狀…」（見原審卷39頁），可知兩造已約定上訴人於系爭廠房新承租人不願意接用系爭設施時，應將系爭廠房回復原狀、騰空返還

被上訴人。如上訴人未將系爭廠房回復原狀，自難認其依債之本旨，將系爭廠房返還被上訴人。

2.系爭廠房之新承租人不願接用系爭設施，被上訴人遂於112年12月1日、8日、26日，先後發函通知上訴人於同年月31日前，拆除系爭設施並回復系爭廠房之原狀，惟上訴人迄至112年12月31日仍未拆除系爭設施，故被上訴人就系爭設施之拆除工程連同系爭廠房之隔間工程，一併發包他人施作，該拆除工程自113年9月15日完工之事實，為兩造所不爭執，並有建築物施工日誌可憑（見原審卷127頁），則系爭設施既於113年9月15日拆除完畢，而得由被上訴人接續進行系爭廠房之隔間工程，堪認上訴人僅占用系爭廠房至113年9月15日。

3.上訴人固以：伊已於112年1月6日將系爭廠房點交予被上訴人，自該日起即未再占有系爭廠房云云。惟按占有因占有人喪失對於物之事實上管領力而消滅，民法第964條本文定有明文。查上訴人於點交日出具之系爭切結書載明，其僅暫時留置系爭設施於廠房內，如新承租公司不願接用，仍應依系爭租約之約定回復原狀（見原審卷39頁）。又依建築物施工日誌所載，系爭設施包括隔間412.27平方公尺、地坪及天花板各643.96平方公尺、門窗、設備管線、櫃台設備、屋頂層空調主機及相關管線、空調設備及管線等項（見原審卷125至127頁），可見系爭設施所及範圍甚廣，涵蓋系爭廠房主要使用空間及相關設備，顯非僅零星物品之留置，且使被上訴人於系爭設施拆除前，無法依廠房之通常用途出租或使用。是上訴人雖已於形式上將系爭廠房點交予被上訴人，惟其仍留置大量設施於廠房內，且依系爭切結書之約定，於新承租公司不願接用時，尚負有移除設施及回復原狀之義務；在其尚未履行該義務前，被上訴人仍無法支配使用系爭廠房，難認上訴人已喪失對系爭廠房之事實上管領力。上訴人僅以其於112年1月6日辦理點交，即謂自該日起已不再占有系爭廠房，自不足採。

4.上訴人雖又以：依系爭租約第17條約定，點交後系爭設施均視為廢棄物，任由被上訴人處置，故不能認伊有以系爭設施占用系爭廠房云云。惟依系爭租約第17條第2項約定：「……乙方於交還本約廠房時仍留置於本約廠房內之任何物品，均視為廢棄物，悉由甲方處置，乙方不得要求任何補償……」（見原審卷35頁），可知上訴人僅係同意被上訴人處置於點交後仍留置於廠房內之物品，而非表示上訴人拋棄系爭廠房之占有，自不能僅以上訴人同意被上訴人處置系爭設施，逕認上訴人未再占有系爭廠房。是上訴人上開所辯，亦非可採。

5.上訴人另以：113年1月9日至7月25日係被上訴人遲延拆除系爭設施，不應列入伊無權占有之期間云云。惟拆除系爭設施並將系爭廠房回復原狀本為上訴人依系爭租約第17條第1項約定及系爭切結書所負之義務，被上訴人並無義務拆除系爭設施，將系爭廠房回復原狀。且系爭租約第17條第2項約定亦僅賦予被上訴人得自行處分上訴人所留物品、設施之權利，而非課以被上訴人負擔處理上訴人在系爭廠房內所留物品、設施之義務。是以，被上訴人既不負有拆除系爭設施之義務，即無遲延拆除可言，上訴人上開所辯，自非可採。

6.上訴人再以：被上訴人延宕回復原狀，其請求113年1月9日至7月25日期間之不當得利，係權利濫用，有違誠信原則云云。惟被上訴人本不負有拆除、清運系爭設施，將系爭廠房回復原狀之義務，已如前述。況被上訴人於112年12月1日、8日、26日通知上訴人於同年月31日前回復系爭廠房之原狀未果後，即於113年1月9日簽由營建組協助與系爭廠房之隔間工程併案辦理並公開招標，於同年2月27日由大渡城鄉建築師事務所得標系爭廠房之規劃設計及監造工程，於3月至6月間進行規劃設計，並於同年7月23日完成內部簽核辦理公開招標，由一二三室內裝修工程有限公司於同年8月9日得標，並於同年月23日開始拆除工程等情，有被上訴人內部簽呈、決標公告及函稿為證（見本院卷159至177頁），被上訴

人為政府機關，依循政府採購法之相關規定，辦理工程採購，核屬正常之作業時間及流程，難謂有何延宕、遲延。是上訴人辯稱被上訴人請求回復原狀期間之不當得利係權利濫用，有違誠信原則云云，自不可採。

㈡上訴人應返還被上訴人相當於租金之不當得利52萬8,394元：

1.無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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。上訴人無權占有系爭廠房，致被上訴人無法使用而受有損害，被上訴人依上開規定請求上訴人給付相當於租金之不當得利，即無不合。

2.審酌兩造於系爭租約終止前，自111年2月1日起，上訴人因使用系爭廠房營業，每月租金為9萬3,246元，惟113年1月1日至同年9月15日上訴人僅以系爭廠房存放系爭設施，但已未就系爭廠房為營業使用，故上訴人於該期間所受應返還與被上訴人之每月不當得利數額應低於9萬3,246元，惟考量系爭設施包括隔間412.27平方公尺、地坪及天花板各643.96平方公尺、門窗、設備管線、櫃台設備、屋頂層空調主機及相關管線、空調設備及管線等項，幾已遍及廠房全部空間，致被上訴人無從另行出租或供他人正常使用，其留置存放系爭設施所得之利益，雖較利用系爭廠房營業時所得之利益為低，惟仍非輕微，認應以原先租金數額之三分之二計算，即6萬2,164元（93,246元x2÷3）為當。從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自113年1月1日起至9月15日，無權占用系爭廠房之不當得利金額52萬8,394元（62,164元x8.5月），核屬有據，應予准許。上訴人辯以應按原租金五分之一計算相當於租金之不當得利云云，為不可採。

3.上訴人另以：被上訴人同時請求拆除費用及相當於租金之不當得利，係就同一事實重複評價，於計算不當得利時應予扣

減云云。惟被上訴人請求返還不當得利及賠償拆除費用，前者係返還占有廠房之利益，後者則為賠償回復原狀之費用，二者性質不同，亦無不能兩立併存情事，自不得互為扣減。故上訴人請求於計算不當得利時扣減拆除費用云云，並不可採。

㈢被上訴人依系爭租約第17條、系爭切結書之約定，請求上訴人給付拆除費用104萬5,275元，為有理由：

1.兩造已約定上訴人於系爭廠房新承租人不願意接用系爭設施時，應依系爭租約約定將系爭廠房回復原狀，並由上訴人出具系爭切結書等情，已如上述，且觀諸系爭租約第17條第2項所載被上訴人因處理留置於系爭廠房之物品而支出之費用，自上訴人之保證金中扣除，如有不足，應由上訴人負擔等內容（見原審卷35頁），可知兩造約定於新承租人不願接收系爭設施時，上訴人應將系爭廠房回復原狀、騰空返還被上訴人，如由被上訴人處理留置之物品，則所生處理費用於扣除保證金後應由上訴人負擔。

2.上訴人主張被上訴人將拆除工程與隔間工程合併發包，致其實際負擔原本無須負擔之管理費、保險費、環境維護費、利潤及其他間接費用云云。惟查：

⑴拆除工程為隔間工程之前置項目，無論單獨發包或與隔間工程合併發包，施工廠商均須投入現場管理、人力調度、職業安全衛生管理、廢棄物清運規劃、施工協調及行政作業等成本，並承擔施工風險與責任，是管理費、利潤、保險費、職業安全衛生管理費及環境維護等間接成本，均屬工程施作過程客觀上必然發生之費用，而非因被上訴人將拆除工程與隔間工程合併發包始額外產生。故縱令拆除工程單獨發包，承包廠商仍須編列管理成本及合理利潤，上訴人主張其因合併發包而負擔原本無須負擔之費用，已非可採。

⑵衡諸工程成本核算實務，對於同一採購案所共同發生之管理費、保險費、職業安全衛生管理費、環境維護費及利潤等間接費用，通常以各工程直接工程費占全部直接工程費之比例

予以分攤。被上訴人係將拆除工程與隔間工程合併發包，而以拆除工程直接工程費占全部直接工程費之比例作為分攤基準，則上訴人所負擔者，僅係拆除工程對應部分之共同間接成本，並未代隔間工程負擔其費用。上訴人雖謂拆除工程與隔間工程原可分別辦理採購，其就二工程合併發包所生之成本不應由其負擔云云，然合併發包本屬業主依工程整體需求所為之採購決策，且有統一規劃、整合作業流程、減少重複招標及降低整體行政成本之功能，客觀上並非不合理或不合經濟效益之作法。況上訴人並未證明被上訴人係以增加其負擔為目的而刻意合併發包，亦未證明其經比例分攤後所負擔之管理費、利潤及其他共同間接費用，較拆除工程單獨發包時通常應支出之合理成本顯然偏高。且被上訴人並非將全部間接費用逕行轉嫁予上訴人，而係按拆除工程直接工程費占全部直接工程費之比例計算拆除工程所應分攤之部分，使拆除工程及隔間工程各依其工程規模分擔共同成本，此計算方式足以避免將非屬拆除工程之費用全數歸由上訴人承擔。基此，上訴人辯稱其不應分擔合併發包所生之管理費、利潤及其他共同間接費用云云，難認可採。

3.關於拆除費用之計算：

⑴被上訴人依政府採購法之規定，將系爭設施之拆除工程及系爭廠房之隔間工程，一併招標發包予同一家廠商施作，經得標廠商列計建築整修工程直接工程費281萬3,458元，其中拆除工程之直接工程費為104萬1,471元，有工程詳細價目結算總表、詳細價目表為憑（見原審卷111、113、117頁），可知拆除工程占總工程之37.02%（1,041,471÷2,813,458）。

⑵再就拆除、隔間等二項工程所合計列載需共同支出之施工職業安全衛生管理費1萬6,572元、環境保護措施費3萬3,145元、品質管制作業費5萬6,269元、材料取樣試驗費1萬5,808元、廠商保險費22萬5,077元及營業稅15萬8,016元等非直接工程費共計50萬4,887元，直接工程與非直接工程費共計331萬8,345元，亦有工程詳細價目結算總表、詳細價目表為憑

（見原審卷111、117至119頁），以此計算，拆除工程之直接與非直接工程費為122萬8,451元（3,318,345元×37.02%）。

⑶被上訴人主張其就拆除、隔間等二項工程共支出之工程管理費2萬1,706元、設計監造費21萬2,356元、其他費用14萬9,802元，固提出拆除工程分攤總表為憑（見原審卷121頁）。惟查：

①觀諸被上訴人所提計畫收支明細表上載明113年11月11日之工程管理費5,056元係包含隔間工程之查核委員出席費2,500元、交通費156元及誤餐費2,400元（見原審卷153、155頁），應與拆除工程無涉，自不應納入。至113年2月21日召開會議所生之評選委員出席費、審查費、交通費及誤餐費共計1萬6,650元，既係在拆除工程發包、施作前所生之費用，且未如113年11月11日會議註明係隔間工程會議，自應列入共同支出之費用，並依上開拆除工程占總工程之比例37.02%計算。則工程管理費應為1萬6,650元（21,706-5,056）。

②設計監造費21萬2,356元部分，依被上訴人所提收據載明：113-116年園區廠房宿舍整修暨公共設施改善工程規劃設計及監造工作之生醫園區生醫路二段22號1樓「隔間工程」之勞務服務費用（見原審卷157頁），堪認此部分費用僅為隔間工程之支出，自不應算入共同支出費用。

③再觀被上訴人所提收據記載14萬8,500元係為支付系爭廠房之室內裝修圖說審查代辦服務費之旨（見原審卷161頁）。而室內裝修圖說審查係為隔間工程取得室內裝修許可而進行之程序，與拆除工程無涉，亦不得納入。則其他費用應為1,302元（149,802-148,500）。

④是被上訴人就拆除及隔間工程支出之工程管理費及其他費用共計為1萬7,952元（16,650+1,302），依拆除工程所占比例37.02%計算，此部分費用為6,646元（17,952×37.02%）。

⑷又觀諸上開拆除工程分攤總表所載「殘餘價值回收費20,000元」等詞，及依被上訴人提出函文記載：「殘餘價值回收費20,000元前經本局開立統一發票予拆除工程承商」等詞（見原審卷53至54頁），足見被上訴人將系爭設施之殘料交由拆除工程廠商回收，並以收取之2萬元抵作拆除工程費用。則此部分費用，亦應扣除。

⑸綜上，前述拆除工程之直接工程費及非直接工程費122萬8,451元，加計費用6,646元，並扣除2萬元回收費用後，拆除工程總支出為121萬5,097元（1,228,451+6,646-20,000），堪以認定。是以上開拆除工程總支出扣除已收之保證金16萬9,822元，被上訴人尚得請求上訴人給付104萬5,275元（1,215,097-169,822=1,045,275）。

4.上訴人雖以伊於112年12月間，請兩家廠商就拆除工程之施工報價，僅各為45萬3,100元、42萬6,500元，可見被上訴人主張之工程費用過高云云，並提出工程估價單、報價單影本為證（見原審卷135至137頁），然觀諸上開估價單、報價單僅列計就系爭設施之拆除、清運費用即直接工程費用，而未列計相關之間接工程費等費用，已有偏低不實之情形。且觀估價單、報價單列以「式、座」等為計價單位，而前述被上訴人提出之詳細價目結算總表、詳細價目表結算資料上所列出之單位，除有「式」外，亦有詳細記載既有隔間拆除及既有天花板、地坪之拆除、清運工項及各該面積之數量（見原審卷113頁），可見被上訴人所發包廠商之報價較為詳細確實。是以，上訴人所提報價內容過於粗略，則該報價金額是否已將拆除工程之全部施工範圍納入計算，即有疑義。上訴人以上開報價金額，辯稱被上訴人主張之費用浮報偏高不實云云，尚難憑採。

5.上訴人又以被上訴人未告知新承租人為何人、何時簽約、新承租人不願接用設施之原因及預定啟用廠房之時間，故伊無從回復系爭廠房原狀，被上訴人不得請求拆除費用云云。惟查，系爭切結書僅記載：於新承租人不願意繼續接用系爭設

施時，應由上訴人於不影響新承租人啟用時間內，依租約規定恢復原狀等詞，並未約定被上訴人應告知上訴人上開事項。且兩造於簽訂租約時，已就系爭廠房之原狀為確認，有兩造簽訂之點交、收清單為憑（見原審卷31頁），是被上訴人縱未告知上訴人上開事項，亦無礙於上訴人依系爭租約第17條、系爭切結書之約定，回復系爭廠房之原狀。是上訴人辯稱因被上訴人未告知上開事項，故無法回復原狀云云，亦非可採。

㈣給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；又遲延之債務，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，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項前段、第233條第1項本文、第203條規定自明。被上訴人上開得請求之給付，性質上無確定之給付期限，其起訴狀繕本於114年7月9日送達上訴人（見原審卷77頁），則其請求上訴人給付自同年月10日起算之法定遲延利息，亦屬有據。

四、綜上所述，被上訴人依系爭租約第17條第1、2項、系爭切結書及民法第179條規定，請求上訴人給付157萬3,669元（528,394+1,045,275），及自起訴狀繕本送達翌日即114年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍所為請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。至於上開應予准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，上訴人聲請本院命被上訴人提出系爭設施拆除工程及系爭廠房隔間工程採購標案全卷，包括需求評估、簽辦文件、預算書、底價核定文件、開標紀錄、決標紀錄、全體投標廠商標單、詳細價目表、被上訴人與新承租人

之租賃契約、進駐協商文件等證據，以了解被上訴人內部作業經過、決策過程、有無採行簡便招標方式之可能、決標金額是否合理及必要、隔間工程是否為新承租人量身規劃等（見本院卷151頁），因被上訴人業已提出113年1月17日拆除與隔間工程併案辦理內部簽呈、決標公告、公開招標內部簽呈及函稿等件（見本院卷159至177頁），足認被上訴人依循政府採購法之相關規定，辦理工程採購，屬正常之作業時間及流程，並無延宕、遲延。且本院既已依工程詳細價目表逐項核減屬於隔間工程之費用，並按拆除工程占總工程比例重新計算被上訴人所得請求之費用，是縱再調取上開採購全卷，亦無從動搖本院關於拆除費金額之認定。是上開證據已無調查之必要。而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。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　14　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　胡芷瑜

法　官　林尚諭

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　14　　日

書記官　莫佳樺