

臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第410號

上訴人 祭祀公業法人新北市朝熙公

法定代理人 闕聰輝

訴訟代理人 張東揚律師

余惠如律師

被上訴人 李質穎

王宇文

李倩穎

共同

訴訟代理人 高宥翔律師

共同

複代理人 王秉鈞律師

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9月30日臺灣士林地方法院113年度訴字第1967號第一審判決提起上訴，本院於115年8月4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

一、被上訴人主張：上訴人於民國107年8月1日分別與被上訴人李質穎、王宇文、李倩穎（下各稱姓名，合稱被上訴人）簽訂房屋租賃契約，約定由李質穎向上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○路00號（下稱系爭地址）1樓房屋（下稱1樓房屋）及系爭地址2樓、2樓之1房屋（下稱2樓房屋），租賃期間自107年8月1日起至113年2月28日止（下分稱A1租約、A2租約）；王宇文向上訴人承租系爭地址7樓、7樓之1、7樓之2、7樓之3、7樓之4、7樓之5、7樓之6、7樓之7房屋（下合稱7樓房屋），租賃期間自107年8月1日起至113年2月28日止（下稱A7租約）；李倩穎向上訴人承租系爭地址12樓、12樓之1、12樓之2、12樓之3、12樓之4、12樓之5、12樓之6房屋

(下合稱12樓房屋)，租賃期間自107年8月1日起至119年4月30日止(下稱A12租約)。A1、A2、A7、A12租約(下合稱系爭租約，分則各別稱之)第2條約定之「租金依物價波動調整」，上訴人以「前年度累計平均—105年度累計平均100x前一年度租金」方式計算，重複計算先前年增率，造成年度租金漲幅過高，逾越系爭租約第2條所約定租金調整方式，上訴人因而受有如原審判決附表三編號1至18「差額即不當得利總計」欄所示不當得利等情，爰依民法第179條規定，求為命上訴人應給付李質穎新臺幣(下同)71萬7,612元、王宇文41萬5,164元、李倩穎35萬1,744元，及均自113年5月1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。上訴人不服，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：伊於108年至113年出租位於系爭地址之○○大樓租金均採取相同之計算方式，即參考行政院主計總處(下稱主計處)網站公告之基期105年銜接表(下稱基期105年銜接表)，以「前一年累計平均—105年基期指數100x前一年度租金」，此一計算方式行之有年，且本件租金之計算係經兩造協議及市場行情，伊亦按年度於前一年最末月寄發經調整之租金數額，以書面對被上訴人要約下一年度調整後之租金計算方式及其總額，均經被上訴人簽收確認，堪認兩造已按年度陸續依系爭租約第2條約定依物價波動調漲之租金數額及其計算方式，再次以書面達成明示合意，被上訴人並於簽發支票前反覆確認，一次簽發12張支票支付調整後租金，已承諾租金調漲數額履行完畢，伊收取租金自無不當得利等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)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、兩造不爭執事項(見本院卷第366、367頁，並依論述之妥適，調整其內容)：

- 01 (一)李質穎與上訴人於107年8月1日簽訂A1租約，約定由李質穎
02 向上訴人承租1樓房屋，租賃期間自107年8月1日起至113年2
03 月28日止，並於107年8月1日經公證人公證（見原審卷一第7
04 2至76頁）。
- 05 (二)李質穎與上訴人於107年8月1日簽訂A2租約，約定由李質穎
06 向上訴人承租2樓房屋，租賃期間自107年8月1日起至113年2
07 月28日止，並於107年8月1日經公證人公證（見原審卷一第7
08 8至82頁）。
- 09 (三)王宇文與上訴人於107年8月1日簽訂A7租約，約定由王宇文
10 向上訴人承租7樓房屋，租賃期間自107年8月1日起至113年2
11 月28日止，並於107年8月1日經公證人公證（見原審卷一第8
12 4至88頁）。
- 13 (四)李倩穎與上訴人於107年8月1日簽訂A12租約，約定由李倩穎
14 向上訴人承租12樓房屋，租賃期間自107年8月1日起至119年
15 4月30日止，並於107年8月1日經公證人公證（見原審卷一第
16 90至94頁）。
- 17 (五)上開A1、A2、A7租約第2條均約定自第2年起每月租金依物價
18 波動調整，但不得低於前一年之租金；A12租約第2條約定自
19 第4年起每月租金依物價波動調整，但不得低於前一年之租
20 金。
- 21 (六)李質穎經上訴人通知後，以每年預先一次交付上訴人12張支
22 票之方式，繳納自108年3月1日起至113年2月29日止之1樓、
23 2樓房屋租金（含稅）29萬0,608元、67萬1,100元，共計96
24 萬1,708元（見原審卷一第305至312、376頁）。
- 25 (七)王宇文經上訴人通知後，以每年預先一次交付上訴人12張支
26 票之方式，繳納自108年3月1日起至113年2月29日止之7樓房
27 屋租金（含稅）55萬6,453元（見原審卷一第315至319、376
28 頁）。
- 29 (八)李倩穎經上訴人通知後，以每年預先一次交付上訴人12張支
30 票之方式，繳納自110年5月1日起至113年4月30日止之12樓
31 房屋租金（含稅）61萬5,685元（見原審卷一第320至325、3

76頁)。

(九)被上訴人委請律師於113年4月26日發函請求上訴人返還1、2、7、12樓房屋溢收租金共計148萬0,202元，上訴人於113年4月30日收受(見臺灣新北地方法院113年度訴字第2665號卷第51至57頁)。

(十)兩造均同意系爭租約所載「依物價波動調整」以主計處發布之消費者物價指數(CPI)之房租類指數銜接表為計算準據。

四、本院得心證之理由

(一)系爭租約第2條約定租金「依物價波動調整」之計算方式為何？

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。可知租金及租賃標的物，乃屬租賃契約成立必要之點，須經當事人互相表示意思一致，租賃契約始能成立。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義，法院應為闡明性解釋(單純性解釋)，即以契約文義為基準、通觀契約全文、斟酌立約當時情形及其他一切資料，考量契約之目的及經濟價值、交易習慣、論理及經驗法則與誠信原則，並檢視解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸出契約可預測之文義範圍(最高法院114年度台上字第1954號判決意旨參照)。

2.觀諸系爭租約之租金調整，其中A1、A2、A7租約第2條約定：「……自第二年起每月租金依物價波動調整，但不得低於前一年之租金……」(見原審卷一第75、81、87頁)；A12租約第2條約定：「……自第四年起每月租金依物價波動調整，但不得低於前一年之租金……」(見原審卷一第93頁)。所謂「依物價波動調整」，並未詳載租金調整之計算依據及

方式，惟兩造不爭執以主計處發布之消費者物價指數（CPI）之房租類指數銜接表為計算準據（見不爭執事項(十)），並以基期105年銜接表所載數值進行調整（見本院卷342、343頁）。

3.被上訴人主張調整租金計算方式為「（去年消費者物價指數〈房租類〉累計平均/前年消費者物價指數〈房租類〉累計平均－1）×100%，再乘以去年月租金（未稅）×1＋年增率」，核與主計處網站發布之消費者物價指數漲跌及購買力換算之計算方式相符（見原審卷二第62頁）。衡諸系爭租約約定之目的在於反應每年物價波動幅度調整租金數額，則本年度租金漲幅計算自應以去年消費者物價指數（房租類）累計平均與前年消費者物價指數（房租類）累計平均相比較定之，此由該等租約約定「不得低於前一年之租金」可徵。是綜觀系爭租約之契約文義及訂約目的、及誠信原則等，堪認被上訴人主張以上開方式計算系爭租約每月租金依物價波動調整，較合於兩造締約之真意。

4.按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第454條第2項前段定有明文。查上訴人執通知被上訴人調整租金之函文及所附基期105年銜接表（下合稱租金調整通知函，見原審卷一第136至169頁），辯稱系爭租約租金之調整以「前一年消費者物價指數〈房租類〉累計平均值－105年基期指數100×前一年度租金」為計算方式，將重複計入歷年累積平均，已逾越系爭租約第2條所約定之可預測文義範圍，自非兩造締約之真意等情，業經原判決論述甚詳（見原判決第8、9頁），本院此部分意見與原判決相同，爰依上開規定予以援用，不再贅述。

5.上訴人再以內政部不動產交易實價登錄資料、市場分析報告與租金指標（見原審卷一第396至397、384至394頁），主張1、2、7、12樓房屋歷經數年物價波動調整後，最終單價全數落在○○地區辦公室商業大樓市場平均行情範圍內等語

（見本院卷第547至550頁），然兩造簽訂之系爭租約第2條既已約明依「物價波動調整」，兩造並同意依主計處發布之基期105年銜接表所載數值進行調整，即便上訴人所主張之上揭累積基期公式之計算能反應通膨累積、社經環境、租賃物市場價值及長期租賃風險分配等，但此已逸出系爭租約之文義約定，不能藉此而擴張契約之解釋範圍，始符合系爭租約第2條約定之真意及事理之平。

6.上訴人另主張被上訴人於107年選擇概括承受前手承租人江煌貞、張玉蘭（下稱江煌貞等2人）租約（下稱江煌貞等2人租約），依契約承擔法理，江煌貞等2人自103年起確立之漲租慣例，被上訴人自應依法繼受云云。惟查：

(1)上訴人自承依新北市政府前身即臺北縣政府社會局當年審查實務，長照中心新設立時，若是租借場地，通常會要求租約須15年（以維持長照中心穩定運作），故江煌貞等2人始會與其簽訂「自98年3月1日起至113年2月28日止」長達15年之租賃契約（見原審卷一第42、49、54、63頁），而被上訴人既向江煌貞等2人概括購買長照中心營運權，為符合主管機關要求，亦主動要求承受前手原有租賃期自107年8月1日起至113年2月28日等情（見本院卷第538、539頁），與被上訴人所辯長照機構涉及住民安置、家屬信賴、主管機關核准、消防建設設備及照護連續性，其確實有維持原址營運等語（見本院卷第426頁）相符。

(2)按契約承擔，乃當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉，非經他方之承認，對他方不生效力。查江煌貞等2人與上訴人協議提前於107年7月31日終止租賃關係，有終止房屋租賃契約書可參（見原審卷一第68至71頁）。被上訴人僅承接江煌貞等2人於原址剩餘租期，裨符合行政機關對於長照中心之法規要求，然觀兩造間之系爭租約並未隻字片語

01 約明由被上訴人繼受江煌貞等2人租約之權利義務，且被上
02 訴人亦無繼受江煌貞等2人租約權利義務之意，則依上開說
03 明，兩造間之租賃契約與江煌貞等2人租約乃各自獨立契
04 約，而非契約承擔。是上訴人辯以被上訴人須概括承受江煌
05 貞等2人租約及其條件云云，難謂可取。

06 (二)被上訴人按上訴人歷年租金調整通知函付款之行為，是否代
07 表同意依上訴人之計算依據及方式？

08 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
09 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
10 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，民法第153條
11 第1項、第2項前段定有明文。

12 2.上訴人辯以其於系爭租約第2條約定待可調整租金之年度屆
13 至後，逐年以書面「調漲租金通知」載明下年度租期、調漲
14 幅度及每月租金總額（並附計算依據）寄送予被上訴人，被
15 上訴人簽收後，並依租金調整通知函內容每年預先簽發12張
16 支票交由上訴人逐月兌現，持續3至5年不等，客觀上足認兩
17 造已逐年就當年度租金總額達成具體合意，並已履行完畢云
18 云，並提出租金調整通知函、支票為據（見原審卷一第136
19 至169、304至325頁）。然查，依上訴人之租金調整通知
20 函，除檢附基期105年銜接表外，於下方備註欄僅記載依消
21 費者物價指數（房租類）銜接表去年累計平均指數調漲計算
22 租金，並框記該銜接表之去年累計平均欄位（見原審卷一第
23 136至169頁），並未詳載租金漲幅之計算方式，被上訴人收
24 受該通知後，實無從發現租金漲幅之計算有無端計入其他年
25 度及重複計入之情事；況上訴人據以調整租金計算方式逾越
26 系爭租約第2條之約定，無端、重複計入其他年度累計平
27 均，此等增加租金漲幅乃攸關租金數額多寡，屬租賃契約成
28 立之必要之點，上訴人自應明確告知被上訴人，如須取代系
29 爭租約，更應經兩造合意更改系爭租約第2條約定，方得為
30 之。此由上訴人與王宇文、李質穎簽立新租約，經渠等2人
31 同意，租金以每坪起租價800元，按坪數調整，達5年年限，

01 每3年載調漲2%定額等情（見本院卷第369、560頁）尤徵；
02 再者，被上訴人係依系爭租約第2條約定，預先簽發12張支
03 票以支付一年之租金，須經過一段期間因租金漲幅過鉅且重
04 複計入，支出租金數額龐大（詳如原審判決附表一「被告
05 （即上訴人）認定之年增率（計算式：去年累計平均—10
06 0）」欄所示），始能查覺異狀，甚被上訴人於111年9月30
07 日發現租金漲幅過鉅後，即與其他樓層承租人連署向上訴人
08 提出租金建議事項，此有被上訴人提出之○○大樓各樓層房
09 租建議事項可參（見原審卷一第170頁）。又被上訴人依上
10 訴人通知繳納租金之原因諸多，或避免訟累等，尚難僅以被
11 上訴人依上訴人租金調整通知函，如期繳納如原審判決附表
12 一編號1至17所示租金，遽認被上訴人同意依上訴人之計算
13 依據及方式，而合意變更系爭租約第2條所定租金依物價波
14 動調整之計算方式。是上訴人上揭所辯及辯稱被上訴人事後
15 否認租金調漲之計算乃其內部動機，未經明示或默示成為系
16 爭租約之內容，即便得主張錯誤，亦逾越1年之除斥期間云
17 云，均非可取。

18 (三)被上訴人履約後再請求上訴人返還租金，是否違反誠信原
19 則？

20 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
21 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
22 179條定有明文。

23 2.查兩造簽訂系爭租約第2條所定租金依物價波動調整之真
24 意，係以主計處發布之基期105年銜接表所載數值為依據，
25 而計算調整租金數額方式為「（去年累計平均/前年累計平
26 均—1）×100%，再乘以去年月租金（未稅）×1+年增
27 率」，並按調整後租金加計5%稅費，業經本院認定如前，
28 則據此計算被上訴人依系爭租約第2條約定租金依物價波動
29 調整如原審判決附表三編號1至18所示「原告應繳納每月租
30 金」欄所載，並計算上訴人每月溢收金額如原審判決附表三
31 編號1至18所示「每月差額即溢繳金額」欄所載，總計上訴

人自108年3月1日至113年2月29日向李質穎溢收1、2樓房屋租金共計71萬7,612元；自108年3月1日至113年2月29日向王宇文溢收7樓房屋租金41萬5,164元；自110年5月1日至113年4月30日向李倩穎溢收12樓房屋租金35萬1,744元，上開溢收金額均非系爭租約之上開約定範圍，上訴人受領上開給付自屬無法律上原因，致被上訴人受有上開損害。從而，被上訴人依民法第179條規定，由李質穎請求上訴人給付71萬7,612元本息；王宇文請求上訴人給付41萬5,164元本息；李倩穎請求上訴人給付35萬1,744元本息，自為可取。

3.次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固有明文。又民法第148條所定權利之行使，不得以損害他人為主要目的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107年度台上字第2185號判決意旨參照）。上訴人收取如原審判決附表三「原告已繳納每月租金」欄所示租金，逾越系爭租約第2條之約定範圍，核屬不當得利。是被上訴人就此請求返還不當得利，即屬受損人之正當權利行使，難謂有違反誠信原則或權利濫用或違反禁反言可言。至上訴人所提最高法院110年度台上字第551號、第106年度台上字第2467號、第102年度台上字第1932號判決（見本院卷第453至455頁），與本件事實及法律關係均有不同，自無從比附援引。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應給付李質穎71萬7,612元、王宇文41萬5,164元、李倩穎35萬1,744元，及均自113年5月1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。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

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

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

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 8 月 18 日
05 民事第六庭

06 審判長法官 周美雲

07 法官 王 廷

08 法官 汪曉君

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 115 年 8 月 18 日
12 書記官 戴伯勳