

最高法院民事判決

112年度台上字第12號

上訴人 數位瑞崎科技股份有限公司

法定代理人 方鳴濤律師（臨時管理人）

訴訟代理人 高嘉甫律師

被上訴人 松崗數位文創股份有限公司

法定代理人 湯順甄

訴訟代理人 王和屏律師

朱雯彥律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國111年5月31日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第8號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人主張：被上訴人於民國93年3月15日與伊簽訂原判決附表（下稱附表）一所示①至④之租賃契約（下合稱4租約），承租附表一所示之建物或停車位，自94年9月間起，積欠租約②至④如附表一編號(八)所示期間之租金，合計新臺幣（下同）4億6,769萬5,286元（含稅），扣除押租金3,525萬元、伊應給付之停車位使用費20萬0,540元、被上訴人受讓他人對伊之債權1,617萬8,571元、被上訴人提存之4,049萬0,690元（合計9,211萬9,801元，下合稱應扣除金額），尚積欠3億7,557萬5,485元（下稱系爭租金）。爰依租賃契約之法律關係，求為命被上訴人如數給付，並就其中8,977萬5,560元及其餘部分，依序加計自起訴狀繕本送達翌日、101年3月6日（原判決誤繕為3月12日）書狀送達翌日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅載）。

01 二、被上訴人辯以：上訴人就附表一編號(八)備註欄所載之租金請
02 求權已罹於時效；租約④之停車位，於95年10月30日遭禁止
03 使用，伊得拒絕給付該日之租金；兩造簽立4租約時，部分
04 租賃標的雖遭他人聲請查封，惟上訴人保證伊得於租期內繼
05 續使用，伊始同意簽約，嗣於附表一編號(六)所示之日期，經
06 他人取得所有權，致伊無法繼續使用、轉租，受有如附表二
07 所示之損失，復為上訴人代墊修繕等費用，合計逾19億元，
08 經與上訴人本件請求抵銷後，已無餘額，毋庸給付系爭租金
09 本息等語。

10 三、原審廢棄第一審所為命被上訴人給付系爭租金本息之判決，
11 改判駁回上訴人之訴。理由如下：

12 (一)上訴人與被上訴人簽立4租約，出租其所有、共有或向他人
13 承租後轉租之建物、停車位，同意被上訴人就租約①至③之
14 租賃物得再行轉租，扣除應扣除金額後，被上訴人就租約②
15 至④尚積欠系爭租金。

16 (二)上訴人就附表一編號(八)備註欄所載期間之租金請求權時效，
17 因被上訴人為抵銷之意思表示，含有承認債權存在之意而中
18 斷，被上訴人為時效抗辯，並無理由。

19 (三)租約④之50個停車位於96年11月1日始以鐵鍊圍住，被上訴
20 人仍應給付同年10月30日之租金。

21 (四)4租約之部分標的，於簽約前、後遭他人聲請強制執行，嗣
22 於附表一編號(六)所示時間移轉所有權予他人。上訴人明知此
23 情，仍與被上訴人簽立租期長達15年之租約，且未辦理公
24 證，於租約中載明「當然保證其產權所有及一切合法使用之
25 權利」，應承擔無法繼續使用之風險，不因被上訴人於簽約
26 時亦知查封情事，即認上訴人毋庸負債務不履行責任，或被
27 上訴人與有過失。

28 (五)被上訴人就其於95年4月26日至同年9月30日使用租約③B2之
29 行為，與取得合法出租權之人達成賠償350萬元之協議，上
30 訴人應賠償63萬6,911元；與他人簽立租約③1樓之租約，於
31 95年1月16日至103年4月15日，增加租金支出2億4,275萬2,3

48元；於95年10月1日就租約③B2另簽立租約，約定租期至97年12月31日止，增加租金支出4,462萬1,820元（以上3項合計2億8,801萬1,079元，下稱系爭損失）；訴外人臺灣無印良品股份有限公司承租租約②之3樓，嗣賠償取得所有權之訴外人龍巖股份有限公司157萬5,000元，應由上訴人賠償；訴外人兆豐金融控股股份有限公司承受取得租約①11樓之所有權，致被上訴人提前終止租約，賠償轉租客戶28萬4,245元；租約①11樓之租賃關係經執行法院裁定除去，致被上訴人於94年7月7日提前終止租約，受有轉租利益損失3,597萬8,816元；租約②之2至5樓由他人拍定取得所有權，致被上訴人受有轉租利益損失1億8,065萬3,516元（下合稱其餘損失）。以上共計5億0,650萬2,656元（原判決誤載為5億0,652萬2,656元），得請求上訴人賠償，經與系爭租金抵銷後，上訴人已無租金債權存在。至被上訴人其餘抵銷之抗辯，是否有據，即無審認之必要。

(六)從而，上訴人依租賃契約之法律關係，請求被上訴人給付系爭租金本息，為無理由，不應准許。

四、本院之判斷：

(一)民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，乃指因其他原因已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙，不包括契約解除後所生之損害；此規定於當事人依法律之規定終止契約者，準用之，觀諸民法第263條規定即明。又法院為判決時，應將得心證之理由，記明於判決；判決書之理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見；判決不備理由，而影響裁判之結果者，應廢棄原判決，此觀民事訴訟法第222條第4項、第226條第3項、第469條第6款、第477條之1規定即明。基此，第二審判決之理由項下，未記載敗訴者之攻擊或防禦方法意見，致欠缺該判決主文所由生不可或缺之理由，而影響裁判之結果者，即屬判決不備理由，第三審法院應廢棄該判決。

01 (二)租約③之B2、1樓遭他人聲請強制執行，嗣分別移轉所有權
02 予他人，致被上訴人受有系爭損失，得請求上訴人賠償等情
03 ，為原審所認定。而上訴人主張：被上訴人發函表示於95年
04 7月15日終止租約③乙節，並有被上訴人提出之存證信函可
05 憑（見一審卷五332頁），倘若屬實，則上訴人所稱系爭損
06 失為被上訴人終止租約③後始發生，不得請求伊賠償，並據
07 以抵銷等詞（見原審卷五134至136頁），依上說明，是否全
08 然不可採？攸關上訴人之系爭租金債權是否經抵銷而全數不
09 存在，自應調查審認。原審未說明上訴人之上揭主張及攻擊
10 方法何以不足採之理由，即以上開理由，遽為上訴人敗訴之
11 判決，除不適用上開規定及說明意旨外，並屬判決不備理
12 由。

13 (三)對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所
14 提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指
15 定其應抵充之債務；清償人不為上開之指定者，應依民法第
16 322條之規定，定其應抵充之債務：上開規定，於抵銷準用
17 之。此觀同法第321條、第322條、第342條規定即明。原審
18 認定被上訴人負擔數宗債務，給付之種類相同（見附表一編
19 號(八)），除原審認定上訴人應賠償其餘損失（合計2億1,849
20 萬1,577元），被上訴人得據以抵銷外，被上訴人關於上訴
21 人應賠償系爭損失，及其他應賠償金額，並據以為抵銷之抗
22 辯，有無理由，既尚待審認，因涉及被上訴人所為抵銷，是
23 否不足清償全部債額，而應定其抵充之債務，自有將原判決
24 全部併予廢棄發回之必要。

25 (四)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

26 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
27 項、第478條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 112 年 9 月 13 日

29 最高法院民事第二庭

30 審判長法官 沈 方 維

31 法官 鍾 任 賜

01		法官	方	彬	彬	
02		法官	呂	淑	玲	
03		法官	蔡	和	憲	
04	本件正本證明與原本無異					
05		書記官	王	秀	月	
06	中華民國	112	年	9	月	22 日