

最高法院民事判決

112年度台上字第156號

上訴人 追風休閒行銷股份有限公司

法定代理人 宋雲飛

訴訟代理人 林彥志律師

上訴人 維春商業開發股份有限公司

法定代理人 楊國鼎

訴訟代理人 郭玉瑾律師

郭玉誼律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國111年8月16日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第127號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人追風休閒行銷股份有限公司對第一審判決命其給付新臺幣一百四十七萬五千八百八十五元本息之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人追風休閒行銷股份有限公司之其他上訴及上訴人維春商業開發股份有限公司之上訴均駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人追風休閒行銷股份有限公司其他上訴及上訴人維春商業開發股份有限公司之上訴部分，由該上訴人各自負擔。

理 由

一、本件上訴人追風休閒行銷股份有限公司（下稱追風公司）主張：對造上訴人維春商業開發股份有限公司（下稱維春公司）於民國107年招商時，對外宣傳其所經營之春大直商場（下稱系爭商場）將引進30家精品與大型餐廳進駐，預計於109年2月底開幕，伊遂於108年12月1日與維春公司簽訂廠商設櫃合約書（下稱系爭契約），約定由維春公司提供系爭商場3樓編號3F-06櫃位（下稱系爭櫃位）予伊以經營「辛巴歷

01 險記」遊樂園，自營業日起算5年，使用對價按伊每月營業
02 收入13%計算。詎系爭商場遲至109年8月28日試營運，同年9
03 月7日正式開幕時3樓仍為毛胚狀態，無其他廠商進駐，維春
04 公司提供系爭櫃位不符系爭契約約定之使用目的，經伊通知
05 維春公司補正未獲置理，乃於110年1月11日發函解除系爭契
06 約。維春公司不履行系爭契約義務，致伊受有設備費用美金
07 5萬4290元、人力行政費新臺幣（以下未註明幣別者均同）1
08 2萬5400元、搬遷及另覓處所存放設備費用24萬6250元、商
09 譽損失50萬元之損害，且維春公司應返還履約保證金58萬50
10 00元等情，爰依民法第227條第1、2項、第227條之1、第195
11 條第1項前段、第259條第1、2、6款規定，求為命維春公司
12 給付5萬4290元美金、145萬6650元，及其中5萬4290元美
13 金、121萬400元自起訴狀繕本送達翌日起算；其中24萬6250
14 元自民事追加訴之聲明暨準備(二)暨反訴答辯(一)狀繕本送達翌
15 日起算法定遲延利息之判決。對維春公司之反訴則抗辯：兩
16 造未就開始營業日約定，維春公司不得依系爭契約第5條第2
17 項後段或第9條第9項後段約定終止契約，伊於109年11月6日
18 至110年6月11日期間（下稱系爭期間）未實際使用系爭櫃
19 位，無不當得利可言。縱維春公司可請求不當得利，應按伊
20 實際占用面積25.69坪、每坪881元計算，或依系爭契約第26
21 條第2、3項之約定，至多請求67萬6000元等語。

22 二、對造上訴人維春公司抗辯：伊於109年2月10日依約交付系爭
23 櫃位予追風公司使用，追風公司並於同年5月5日將其設備搬
24 入，系爭櫃位可供營業使用，伊已依債之本旨提出給付。追
25 風公司不依約進場裝修及營業，經伊催告仍不履行，伊因而
26 於同年11月5日終止系爭契約，依約沒收履約保證金，追風
27 公司不得請求返還履約保證金。追風公司所購買之設備，可
28 用於其經營之其他遊樂園，搬遷及存放設備之費用與本件無
29 因果關係，人力費用難認與系爭櫃位有關，追風公司均不得
30 請求賠償。追風公司為法人，亦不得請求給付慰撫金。倘認
31 追風公司請求有理由，伊得依系爭契約第7條第1、6項之約

01 定，主張抵銷等語。並提起反訴主張：伊終止系爭契約後，
02 追風公司於系爭期間無權占用系爭櫃位，受有相當於租金之
03 不當得利301萬4057元，爰依民法第179條規定，求為命追風
04 公司如數給付，及加計自反訴狀繕本送達翌日即110年5月13
05 日起算法定遲延利息之判決。

06 三、原審維持第一審所為(一)本訴部分追風公司敗訴之判決、(二)反
07 訴部分命追風公司給付147萬5885元本息及維春公司其餘反
08 訴敗訴之判決，駁回兩造之上訴。理由如下：

09 (一)兩造於108年12月1日簽訂系爭契約，約定由維春公司提供系
10 爭櫃位予追風公司經營遊樂園，自營業日起算5年，使用對
11 價按追風公司每月營業收入之13%計算。

12 (二)關於本訴部分：

13 1. 觀諸系爭契約全部內容，無維春公司負有「系爭商場3樓均
14 有廠商進駐營業」義務之明文，依系爭契約第1條、第8條約
15 定，維春公司應提供系爭櫃位、負責公共部分之裝潢施工，
16 未就系爭商場其他櫃位之廠商進駐比例為任何約定，無從認
17 定維春公司所負契約義務包含需使系爭商場3樓均有廠商進
18 駐營業。縱維春公司在招商行銷階段，曾表示系爭商場預計
19 引進30家精品與大型餐廳進駐等語，僅為系爭商場未來發展
20 及各櫃位招商目標之規劃及願景，難認已就系爭商場需於何
21 期間內招商程度，為契約上之承諾或保證。

22 2. 商場經營者依約提供櫃位，就商場其他公用設施完成設置，
23 及正式對外開幕營運，客觀上即堪認其提供之櫃位，已達得
24 以營業使用之狀態，合於設櫃營業之目的，商場內其他櫃位
25 廠商是否已全數進駐，雖可能影響商場之來客人潮或吸引
26 力、購買力，然非現實上無法營運，且現今社會資訊流通、
27 行銷方式五花八門，櫃位之經營模式亦非僅得依靠整體商場
28 之櫃位進駐率。追風公司主張依系爭契約之性質，維春公司
29 應使系爭商場3樓均有廠商進駐營業，方符合契約所定使用
30 收益狀態，維春公司未履行該義務，有不完全給付之債務不

履行情事，不足採信，其請求維春公司賠償相關損害，並據此解除契約，請求維春公司返還履約保證金，均非有據。

(三)關於反訴部分：

1. 依系爭契約第4條約定，系爭櫃位應營業之時間，均依照維春公司就系爭商場所定營業時間。維春公司將系爭櫃位點交追風公司使用後，追風公司陸續於109年2月12日、5月19日、6月4日提出設計圖、施工圖、工程進度表等，交由維春公司審驗，嗣維春公司通知追風公司系爭商場於同年8月28日試營運、同年9月7日正式開幕，追風公司自有配合時程開始營業之義務。維春公司曾促請追風公司儘速完成櫃位裝修工程，然追風公司僅將營業設備堆放於系爭櫃位，未為任何裝修，亦未於開幕日營業，經維春公司於同年10月23日催告其進場施工仍未為之，堪認追風公司確有未進行裝修及設櫃營業之違約情事，符合系爭契約第5條第2項後段、第9條第9項後段所定終止事由。維春公司已於同年11月4日發函終止系爭契約及沒收履約保證金，經追風公司於翌日收受，系爭契約業經維春公司於同年月5日合法終止。
2. 維春公司終止系爭契約後，追風公司係於110年6月11日騰空返還系爭櫃位，追風公司未舉證其於系爭期間占用系爭櫃位有其他權利存在，自屬無權占有。至維春公司基於商場管理人身分，為保障追風公司堆置於系爭櫃位之設備安全無虞，將系爭櫃位上鎖，為必要處置，不影響追風公司對系爭櫃位之管理占有。追風公司無權占有系爭櫃位，無法律上原因受有利益，並致維春公司受有損害，此利益之存在與追風公司有無實際於系爭櫃位營業無關，維春公司得依民法第179條規定，請求追風公司返還其所受利益。
3. 維春公司未證明追風公司有占用其他公共設施之情事，追風公司無權占有面積不應加計公設面積以191.15坪計算，亦非以追風公司放置設備之25.69坪計算，而應以追風公司管領使用之系爭櫃位面積93.6坪計算。依訴外人展碁不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報

告)，系爭商場3樓之租金行情為每月每坪2190元，該價格日期為109年11月15日，與追風公司無權占有系爭櫃位期間相近，據此計算系爭櫃位每月租金為20萬4984元；而依系爭契約第6條、第7條約定，兩造評估追風公司每月營業收入為150萬元，以13%之抽成比例計算，追風公司每月繳付維春公司19萬5000元，二者相去不遠，則系爭估價報告評估租金無違常之處，以之計算追風公司於系爭期間無權占有系爭櫃位所受不當得利為147萬5885元。

4. 系爭契約第26條第2、3項之違約金約定，僅在系爭契約業經終止，且「雙方已議定撤櫃期限」，追風公司仍未依議定期限返還櫃位時，始有適用。追風公司主張經兩造議定撤櫃期限為110年4月20日之存證信函，係維春公司催告追風公司騰空返還系爭櫃位，追風公司嗣後回函稱需維春公司確認願支付相關搬運費後再安排撤櫃等語，難認兩造有議定撤櫃期限情事。況上開約定，與維春公司得請求追風公司返還無權占有系爭櫃位之不當得利無關。

5. 維春公司依不當得利之法律關係，請求追風公司返還無權占有系爭櫃位所受之利益，其性質與違約金不同，自無酌減之餘地。維春公司依系爭契約第5條第2項後段及第9條第9項後段約定終止契約，並沒收履約保證金58萬5000元，與追風公司應返還無權占有系爭櫃位之不當得利，亦無關連。

(四)綜上，追風公司本訴依民法第227條第1、2項、第227條之1、第195條第1項前段、第259條第1、2、6款規定，請求維春公司給付如上聲明金額本息，不應准許；維春公司反訴依民法第179條之規定，請求追風公司給付147萬5885元本息，應予准許，逾此部分之請求，不應准許。

四、本院之判斷：

(一)關於廢棄發回（即維春公司反訴請求追風公司給付147萬5885元本息）部分：

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。所謂受利益者，係指因某項事由而受之個別具體利益，

01 使用收益屬之，占有本身亦具有財產價值，不失為不當得利
02 之客體。又不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權
03 益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還之
04 範圍，應以受領人所受之利益為度，非以請求人所受損害若
05 干為準。依民法第181條規定，不當得利之受領人，除返還
06 其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，
07 但依其利益之性質或其他情形不能返還者，則應償還其價
08 額。而此價額之計算，應以其價額償還義務成立時之客觀交
09 易價值定之。

10 2. 查維春公司於109年11月5日合法終止系爭契約，追風公司於
11 系爭期間無權占有系爭櫃位，應返還不當得利，為原審所是
12 認。依系爭契約第6條、第7條約定，追風公司每月營業收入
13 如未達目標150萬元，仍應繳付營業收入之13%予維春公司
14 （一審卷第22頁），似指實際營業收入，而非目標營業收
15 入。又系爭商場於同年9月7日正式開幕，依卷附照片所示
16 （一審卷第147、153、158至159頁），系爭商場3樓無其他
17 櫃位進駐、2樓僅有1櫃位營業，似見系爭商場櫃位進駐率甚
18 低，幾無店鋪群聚、結市帶來之人潮。倘若如此，則系爭商
19 場於系爭期間之營運情形為何？追風公司無權占有系爭櫃
20 位，所受利益償還義務成立時，其價額究為若干？攸關其給
21 付金額之判斷，自應釐清。系爭估價報告推估租金行情以商
22 場正常租金為基礎（一審卷第333頁），是否與系爭商場營
23 運情形相似？能否以之為估算基礎？亦滋疑義。原審未詳查
24 細究，逕以系爭估價報告推估之每月每坪2190元正常租金標
25 準，計算追風公司無權占有系爭櫃位期間所受利益之價額，
26 進而為其不利之判斷，除不適用上開規定外，並有判決不備
27 理由之違失。追風公司上訴論旨，指摘原判決上開於其不利
28 部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

29 (二)關於駁回上訴（即追風公司本訴請求及維春公司其餘反訴請
30 求）部分：

01 原審以前揭理由，就追風公司本訴請求維春公司給付5萬429
02 0元美金、145萬6650元各本息及維春公司反訴請求追風公司
03 再給付153萬8172元本息部分，維持第一審所為追風公司、
04 維春公司敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違誤。追
05 風公司、維春公司上訴論旨，猶就原審取捨證據、認定事實
06 及解釋契約之職權行使，暨其他與判決基礎無涉之理由，指
07 摘原判決各該不利於己部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

08 (三)本件尚有事實待原審調查審認，無就法律上爭議先行言詞辯
09 論之必要，附此敘明。

10 五、據上論結，本件追風公司之上訴為一部有理由，一部無理
11 由；維春公司之上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1
12 項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判
13 決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

15 最高法院民事第五庭

16 審判長法官 魏 大 曉

17 法官 林 玉 珮

18 法官 高 榮 宏

19 法官 胡 宏 文

20 法官 林 麗 玲

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 黃 鉉 淙

23 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日