

最高法院民事判決

113年度台上字第406號

上訴人 香繼光股份有限公司

法定代理人 黃林美碧

訴訟代理人 邱政勳律師

被上訴人 于振園

上列當事人間請求返還票據（不當得利）事件，上訴人對於中華民國112年11月15日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（110年度上字第404號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、上訴人主張：伊於民國108年10月9日與被上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租門牌號碼臺北市○○區○○街0巷0號0樓及地下室（下稱系爭房屋），供經營飲食業使用，租賃期間自109年6月1日起至116年5月31日止，第1、2年每月租金為新臺幣（下同）22萬元，伊已交付押金44萬元，及簽發如原判決附表（下稱附表）編號1至24所示支票（票面金額已扣除所得稅及二代健保補充保費；下稱系爭支票）予被上訴人以預付前2年租金，嗣兩造合意將第1年租金調降為每月15萬元。詎系爭房屋因未臨接寬度8公尺以上之道路，依法不得辦理飲食業之營業登記，與系爭租約約定系爭房屋得作為飲食業使用、收益之狀態不符，伊已依民法第423條並類推適用第435條、第226條並類推適用第256條規定，於109年11月11日終止系爭租約，被上訴人於租約終止後兌現如附表編號7至14所示支票共計155萬384元，及持有編號15至24所示支票，屬不當得利等情，依民法第179條規定，求為命被上訴人返還如附表編號15至24所示支票，及155萬384元，並依編號7至14所示面額欄所載金額，自各發票日欄所載日期起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

嗣於原審主張：被上訴人已兌現全部系爭支票；系爭房屋自始不能辦理飲食業營業登記，依民法第246條規定，系爭租約自始無效；倘非無效，伊亦依民法第256條規定解除系爭租約，被上訴人應返還全部租金及押金。被上訴人交付系爭房屋既有上揭瑕疵，伊並依民法第347條準用第354條、第359條規定終止系爭租約。倘認伊終止系爭租約，被上訴人得依該租約第6條第3項、第8條第5項約定沒收如附表編號7至24所示租金支票及押金44萬元為違約金，亦顯然過高，應予酌減。又被上訴人僅返還第1年首月降租租金差額6萬1,663元，尚有109年7月起至110年5月止共計11個月之溢收租金67萬8,293元未返還等情，依民法第179條、第259條第2款、第226條第1項規定，追加先位之訴，求為命被上訴人給付502萬9,489元（即19萬3,798元×24+44萬元－6萬1,663元＝502萬9,489元），及自民事追加聲明暨上訴理由（八）狀繕本送達翌日即112年9月27日起至清償日止，按年息5%計算利息；另將原第一審聲明改列備位之訴，並為部分變更及追加：（一）求為命被上訴人給付155萬384元，及如附表編號7至14所示面額欄所載金額各自發票日欄所載日期起至清償日止，按年息5%計算利息；（二）變更部分，求為命被上訴人給付193萬7,980元，及如附表編號15至24所示面額欄所載金額各自發票日欄所載日期起至清償日止，按年息5%計算利息；（三）追加部分，求為命被上訴人給付67萬8,293元，及自民事變更聲明暨爭點整理狀繕本送達翌日即110年12月4日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

二、被上訴人則以：兩造於簽約時，並未約定上訴人承租系爭房屋之目的，伊亦未為任何保證，僅要求上訴人裝修或使用系爭房屋須符合法令規範，伊並無給付不能或瑕疵給付。系爭租約第6條第3項、第8條第5項約定除該租約所載之終止事由外，兩造於租約滿2年前，不得以任何理由終止租約，上訴人提前終止系爭租約，不生終止之效力，伊兌現系爭支票及收取押金，並無不當得利。系爭租約係於111年8月31日始由

01 上訴人終止，並點交返還系爭房屋，上訴人尚積欠伊111年6
02 月至8月之租金未付；縱上訴人得提前終止租約，仍須依該
03 租約第8條第5項約定給付違約金，及給付無權占有系爭房屋
04 期間所受相當租金之不當得利。伊得以上開租金、違約金及
05 不當得利債權，與上訴人可得請求之債權為抵銷等語，資為
06 抗辯。

07 三、原審駁回上訴人追加先位之訴；及就備位之訴部分，維持第
08 一審除變更部分外所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及變
09 更之訴，及駁回上訴人請求被上訴人給付66萬元本息之其餘
10 追加之訴，係以：上訴人於108年10月9日與被上訴人簽立系
11 爭租約，向被上訴人承租系爭房屋，約定免租裝潢期自交屋
12 時起至109年5月31日止，租賃期間自109年6月1日起至116年
13 5月31日止，前2年租金為每月22萬元，扣除租賃所得稅及二
14 代健保補充保費後為19萬3,798元，上訴人已交付押金44萬
15 元，並簽發系爭支票以預付前2年租金。嗣因新冠肺炎疫情，
16 兩造於109年3月15日合意將第1年租金調降為每月15萬
17 元，扣除租賃所得稅及二代健保補充保費後為13萬2,135
18 元，被上訴人已將109年6月份之租金差額6萬1,663元退還予
19 上訴人。上訴人於109年9月4日、同年月23日，就系爭房屋
20 向臺北市政府都市發展局申請營業登記之預審，臺北市政府
21 都市發展局審查結果為「不符合」，理由為系爭房屋之臨接
22 道路寬度不符合臺北市土地使用分區管制自治條例授權訂定
23 之臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準，及該使用
24 核准標準附表所示「設置地點應臨接寬度8公尺以上之道路
25 路」之規定（下稱系爭規定），上訴人已於109年11月11日
26 以系爭房屋無法申請取得飲食業營業執照為由向被上訴人終
27 止系爭租約，被上訴人則陸續將系爭支票兌現完畢，為兩造
28 所不爭執。次查系爭租約並未記載系爭房屋需能辦理飲食業
29 之營業登記，或以從事飲食業為租賃目的。證人即上訴人之
30 店舖開發經理吳翔榮亦證稱：伊簽約時，有向被上訴人表示
31 是要做餐飲使用，也有跟被上訴人提到營業登記的事情，並

01 拿取謄本、租約及完稅資料，找會計師去辦營業登記，被上
02 訴人沒有跟伊保證系爭房屋一定可以辦理營業登記等語。足
03 認兩造簽約時，吳翔榮僅要求被上訴人需提供謄本、租約及
04 完稅資料，以供會計師辦理營業登記，並未討論可否作為飲
05 食業之營業登記。況上訴人於經濟部商業司登記之營業項目
06 非僅限於飲食業；系爭租約第4條第1項復約定上訴人經被上
07 訴人同意，得將房屋全部出借、頂讓由他人使用；上訴人並
08 實際委託被上訴人代尋承租人，及提出每月租金20萬元之轉
09 租條件；顯然轉租營利亦為上訴人承租系爭房屋之選項之
10 一。兩造既未約定上訴人承租系爭房屋係以從事飲食業為目
11 的，上訴人自不得以系爭房屋無法辦理飲食業之營業登記為
12 由，主張系爭租約自始無效，或解除、終止系爭租約。系爭
13 租約第6條第3項、第8條第5項約定租賃期限未滿2年，上訴
14 人不得提前解約，如違約，被上訴人可沒收剩餘未兌現之租
15 金支票及押金作為損害賠償等語，係指上訴人倘於租賃期限
16 未滿2年提前終止租約，仍發生終止租約之效力，僅被上訴
17 人可沒收剩餘未兌現之租金支票及押金作為損害賠償預定性
18 質之違約金。上訴人既於109年11月11日向被上訴人終止系
19 爭租約，堪認系爭租約於斯時已生終止之效力，被上訴人得
20 沒收109年11月12日以後未兌現之租金支票及押金44萬元作
21 為損害賠償，該違約金並未過高，無須酌減。又上訴人固得
22 請求被上訴人返還兩造合意減租後溢收自109年7月至110年5
23 月止之租金共計67萬8,293元。惟上訴人自111年6月1日起至
24 同年8月31日止無權占有系爭房屋，受有相當3個月租金共計
25 66萬元之不當得利，被上訴人得以之與上訴人上揭溢收租金
26 債權相抵銷，上訴人之債權於該抵銷範圍內已經消滅。故上
27 訴人追加先位之訴，請求被上訴人給付502萬9,489元，及自
28 112年9月27日起至清償日止，按年息5%計算利息；備位之
29 訴，請求被上訴人給付155萬384元，及如附表編號7至14所
30 示面額欄所載金額各自發票日欄所載日期起至清償日止，按
31 年息5%計算利息；變更部分請求被上訴人給付193萬7,980

元，及如附表編號15至24所示面額欄所載金額各自發票日欄所載日期起至清償日止，按年息5%計算利息；追加部分請求被上訴人給付66萬元，及自110年12月4日起至清償日止，按年息5%計算利息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、本院廢棄發回之理由：

按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。證人吳翔榮於事實審證稱：簽約時我們要做餐飲業，被上訴人是知情的，伊有跟被上訴人說將來是要作為餐飲使用，當時被上訴人回應會提供資料給我們去做合法的使用等語（見第一審卷第281頁以下）。且吳翔榮於兩造締約時，已要求被上訴人須提供謄本、租約及完稅資料供會計師辦理營業登記；惟上訴人於109年9月4日、同年月23日就系爭房屋向臺北市政府都市發展局申請營業登記之預審，臺北市政府都市發展局審查結果為「不符合」，理由為系爭房屋之臨接道路寬度不符合系爭規定；而上訴人實際委託被上訴人代為轉租之出租條件為每月租金20萬元，均為原審認定之事實。果爾，能否謂兩造並未約定系爭房屋須得作為飲食業使用、收益並得辦理營業登記，而被上訴人所交付系爭房屋並未因不符合系爭規定而不能作為飲食業之合法使用、收益，即非無研求之餘地。又兩造雖約定上訴人得將系爭房屋全部出借、頂讓由他人使用，惟核其內容仍以可供經營飲食業使用之租金為對價，則能否逕以系爭租約允許轉租，即謂其並非以經營飲食業為目的，亦非無疑。原審未及注意及之，遽謂系爭租約並無給付不能之情形，被上訴人得依該租約第6條第3項、第8條第5項約定沒收上訴人已交付尚未兌現之租金支票及押金，進而為上訴人先位之訴敗訴之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決先位之訴部分違背法令，求予廢棄，非無理由。又上訴人先位之訴是否有理由，既尚待事實審調查審認，為避免裁判矛盾，

01 備位之訴應一併廢棄發回（上訴人對備位之訴敗訴部分亦有
02 聲明不服），於發回後應注意有無不利益變更禁止原則適
03 用，附此敘明。

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

06 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

07 最高法院民事第三庭

08 審判長法官 魏 大 曉

09 法官 林 玉 珮

10 法官 胡 宏 文

11 法官 蔡 孟 珊

12 法官 李 瑜 娟

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官 李 佳 芬

15 中 華 民 國 113 年 5 月 28 日