

最高法院民事判決

114年度台上字第2168號

上訴人 越昇實業有限公司

法定代理人 黃章寶

訴訟代理人 蔡雨倫律師

被上訴人 祭祀公業法人桃園市黃兆慶嘗

法定代理人 黃乾德

訴訟代理人 林昇樺律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，上訴人對於中華民國114年7月22日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第1181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。

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人於民國106年1月16日與伊簽訂土地租賃契約書，承租伊所有坐落桃園市○○區○○○○段○○○○小段116之3地號土地及其上廠房（下稱系爭廠房，合稱系爭房地），租期自106年1月1日起至110年12月31日止（下稱甲租約）。兩造於110年12月30日就系爭房地續訂土地租賃契約書，租期自111年1月1日起至116年12月31日止（下稱乙租約，合稱系爭租約）。上訴人依系爭租約第10條前段約定應負擔系爭廠房之房屋稅；甲租約第13條第1項並約定伊向訴外人范姜群星、邱金來（下稱范姜群星2人）承租系爭廠房大門出入口土地（同上小段117之5地號土地，下稱117之5地號土地）供上訴人通行之租金（下稱通行費用），亦應由上訴人負擔。詎上訴人未依約履行，伊已代上訴人墊付系爭廠房106年至112年之房屋稅新臺幣（下同）224萬522元、106年至110年之通行費用210萬元，共計434萬522元，得請求上訴人返還等情，依系爭租約第10條前段、甲

01 租約第13條第1項之約定，及不當得利、無因管理之法律關
02 係，求為命上訴人給付伊434萬522元，及其中399萬3,563元
03 自起訴狀繕本送達翌日起，其餘34萬6,959元自民事準備
04 （一）狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算利
05 息之判決（被上訴人逾上開金額本息之訴，業受敗訴判決確
06 定，不予贅敘）。

07 二、上訴人則以：被上訴人為系爭廠房所有人，房屋稅應由其繳
08 納，且伊為被上訴人施作多項工程，其已同意免除伊負擔房
09 屋稅之義務。兩造口頭約定被上訴人買受117之5地號土地
10 時，伊始須額外支付通行費用，被上訴人迄未買受該土地，
11 伊無給付通行費用之義務。被上訴人從未通知伊繳納房屋
12 稅、通行費用，其請求權已罹於5年之時效而消滅。被上訴
13 人請求伊給付房屋稅、通行費用，破壞兩造默示協議、履行
14 習慣及法律信賴關係，違反誠信原則，為權利濫用等語，資
15 為抗辯。

16 三、原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判
17 如其聲明，係以：上訴人於106年1月16日與被上訴人簽訂甲
18 租約，承租被上訴人所有之系爭房地，租期自106年1月1日
19 起至110年12月31日止，嗣於110年12月30日續訂乙租約，租
20 期自111年1月1日起至116年12月31日止。系爭租約第10條前
21 段記載：「租賃所得稅、廠房（屋）稅由乙方（上訴人）負
22 擔並向稅捐機關負責繳納」；甲租約第13條第1項記載：「1
23 16-3地號現有大門出入口處部分土地非甲方（被上訴人）所
24 有，甲方於本契約期間，應確保116-3地號現有大門出入口
25 暢通，甲方另租（購）出入口土地，乙方（上訴人）應就增
26 加部分另付租金」，為兩造所不爭執。次查系爭廠房之房屋
27 稅納稅義務人雖為被上訴人，然兩造業以系爭租約第10條前
28 段約定房屋稅由上訴人負擔及向稅捐機關繳納，被上訴人管
29 理委員會並未決議免除上訴人此項義務，上訴人自有依約履
30 行之義務。被上訴人代墊上訴人應負擔之系爭廠房106年至1
31 12年房屋稅224萬522元，其得依民法第179條規定請求上訴

01 人返還。又甲租約第13條第1項係約定，被上訴人為保持系
02 爭房地順利通行所租、購土地之費用，應由上訴人負擔。被
03 上訴人向范姜群星2人承租117之5地號土地，係為使上訴人
04 於承租系爭房地期間，自系爭廠房大門出入口得以順利對外
05 通行，其費用應由上訴人負擔。上訴人未依約履行，被上訴
06 人已代上訴人墊付106年至110年通行費用210萬元，其得依
07 民法第179條規定請求上訴人返還。被上訴人請求上訴人返
08 還墊付之上開稅、費，為權利之合法行使，並無違反誠信原
09 則或權利濫用情事。此項返還請求權，非屬定期給付債權，
10 應適用民法第125條規定之15年時效期間，其於112年11月22
11 日提起本件訴訟，並未罹於消滅時效。故被上訴人依系爭租
12 約第10條前段、甲租約第13條第1項約定及不當得利之規
13 定，請求上訴人給付被上訴人434萬522元，及其中399萬3,5
14 63元自起訴狀繕本送達翌日即112年12月7日起，其餘34萬6,
15 959元自民事準備（一）狀繕本送達翌日即113年4月13日
16 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
17 准許等詞，為其判斷之基礎。

18 四、查解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，並斟酌
19 立約當時之情形，以期不失立約人之真意。上訴人與被上
20 訴人簽訂甲租約，承租被上訴人所有之系爭房地，其第13條
21 第1項記載：「116-3地號現有大門出入口處部分土地非甲方
22 （被上訴人）所有，甲方於本契約期間，應確保116-3地號
23 現有大門出入口暢通，甲方另租（購）出入口土地，乙方
24 （上訴人）應就增加部分另付租金」（見一審卷23頁），為
25 原審認定之事實。契約文字似已表示上訴人於被上訴人另承
26 租或購買該出入口土地時，應就增加部分另付「租金」。原
27 審反於上開文字，謂上訴人亦應負擔被上訴人購買土地費
28 用，已有可議。而上開約定所稱「增加部分另付租金」之租
29 金額如何計算，何時支付，與被上訴人另租（購）所支出之
30 租金（價金）數額關係如何，均有未明而應釐清。乃原審未
31 詳予研求，查明當事人之真意，遽謂上訴人應負擔被上訴人

01 租、購土地之費用，進而命上訴人給付被上訴人通行費用21
02 0萬元本息，亦有未合。次查本於債務不履行而生之請求
03 權，與本於不當得利所生之請求權，在實體法上為兩種不同
04 之請求權，其得請求之範圍亦非一致。原審係認上訴人未依
05 系爭租約第10條、甲租約第13條約定履行，乃未敘明上訴人
06 因被上訴人支出系爭廠房之房屋稅、承租117之5地號土地之
07 租金，何以構成不當得利之理由，逕併依上開約定及不當得
08 利之規定，為上訴人敗訴之判決，並有未洽。又法院認定事
09 實應憑證據，倘其認定事實與卷存資料不符，自屬違背法
10 令。被上訴人向范姜群星2人承租117之5地號土地，租期自1
11 06年3月1日起至111年2月28日止，租金每月3萬5,000元，有
12 土地租賃契約書在卷可稽（見一審卷50頁）。原審既認被上
13 訴人支付之上開租金即通行費用，應由上訴人負擔，竟自該
14 租期開始前之106年1月1日起算上訴人應返還之通行費用金
15 額，亦有認定事實與卷證不符之違誤。上訴論旨，指摘原判
16 決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

19 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

20 最高法院民事第八庭

21 審判長法官 鄭 純 惠

22 法官 吳 青 蓉

23 法官 石 有 為

24 法官 林 慧 貞

25 法官 陳 秀 貞

26 本件正本證明與原本無異

27 書 記 官 林 書 英

28 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日