臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第314號

原　　告　吸引力綜合百貨股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　戴春發

訴訟代理人　謝協昌律師

被　　告　桃客資產開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃柏菁

訴訟代理人　張立業律師

複　代理人　陳鴻毅律師

　　段誠綱律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國105年3月30日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告承租被告所有坐落於桃園市桃園區桃園段武陵小段91、91-2、91-3、91-6、91-7、91-14、91-15、91-17、91-19地號土地上之建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路00號，下稱系爭建物），以作為原告經營百貨零售業目的使用，租賃期間自105年4月1日起至125年3月31日止，原告並於簽約日交付面額新臺幣（下同）900萬元支票予被告，作為系爭租約押租金擔保。嗣兩造於105年4月1日進行系爭建物點交程序，未料原告於點交當日進入系爭建物時，始發現無水電可用，無法實際測試機電、給排水、電梯等可否正常使用，僅就系爭建物及內部設備外觀進行點交，原告於簽約前曾向被告要求查看系爭建物內之狀況；惟被告表示其與訴外人相村企業股份有限公司（下稱相村公司）間

尚有租約，拒絕原告入內查看，並表示系爭建物長年作為商辦大樓使用，具備建築物應有相關結構、設備，可供原告經營百貨零售業，原告方與被告簽訂系爭租約；詎於原告正式進入查看後，始發現系爭建物存在諸多「不堪使用」、「不符合使用其構造及設備」等未能符合約定使用收益情形，經原告多次函知被告進行修繕未果，原告僅得先自行修繕，並支付相關修繕費用1,150萬0,165元（修繕項目、金額，詳如附表）；又系爭建物之結構、樑柱已有鏽蝕損壞，不具耐震性，部分樓地板採取木板襯墊已有安全疑慮，且欠缺符合建築法規所規範之「建築物合法使用」與「其構造及設備安全」狀態，經桃園市建築師公會鑑定建議需拆除重作，被告仍拒絕修繕，原告僅得自行修繕，而支付「系爭建物合法使用與其結構及設備安全」修繕費用4,579萬1,558元（修繕項目、金額，詳如附表）；復因被告拒絕修繕，致原告延誤開幕時間達175日，則以每月租金300萬元、每日10萬元計算，原告得請求被告未能依系爭租約給付合於使用收益租賃物期間免除租金義務，並要求被告返還1,750萬元。退步言之，縱認原告不得系爭租約請求被告給付上開費用；然由於原告修繕行為使系爭建物而有增益，被告取得並無法律上原因，而受有給付型不當得利之利益，致原告所為給付受有相關費用損失，亦得依不當得利法律關係請求被告給付。再退步言之，原告修繕行為致系爭建物有所增益，為系爭租約約定事項外之工項，且此等工項客觀上可確認係屬有利於被告，原告為被告所支出相關費用，亦得依無因管理法律關係請求被告償還相關費用及利息等語，爰依系爭租約法律關係及民法第179條、第172條、第176條規定，提起本訴。並聲明：㈠被告應給付原告7,479萬1,723元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造就系爭建物約定現況點交，系爭租約第4條即已明訂，則系爭建物是否「不堪使用而有修繕之必要」自

應以105年4月1日點交時狀態，系爭建物之前手承租者相村公司向被告承租24年經營餐廳、電子遊戲場期間，曾向主管機關申請核准使用執照，並無所謂「不堪使用」狀態，被告無修繕義務；原告承租系爭建物作為百貨零售業使用，本即應依系爭租約第10條（設施之費用負擔及產權歸屬）、第11條（變更設施或裝修）、第15條（特約事項）約定事項，其請求被告償還系爭建物不堪使用修繕費用，並無理由；況且被告並無違約情事，原告請求延誤開幕175日收益損失，並非可歸責於被告，依民法第441條規定，原告不得免其支付租金義務，亦不得向被告請求任何損害賠償。再者，原告請求支付相關修繕費用，符合系爭租約第10條、第11條約定，自非無法律上原因，其向被告行使不當得利請求權，亦無理由。又依系爭租約第15條（特約事項）第3款，雙方既已對租賃關係終止時原告關於系爭建物「更新或增設之設施」取回權約定，原告自無再適用民法無因管理之規定等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免於假執行。

三、本院之判斷：

兩造於105年3月30日簽立系爭租約（租期自105年4月1日起至125年3月31日止），約定由原告承租被告所有系爭建物，作為原告經營百貨零售業目的使用，每月租金300萬元等情，有系爭租約附卷可憑（本院卷㈠第43至54頁）。又系爭建物租賃範圍尚且包含同建物5至7樓，於105年4月1日辦理點交，亦為被告不爭執（本院卷㈠第77頁），此部分事實，均堪以認定。經查：

㈠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；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421條第1項、第423條定有明文。而民法第423條所謂「合於所約定使用、收益之租賃物」，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態

（最高法院108年度台上字第1631號判決意旨參照）。次按解釋意思表示，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；又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，俾符契約自由及當事人意思自主原則（最高法院111年度台上字第1365號判決意旨參照）。

㈡系爭租約第4條第1項約定：「雙方同意租賃標的物由甲方（即被告）會同相村企業股份有限公司直接按現狀點交予乙方（即原告）」（本院卷㈠第43頁），則系爭租約既已載明「現況點交」，且被告業於105年4月1日依約以系爭建物當時現況交付原告承租使用，則應屬交付合於所約定使用收益之租賃物。至原告雖主張簽約前曾向被告要求查看系爭建物屋況，被告以其與相村公司間尚有租賃關係而拒絕等語；然為被告所否認，且觀原告承租系爭建物既係作為百貨零售業使用，而此亦載明於系爭租約之立約本旨，參以系爭租約約定每月高達300萬元租金、租賃期限長達20年之久以觀，原告於締約前本即應詳盡調查系爭建物使用情形，並至現場察看、了解增設合於營業使用設備之相關法規及所需增設使用之設備，作為是否承租之考量依據。參以證人楊智成於本院證述：原告簽約前有派員（襄理還是監工、特助）到現場，看內部伊會陪同；點交當天就是現況，在場者有原告監工、被告經理及課長等語（本院卷㈢第64至67頁）。是原告前開所陳其於簽約前未能入內察看乙詞，尚難憑採；且被告依約僅需以合於供營業用途之租賃物，而以系爭建物當時現況交付予原告使用，即應屬交付合於所約定使用收益之租賃物。循此，被告既依現況將系爭房屋交付原告使用收益，即已符合債務之給付本旨。

㈢系爭租約第9條第5項：「租賃契約期間內，除租賃標的物樑、柱主體結構外，租賃標的物之其他部分及設施設備之維護、修繕、更新皆由乙方（即原告）負責」；第11條第1項

約定：「乙方（即原告）基於營業上需要而在租賃標的物內有施設造作、隔間、裝修更改或水電、空調、消防設備如需變更增減之必要時，需符合相關政府法令之規定，且不得損害原有建築建構，其施工責任及施工費用，由乙方（即原告）負擔」（本院卷㈠第45頁）。查原告檢附桃園市建築師公會鑑定報告書鑑定結論及建議：標的物主要鋼骨柱樑及其接合現況，經現場勘查比對尚符合當時建造執造圖說所載，依法並無另為補強，本鑑定認亦無為估列補強費用及工期；然申請人（即原告）為使用需要及為符合現行耐震規範而作結構補強，建議併同室內裝修申請辦理變更使用，以符實際等語（本院卷㈠第87頁）。足認系爭建物樑、柱結構經鑑定尚無另為補強之必要，本件僅係原告基於使用所需及符合現行法令之耐震規範而為修繕行為，則依上揭系爭租約之約款所示，此部分修繕費用本即應由承租人即原告自行負擔，其依系爭租約法律關係請求被告給付，並無理由。

㈣復按不當得利請求權，係指無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，或雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；民法第179條定有明文。因此，主張不當得利請求權存在之人，對不當得利請求權之成立，即應負舉證責任，證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。原告主張被告所有系爭建物，因原告自行修繕，則系爭建物不再有不堪使用之問題，且得以合法使用並增加結構其設備安全，因原告修繕行為而有增益，被告取得係無法律上原因，而原告所為修繕受有相關費用支出之損失，為其立證方法。惟查，系爭租約既已約定現狀點交出租，原告依約以系爭建物當時現況，交由原告承租使用，縱因該建物屋況不佳（未涉及樑柱主體結構），原告所支付修繕費用，依系約亦應由原告自行負擔，此為原告就系爭租約所應負擔之義務，原告並無因此受有損害，被告亦無因此受有利益甚明。

㈤再按無因管理係以管理他人之事務、管理人有為他人管理之意思、並無法律上之義務為成立要件，此觀民法第172 條規

定甚明。原告另主張系爭建物點交後始發現屋況甚差，原告自行修繕，使系爭建物可以合法使用，並增加構造及設備安全之狀態，顯係為被告利益而為管理事務之行為等語；然兩造既約定系爭建物以現狀點交（系爭租約第4條第1項），且稽諸系爭租約第7條第2項、第9條第5項、第10條第1項前段、第11條第1項約定關於租賃標的物之改良、設備設施裝修、維護、更新及建物內施設造作、隔間、裝修更改或水電、空調、消防設備之必要變更增減相關施工費用，係由乙方即原告負擔（本院卷㈠第44至45頁）。可徵被告依約僅需以系爭建物當時現況交付予原告使用，縱該屋況不佳，亦無須負擔出租人修繕義務；至原告所自費修繕及裝潢，實為達其可就租賃物占有使用收益之個人目的所為，非屬為被告管理事務之行為，核與無因管理之要件未合。則原告據以主張得本於無因管理規定請求被告給付其支出之修繕費用之詞，自無理由。

㈥原告並主張被告拒絕修繕，致延誤開幕時間達175日，請求被告未依約給付合於使用收益租賃物期間免除租金之義務，並要求被告返還1,750萬元等語；然被告既已依約現狀交付系爭建物，難認有何未符合契約使用收益狀態之情，業如前述，所請求此部分應免除並返還租金，亦無理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約法律關係及民法不當得利、無因管理等規定，請求被告應給付原告7,479萬1,723元本息，均無理由，應予駁回；原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，核與本件判決之結果不生影響，爰不逐一論述。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第四庭　法　官　朱曉群

正本係照原本作成。

如對本判決上訴應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（需附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　李思儀

附表：

壹、系爭建物不堪使用修繕費用明細		
項次	工程項目	請求金額(新臺幣/元)
一	建物外觀工程	
1	外牆原結構鏽蝕不堪使用拆除工程	1,000,000
二	建物結構補強	
1	結構技師安全鑑定費用	325,000
2	結構計算費用	560,000
3	建物結構補強	9,450,000
4	原有樓梯補樓板	
5	原有鋼板樓板更改成RC結構樓板	
6	5、6樓鋼構防鏽處理	165,165
		小計：11,500,165
貳、系爭建物合法使用與其構造及設備安全修繕費用明細		
一	建物外觀工程	
1	屋頂烤漆浪板/外觀烤漆浪板	5,800,000
2	外觀帷幕（外觀玻璃工程）	8,100,000
3	外觀帷幕（固定窗工程）	
二	建物結構補強	
1	客梯結構補強	1,120,000
2	鋼結構防火漆	2,800,000
三	升降工程	
1	客梯	2,700,000
四	給排水工程	
1	給水系統	8,610,755

2	排水系統/污水配管	3,492,053
五	污水工程	
1	化糞池	1,600,000
六	消防工程	
1	消防工程費用	11,200,000
2	40噸消防水塔	315,000
3	40噸水塔基座	53,750
		小計：45,791,558
參、不能提供合於使用收益之租賃物使用期間		
1	不能提供合於使用收益之租賃物使用期間175日	17,500,000
		總計：74,791,723