最高法院民事判決

108年度台上字第127號

上　訴　人　蔡震仁即仙益企業社
訴訟代理人　洪永叡律師
被 上訴 人　天美國際開發股份有限公司
法定代理人　朱天豪

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國107 年9月11日臺灣高等法院高雄分院第二審更審判決（105年度上更字第3號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

本件被上訴人主張：兩造於民國 96年5月23日簽訂「翡翠山林度假村租賃契約書」（下稱系爭租約），約定上訴人向伊承租如原判決附表（下稱附表）1所示不動產，租賃期限自同年2月15日起至102年2月14日止，租金每月新臺幣（下同）50萬元。詎上訴人僅給付至96年10月31日止之租金，兩造於97年4月2日合意終止租約，上訴人遲未返還如附表1 所示不動產，而有違約及不當得利情事。伊得請求上訴人給付自96年11月1日起至97年3月31日止之租金250萬元，及自97年4月2日起至98年12月8日止相當於租金之不當得利734萬1,768元，並得依系爭租約第6條第2項約定，請求違約金734萬1,768元。扣除上訴人已交付押租金 600萬元、代墊款 791萬2,790元、已執行清償款項22萬7,977元，上訴人尚應給付伊304萬2,769元，爰依系爭租約、不當得利之法律關係，求為命上訴人如數給付並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

上訴人則以：被上訴人未依約交付系爭租約標的物之全部設備設施、增建建物及旅館營業許可證，致伊無法合法營業，本得減免租金。伊已給付至96年11月14日止之租金，並曾代為清償被上訴人積欠銀行之債務，詎被上訴人放任租賃土地遭銀行查封拍賣，復不依約履行義務，使伊無法合法經營旅館，伊自得拒絕繳納租金等語，資為抗辯。

原審將第一審所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判命上訴人如數給付，無非以：兩造於上揭時日簽訂系爭租約，被上訴人已將如附表1所示不動產、營利事業登記證及「翡翠山林休閒度假山莊」名義之旅館登記證交予被上訴人，上訴人自96年11月起未續繳租金，經兩造於97年4月2日合意終止系爭租約。上訴人承租後改以「紫灣渡假村」之名義經營，應先辦理商業登記而未完成，原旅館登記仍有存在必要，被上訴人亦無協同上訴人辦理旅館業登記之義務。依系爭租約第1條第3項約定，堪認系爭租約之標的包括如附表1-1、附表2所示不動產，被上訴人並未依約交付，惟上訴人係於兩造合意終止系爭租約後，始以被上訴人短交租賃物為由，行使同時履行抗辯，主張拒付租金；復於102年2月18日始主張減少租金，已逾民法第 347條準用同法第365條規定之6個月除斥期間。又上訴人尚欠租金 215萬元未付，其於租約終止後，仍繼續營業至99年間，受有相當於租金之不當得利734萬1,768元。另依系爭租約第6條第2項規定，被上訴人原得請求按每月租金一倍即100萬元計算之懲罰性違約金 734萬1,768元，爰審酌上訴人於租約終止後拒絕返還系爭租賃物，惟營運情況不佳，被上訴人亦因請求不當得利而受有適當之填補等情，酌減至244萬7,256元。而上訴人得扣抵之部分，為其已給付被上訴人之押租金、代繳被上訴人銀行利息、強制執行已受償金額計714萬0,767元，被上訴人雖曾自認上訴人曾代其繳交欠稅 126萬元，然依上訴人於兩造另案臺灣屏東地方法院 97年度潮簡調字第177號遷讓房屋事件之答辯狀、財政部高雄國稅局營業稅納稅資料查詢回復單及營利事業所得稅納稅資料查詢回復單、法務部行政執行署高雄分署（下稱高雄分署） 94年度稅字第50562號執行事件執行命令，尚不足認上訴人曾代被上訴人繳交上開欠稅款項，被上訴人應得撤銷此部分自認。兩造並不爭執扣抵順序依序為租金、不當得利及違約金，則扣抵後，上訴人尚應給付被上訴人304萬2,769元本息等詞，為其判斷之基礎。

按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一方行使終止權而為終止之意思表示者；又當事人一方行使終止權，其

終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止權，亦有由於當事人以契約約定者，謂之約定終止權。合意終止為契約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關係，悉依當事人之約定定之；至當事人一方行使法定終止權終止契約後，當事人間權利義務關係，依民法第263條準用同法第258條及第260 條規定；倘當事人一方合法行使約定終止權後，當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定。此三種契約終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆。查兩造於97年4月2日合意終止系爭租約，為原審所認定之事實，果爾，兩造就合意終止租約後，彼此間之權利義務關係，如租金是否仍需為給付？租賃物應如何返還？原爭執事項如何解決？等項，究為如何之約定？即應調查明晰以為兩造間權利義務之憑據，乃原審未遑詳查，遽為上訴人不利之判決，已嫌速斷。次查被上訴人並未依約交付如附表1-1、附表2所示不動產，亦為原審認定之事實，而上訴人於一審即抗辯被上訴人未將租賃標的物完整交付，致須另與地主訂租，重複支付租金，故認出租人不應收取全額租金（見一審卷一第39頁、第56頁），復於原審辯稱：出租人依民法第 423條應交付合於約定使用、收益之租賃物，未盡此項義務時，依民法第 441條反面解釋，得按承租人不能使用、收益之程度免其支付租金之義務等語（見原審卷二第70頁），則上訴人關於此部分陳述真意為何？係依何種法律關係為關於租金部分之抗辯？即有未明，乃原審就此未行使闡明權，未令上訴人敘明或補充之，使兩造表示意見，並進一步為判斷，即逕為其不利之認定，踐行之訴訟程序，亦有未洽。又原審既認定被上訴人短交上開租賃物，果爾，上訴人終止租約後繼續占有之部分，僅為如附表 1所示不動產，則其所受相當於租金之不當得利，是否仍應以系爭租約約定之租金50萬元為計算之基準？非無進一步研求之餘地。上訴人並抗辯被上訴人未將完整租賃物交付，以50萬元計算損害或違約金並不正確等語（見一審卷一第 289頁反面），此核屬重要之防禦方法，原審就此恝置不論，逕以50萬元作為計算上訴人不當得利之基準，就違約金酌減部分，復未見其就上訴人上開抗辯為說明（見原判決第18、19

頁），自有可議，且上訴人就其抗辯於 96年5月31日代被上訴人繳納稅款乙節，曾提出高雄分署94年度稅執字第50562號96年5月31日執行筆錄為憑，觀諸該筆錄記載，上訴人表示到高雄分署代被上訴人清償稅款，被上訴人法定代理人朱天豪則稱欠稅應由上訴人代繳，該繳納款項係由租約保證金支付，欠稅已繳清等語（見一審卷二第11頁至12頁），乃原審就上訴人此一重要之防禦方法，未說明其取捨或不採之意見，俱有判決不備理由之違失，而勾稽上開納稅資料查詢回復單所示， 96年5月31日所繳納稅款數額合計為110萬6,905元，亦為原審認定之事實（見原判決第17頁），則上訴人抗辯其為被上訴人代繳稅款等語，是否全不足採？倘確係由上訴人繳納，究係以租約押租金支付？抑或上訴人另行支付？均非無再予調查究明之必要，原審遽認上訴人撤銷自認有理由，並為上訴人此部分不利之認定，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　29　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　黃　莉　雲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　12　　日