最高法院民事判決

110年度台上字第1262號

上　訴　人　麗園開發有限公司
法定代理人　徐翊慈
訴訟代理人　洪明儒律師
上　訴　人　苗栗縣大湖地區農會
法定代理人　劉興政
訴訟代理人　張智宏律師
　　黃建誠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國109年8月5日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（108年度重上更一字第49號），各自提起上訴，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

本件上訴人麗園開發有限公司（下稱麗園公司）主張：兩造於民國100年6月15日、10月13日依序簽訂「苗栗縣大湖地區農會大湖酒莊農村產業訓練體驗區餐廳、住宿委託營運工作標租契約書」（下稱A契約）、「苗栗縣大湖地區農會大湖酒莊農村體驗區伴手禮館委託營運契約書」（下稱B契約，合稱系爭契約），約定由對造上訴人苗栗縣大湖地區農會（下稱大湖農會）提供坐落苗栗縣○○鄉○○段第00000、000、00000地號土地（下稱系爭土地），及同段第000建號建物即門牌號碼苗栗縣大湖鄉○○村000號1樓、2樓及頂樓（下稱系爭房屋，合稱系爭房地）予伊經營餐飲、住宿及伴手禮品販賣等服務，期間各15年，每年租金依序新臺幣（下同）363萬元、44萬1,600元。詎伊於100年10月間向訴外人苗栗縣政府申辦大湖麗園溫泉會館（下稱麗園會館）之旅館登記，苗栗縣政府以系爭土地為農地為由不予准許。兩造乃於101年7月3日簽訂系爭契約之「補載」合約（下稱補載契約），約定系爭房地租金調整為每年共計200萬元，大湖農會應辦理用地變更。惟大湖農會遲未依約辦理，苗栗縣政府於102年2月22日函知伊違規使用農地，伊催告大湖農會於同年5月30日前完成用地

變更未果，於同年7月18日終止系爭契約，並於105年5月30日將系爭房地交還大湖農會。大湖農會未依約將系爭房地以合於約定使用收益之狀態交付伊，致系爭契約之目的無法達成，伊因此受有支出整修工程款4,321萬8,483元、員工資遣費23萬4,607元之損害，共計4,345萬3,090元，扣除伊於系爭契約終止後繼續占有系爭房地所受利益123萬8,023元、應負擔之水、電費28萬5,765元，大湖農會尚應給付伊4,192萬9,302元等情，依民法第227條、第347條準用第354條及第360條規定，並於更審前原審擴張聲明，求為命大湖農會如數給付，及自102年7月24日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（麗園公司請求大湖農會返還第一審判決附表所示之定期存款存單及塗銷質權登記，已獲勝訴判決確定；又未繫屬本院者，均不予贅敘）。

上訴人大湖農會則以：系爭契約係承攬與委任之混合契約，對造上訴人麗園公司之整修工程款請求權，已罹於1年消滅時效。兩造已於101年5月28日開會達成和解，麗園公司不得再以任何理由請求伊補償。伊於該會議後積極申辦用地變更事宜，並無可歸責事由。麗園公司請求之整修工程款，應以折舊後之現存增價額為限。麗園公司於簽約前未查證系爭土地地目，明知違規仍持續營業，對於損害之發生與擴大，與有過失。倘認麗園公司得請求伊賠償，伊亦得請求其返還因占用系爭房地期間所受相當於租金之利益583萬5,616元，及伊代繳系爭房屋商業火災保險費20萬4,434元、水費6萬8,666元、電費23萬5,764元，並以之與其本件得請求之金額為抵銷等語，資為抗辯。

原審將第一審所為（未繫屬本院部分除外）麗園公司敗訴部分之判決，一部予以廢棄，改判命大湖農會給付麗園公司1,666萬4,233元本息，一部予以維持，駁回麗園公司其餘上訴，係以：兩造於100年6月15日、10月13日依序簽訂A、B契約，約定由大湖農會提供系爭房地予麗園公司經營餐飲、住宿及伴手禮品販賣等服務，期間各15年，每年租金依序363萬元、44萬1,600元，為兩造所不爭執。次查大湖農會將系爭房地出租予麗園公司並委託其經營上開服務之系爭契約屬租賃與委任之混合契約。大湖農會抗辯：

系爭契約係承攬與委任之混合契約，麗園公司之整修工程款請求權，已罹於1 年消滅時效，為不足採。大湖農會依約應將系爭房地以合於約定可合法經營旅館、餐飲業及伴手禮販賣業務之狀態交付麗園公司。麗園公司於100年10 月間向苗栗縣政府申辦麗園會館之旅館登記，因系爭土地為農地而未獲准許，兩造乃於 101年5月28日開會達成協議，並據之於101年7月3日簽訂補載契約，約定系爭房地租金調整為每年共計200 萬元，大湖農會應辦理用地變更並配合麗園公司申請相關營業證照，麗園公司同意續依系爭契約及現況履約，不得再以任何理由提出減免租金或任何形式條件補償之請求。足見於大湖農會辦理用地變更，並配合申請相關營業證照前，麗園公司係暫依現存違法狀態繼續營運麗園會館。大湖農會抗辯兩造已於101年5月28日成立和解，麗園公司不得再為本件請求，並無足採。大湖農會於苗栗縣政府同意辦理個案變更為農會專用區後，怠於製作都市計劃書、圖辦理後續之法定程序，致麗園公司遭禁止營業，系爭契約之目的無法達成乃可歸責於大湖農會之事由所致。麗園公司催告大湖農會於102年5月30日前完成用地變更，大湖農會經相當期間未履行，麗園公司於同年7月17日發函終止系爭契約，自屬有據，系爭契約於同年月 18日大湖農會收受通知時終止，大湖農會應對麗園公司負債務不履行損害賠償責任。大湖農會交付之系爭房地未合於約定可合法經營旅館、餐飲業及伴手禮販賣業務之狀態，麗園公司就其支出之整修工程費，得類推適用民法第431條第1項規定，以現存之增價額為限，請求大湖農會賠償。又裝修設備會隨時間而遞減其價值，麗園公司經營麗園會館已逾1 年，其裝修費用應予折舊。麗園公司請求大湖農會給付整修工程費，應以兩造合意之財團法人臺灣建築發展學會所提鑑定報告附件十二、十三「殘存價值」欄現存之增價額3,614萬1,434元為限。麗園公司因麗園會館無法營業，另支出員工資遣費23萬4,607 元，為大湖農會所不爭執。麗園公司所受損害為整修工程費3,614萬1,434元及員工資遣費23萬4,607元，共計3,637萬6,041 元。麗園公司以經營旅館為專業，在事前對於系爭土地地目及現況等相關狀況，未詳查評估，率與大

湖農會成立系爭契約，就系爭土地未變更地目遭苗栗縣政府禁止營業而發生整修工程款之損害，與有過失；麗園公司知悉未變更地目前不能合法營業，仍繼續僱用員工持續營業，就員工資遣費之損害擴大與有過失。兩造應就麗園公司所受損害各負50% 之責任，麗園公司得請求大湖農會賠償之金額應減為1,818萬8,021元。大湖農會得請求麗園公司返還自系爭契約終止後至返還房屋之日止無權占用系爭房地所受相當於租金之不當得利123萬8,023元，及該期間應負擔之水、電費共計28萬5,765 元，並得以之與麗園公司得請求之金額為抵銷（按：業經更審前原審准予抵銷），逾此所為之抵銷抗辯，為無理由。經抵銷後，大湖農會尚應給付麗園公司1,666萬4,233元。故麗園公司請求大湖農會如數給付，及自102年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查民法第431 條有關租賃關係終止後，承租人得請求出租人償還有益費用之規定，係基於不當得利之理由而設，為民法第179 條之特別規定。出租人依該法條規定應償還之費用，為其所受利益即租賃關係終止時現存之增價額，此與承租人因支出費用受有損害是否與有過失，係屬不同二事，自無民法第217條第1項關於損害賠償與有過失責任規定之適用。麗園公司於事實審先主張依不完全給付及物之瑕疵擔保責任之法律關係，請求大湖農會賠償其所受損害，非限於有益費用之請求等語（見第一審卷四61頁以下、原審重上卷五45頁以下、更一卷169頁以下、379頁以下）；復主張整修系爭房屋之工程款部分（增加系爭房屋價值之有益費用），伊得類推適用民法租賃之相關規定，就伊對系爭房屋支出之有益費用，向大湖農會請求損害賠償等語（見原審更一卷385 頁以下）。原審未命其釐清請求給付整修工程款之依據，遽謂麗園公司得請求大湖農會給付之整修工程款為工程折舊後之殘存價值3,614萬1,434元，並謂麗園公司就其所受損害應負50% 與有過失責任，其請求大湖農會賠償之金額應減少50% ，已有可議。次查民法第217條第1項所謂被害人與有過失，須其有造成損害之發生

或擴大之過失行為，始足當之。而法院對於被害人與有過失之酌減賠償，應斟酌雙方原因力強弱與過失之輕重以定之。原審係認兩造簽訂補載契約，約定大湖農會應辦理用地變更，麗園公司同意續依系爭契約及現況履約，即大湖農會辦理用地變更，並配合申請相關營業證照前，麗園公司暫依現存違法狀態繼續營運麗園會館。果爾，能否謂麗園公司繼續僱用員工持續營業，非依系爭契約及現況履約，其應負與有過失責任，自滋疑問。原審未詳查審認，遽謂麗園公司繼續僱用員工持續營業，就員工資遣費之損害擴大與有過失，復未敘明兩造就本件損害發生或擴大之原因力強弱與過失之輕重程度，遽認兩造就麗園公司所受損害應各負50%之過失責任，亦嫌速斷。麗園公司請求大湖農會給付整修工程款之依據，其應否負與有過失責任及其比例，暨抵銷債務之範圍與效力，既尚待事實審調查審認，則原判決關於命大湖農會給付及駁回麗園公司其餘上訴部分，自應併予廢棄發回。兩造上訴論旨，各自指摘原判決於己不利部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

據上論結，本件兩造上訴均有理由。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　　110　　年　　7　　月　　29　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　李　瑜　娟

法官　林　玉　珮

法官　謝　說　容

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書記官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　5　　日