

最高法院民事判決

110年度台上字第236號

上訴人 齊民股份有限公司（原名：樂陞科技股份有限公司）

法定代理人 趙畊遠

訴訟代理人 韓世祺律師

被上訴人 新北市政府經濟發展局

法定代理人 何怡明

訴訟代理人 李永裕律師

複代理人 彭祐宸律師

上列當事人間請求給付不當得利等事件，上訴人對於中華民國10

9年1月21日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第151號）

，提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於第一審命其給付不當得利新臺幣壹仟

貳佰零捌萬柒仟壹佰壹拾貳元本息之上訴及該訴訟費用部分廢棄

，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人上訴後，其法定代理人變更為趙畊遠，有經濟部函及

股份有限公司變更登記表可稽，茲由其具狀聲明承受為上訴人法

定代理人續行訴訟，核無不合，先予敘明。

其次，被上訴人主張：兩造於民國103年3月17日簽訂「新北市新

店區『碧潭有約社區』市有商場招商案契約書」（下稱系爭租約

），約定由伊將原判決附表所示建物暨基地及車位（下合稱系爭

租賃物）出租予上訴人，租期自簽約日起至113年3月16日止，租

金每月新臺幣（下同）210萬元，以6個月為一期，分別於當年1

月31日、7月31日前繳納，自簽約日起每屆滿2年按臺灣地區消費

者物價指數（總指數）漲跌比率調整租金，上訴人並應繳納履約

保證金1,260萬元，暨負擔系爭租賃物之加值型營業稅、公寓大

廈管理費、工程受益費、水費、電費、瓦斯費等費用及附屬租賃

物公共設施之水費、電費、公共空調費等其他費用。上訴人未依

約繳納 106年1月至6月之租金，經伊以履約保證金抵扣後，尚有不足，伊於同年4月27日、5月22日通知上訴人限期補足履約保證金及租金，上訴人僅補繳租金，伊再於同年7月25日通知上訴人於同年8月31日前補足履約保證金1,260萬元，否則將於同年8月1日終止系爭租約。詎上訴人於同年7月31日僅繳納630萬元，系爭租約業於同年8月1日終止。惟上訴人迄至107年1月23日始將系爭租賃物騰空點交予伊，受有該段期間相當於租金之不當得利1,208萬7,112元，並致伊受有同額損害，應依民法第179條、第184條第1項前段、第231條第1項規定賠付上開金額。又上訴人依系爭租約第3條第1項、第11條第3項，應負擔系爭租賃物106年9至12月之管理費117萬4,912元、同年9月至11月之水費3萬2,309元計120萬7,221元，及105年1至12月、106年7月1日至同年8月1日之營業稅共138萬3,625元，伊已代墊上開管理費及水費，上訴人依民法第179條、第176條規定亦應返還。爰依上開法律關係，請求上訴人給付1,467萬7,958元及自起訴狀繕本送達翌日即107年3月24日起算法定遲延利息之判決（被上訴人請求逾上開本息部分，業經判決敗訴確定）。

上訴人則以：伊因系爭租賃物漏水致無法將之作為辦公室或轉租他人，在被上訴人修繕完畢前，伊得行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金，被上訴人終止租約不合法。伊依約有1個月之騰空回復原狀履行期間，伊於106年9月1日即自系爭租賃物遷出，並騰空回復原狀，復於同年8月21日發函請求被上訴人配合點交，無不當得利或侵權行為，亦不應負擔遷出後之營業稅等費用。系爭租賃物因漏水而無法使用，應依民法第227條之2規定及類推適用民法第435條規定減少租金及營業稅等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：兩造於103年3月17日簽訂系爭租約，由被上訴人將系爭租賃物出租予上訴人，租期自簽約日起至113年3月16日，月租210萬元（不含營業稅），自簽約日起每屆滿2年（包含免租金期間6個月），應按行政院主計處公布簽約日相當月份之臺灣地區消費者物價指數（總指數）漲跌比率調整月租金，若其漲跌幅度逾5%時按5%計算，若物價指數下跌則維持前次月租金不

予調整。除首期租金外，以6個月為一期，上訴人應於每年1月31日、7月31日分別繳納當年1至6月、7至12月租金。上訴人已依約於簽約日繳納履約保證金1,260萬元。上訴人自105年1月起未給付租金，被上訴人於106年4月17日以履約保證金抵扣同年1至6月租金中之1,199萬9,905元、營業稅59萬9,995元（另扣抵支票行政費用100元）。被上訴人同年月27日、5月22日發函定期催告上訴人補繳履約保證金1,260萬元及餘欠租金77萬3,975元，惟上訴人僅於同年6月29日給付前開租金，被上訴人於同年7月25日催告上訴人於同年月31日前補繳履約保證金，如未依限繳納，於同年8月1日終止系爭租約。上訴人於同年月31日僅繳納履約保證金630萬元，是系爭租約業於同年8月1日終止。觀諸106年9月7日系爭租賃物現場照片、107年1月23日點交確認書、點交作業會議紀錄、創夢市集股份有限公司（下稱創夢市集公司）函文、上訴人所提裝潢費用單據、搬家公司發票及電子郵件、及被上訴人承辦人員歐承翰證述，上訴人承租時曾購置增設水冷室內機260台、室內風機6台、氣冷式空調3台、變電室3處、衛浴設備等，其於106年8、9月間搬遷時，僅將員工個人物品搬走，其餘大型機具設備仍置放於系爭租賃物內，次承租人創夢市集公司亦未搬遷，迨至107年1月23日兩造始完成系爭租賃物之返還點交，堪認上訴人於系爭租約終止後仍繼續占有系爭租賃物至前揭時日止。而上開機具設備價值逾千萬元，且數量眾多，非可隨意丟棄之廢棄物，上訴人抗辯其已於106年9月遷讓返還系爭租賃物，被上訴人可將上開機具設備視為廢棄物處理云云，洵無足採。則上訴人自106年8月2日起至107年1月23日止因占有使用系爭租賃物而受有相當於租金之不當得利計1,208萬7,112元。又上訴人依系爭契約第11條第3項約定，應負擔系爭租賃物於承租期間及契約終止後騰空並回復原狀期間之營業稅等費用，被上訴人自得依上開約定請求上訴人給付105年1至12月、106年7、8月之營業稅138萬3,625元、106年9至12月管理費117萬4,912元、同年9至11月水費3萬2,309元。而由台北市建築師公會漏水原因鑑定報告書及補充鑑定報告書、上訴人於臺灣新北地方法院106年度重訴字第721號事件之陳

述及自行修繕漏水資料彙整、被上訴人科員歐承翰於該事件之證
言、上訴人函文、示意圖、現場照片、營運照片、驗收暨會勘紀
錄、簽到表、被上訴人支出修繕費用之統一發票、碧潭有約社區
管理委員會函暨所附漏水現勘紀錄及會勘照片等件可知，系爭租
賃物 1樓無漏水情形，2樓及地下1樓僅發生面積及範圍狹小零星
、偶發之漏水，被上訴人並陸續於103年至105年間修繕完畢，參
以上訴人承租後將系爭租賃物地下1樓全部轉租他人，2樓除作為
上訴人全球營業總部外，並轉租部分空間予其相關企業使用，最
多時曾有 800名員工進駐使用，足證系爭租賃物合於約定使用收
益之狀態，並無因漏水而有情事變更或租賃物滅失之情形。況上
訴人業於同年6月29日繳交106年上半年度經抵扣後之餘欠租金77
萬3,975元。上訴人執漏水事由為同時履行抗辯，並依民法第227
條之2規定及類推適用民法第435條規定，請求減少租金及營業稅
，洵無足採。從而，被上訴人依上開法律關係，請求上訴人給付
上開不當得利、營業稅等費用計1,467萬7,958元本息，應予准許
，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，無
須再予論駁之理由，因而維持第一審就上述聲明所為上訴人敗訴
之判決，駁回其上訴。

一、關於廢棄發回部分（即被上訴人請求不當得利1,208萬7,112
元本息部分）

按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律上
之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文，法院為當事人敗訴
之判決，而其關於攻擊防禦方法之意見有未記載於判決理由項下
者，自為同法第469條第6款所謂判決不備理由。系爭契約第9條
第1項約定：「乙方（即上訴人）於租賃關係終止或因租期屆滿
而消滅時，其所增添之改良物或裝潢除經甲方（即被上訴人）同
意保留者外，應於1個月內騰空租賃物並回復原狀後返還點交予
甲方……」（新北地院卷第56頁），被上訴人106年8月10日函文
並記載上訴人搬遷期限至106年9月6日（原審卷三第434頁）。上
訴人抗辯其於系爭租約終止後，依約有1個月之搬遷期限，於該
期限不構成無權占有或不當得利等語（原審卷四第117、341頁）

01 ，似非全然無據。則兩造就系爭契約第9條第1項約定之真意為何
02 ？被上訴人上開函文有無同意將搬遷期限延至 106年9月6日？此
03 與上訴人所受不當得利範圍之認定所關頗切，原審未遑詳加調查
04 研求，復未說明上訴人抗辯何以不足憑採，遽為其不利之論斷，
05 即有理由不備之違法。又系爭租約第9條第2項約定：「乙方未經
06 甲方同意留置於租賃物內之任何物品均視同拋棄所有權，由甲方
07 以廢棄物處理，所需處理費用亦由乙方負擔。」（新北地院卷第
08 56頁），上訴人抗辯其於106年9月已交還系爭租賃物鑰匙，被上
09 訴人得將其留置之機具設備視為廢棄物處理等語（原審卷四第34
10 3頁），原審就上開約定恣置不論，逕以該機具設備價值不菲，
11 數量眾多，非可隨意丟棄，而認上訴人抗辯不足採，亦嫌疏略。
12 上訴論旨，指摘此部分原判決為不當，求予廢棄，非無理由。
13 二、關於駁回上訴部分（即營業稅等費用合計259萬0,846元本息
14 部分）

15 原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，合法認定上訴人依
16 系爭契約第11條第3項約定，應負擔105年1至12月、106年7、8月
17 之營業稅 138萬3,625元、106年9至12月管理費117萬4,912元、
18 同年 9至11月水費3萬2,309元，且系爭租約成立後，並無情事變
19 更或租賃物滅失情形，上訴人無從依民法第227條之2規定及類推
20 適用第 435條規定，請求減少營業稅，而以上揭理由為此部分上
21 訴人敗訴之判決，經核於法洵無違背。上訴論旨，猶就原審採證
22 、認事及解釋契約之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指
23 摘此部分原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

24 據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法
25 第477條第1項、第478條第2項、第 481條、第449條第1項、第78
26 條，判決如主文。

27 中 華 民 國 110 年 4 月 15 日

28 最高法院民事第五庭

29 審判長法官 鄭 傑 夫

30 法官 吳 麗 惠

31 法官 林 麗 玲

01

法官 張 恩 賜

02

法官 盧 彥 如

03

本件正本證明與原本無異

04

書記官

05

中 華 民 國 110 年 4 月 27 日