

臺灣士林地方法院民事判決

108年度簡上字第128號

上訴人 綠捷電力股份有限公司

法定代理人 于展悅

訴訟代理人 楊鈞國律師

被上訴人 聖約翰科技大學

法定代理人 艾和昌

訴訟代理人 駱忠誠律師

簡忠漢

張銘崑

上列當事人間請求返還租金等事件，上訴人對於民國108年4月10日本院士林簡易庭108年度士簡字第345號第一審判決提起上訴，本院合議庭於109年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審為訴之變更或追加，除有民事訴訟法第255條第1項第2款至第6款規定之情形外，非經他造同意，不得為之，同法第446條第1項定有明文。上開第2款至第6款規定之情形，分別為：二、請求之基礎事實同一者；三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者；四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者；六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者始屬之（最高法院109年度台抗字第433號裁定意旨參照）；且基於原

告對於訴訟標的之處分權，應由其明確表明係依同法第255條所定何種情形為追加之意旨，並記明於筆錄，法院不得逾越（最高法院106年度台上字第482號判決意旨參照）。查本件上訴人即原審原告遲至本院第二審準備程序終結後之民國109年3月26日言詞辯論時，始臨時主張追加民法第179條所定之不當得利返還請求權（見本院卷第146至148頁），然被上訴人已當庭表明不同意追加（見本院卷第147頁），而上訴人僅當庭泛稱：「經過上訴人訴代審閱兩造企業進駐合約書，雙方不是單純租賃法律關係，所以有關於上訴人請求被上訴人返還契約書所載的培育室培育金之法律依據同時也構成民法第179條返還請求權。調查證據部分不需要有另外之聲請，所以不會影響本件之審理，故追加民法第179條之法律關係」云云，並未明確表明其係依何條項規定為追加（見本院卷第146至148頁），且被上訴人亦不及就此為充分之攻擊防禦，倘允許上訴人為訴之追加，顯有害於被上訴人之審級利益及防禦權之保障，是依上說明，上訴人所為上開訴之追加，自不應准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

(一)緣兩造前於105年3月9日簽訂企業進駐合約書（下稱前合約），約定由伊向被上訴人承租1間培育設施空間（下稱培育室），合約期間自105年4月1日起至106年3月31日止。嗣於105年5月28日因被上訴人之疏失導致機房水管破裂，造成培育室淹水，因而致伊受有約新臺幣（下同）102萬元之損害。兩造為此於105年8月3日達成和解並簽訂賠償和解書（下稱系爭和解書），約定以被上訴人提供培育室2間租金減免4年、充電站1個租金減免4年及簽發面額50萬元之支票交付伊作為損害賠償金之一部等條件達成和解。又為達成上述賠償和解書之內容，兩造遂再於105年9月23日簽訂企業進駐合約書（下稱後合約），約定由伊向被上訴人承租2間培育室以及1個電池交換站空間（下稱充電站），

01 合約期間自105年7月1日至109年6月30日止，共計4年
02 ，租金總額為新臺幣（下同）48萬元（計算式：培育室每月
03 4,000元×2間×12個月×4年+充電站每月2,000元×12
04 個月×4年=48萬元），且皆由伊對被上訴人前開侵權行為
05 損害賠償債權之一部分抵償之，故被上訴人已預先受領4年
06 期之租金48萬元。而後合約係本於前合約之部分租賃關係意
07 旨，由被上訴人刪除前合約中第4條約定全部文字，並增加
08 第2條第8款、第3條、第7條約定，可認兩造合意上訴人
09 得提前終止租約，且不必負擔損害賠償之意。

10 (二)嗣伊於107年6月14日發函通知被上訴人終止自107年7月
11 1日起至109年6月30日止，共計24個月之租約，故被上訴
12 人應返還伊終止後始到期之租金19萬2,000元（計算式：培
13 育室每間每月租金4,000元×2間×24個月=19萬2,000元
14 ）；另依後合約第6條約定，充電站租用時間為充電站正式
15 設置開始計算為期4年，惟伊從未設置充電站，故被上訴人
16 亦應返還伊4年期之充電站租金9萬6,000元（計算式：充
17 電站每個每月租金2,000元×48個月=9萬6,000元），以
18 上共計28萬8,000元（計算式：19萬2,000元+9萬6,000
19 元=28萬8,000元），然屢經催索，被上訴人仍拒不返還等
20 情。爰依民法第454條規定或類推適用民法第454條規定，
21 聲明求為被上訴人應返還伊28萬8,000元，及自107年6月
22 14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保
23 請准宣告假執行之判決。

24 二、被上訴人則以：兩造對於原先因淹水導致上訴人所受損害之
25 賠償，已依系爭和解書之條件簽立後合約而新創設法律關係
26 ，故兩造應以後合約之債權債務關係作為請求權之依據。又
27 後合約伊係免除上訴人租金之全部，形成無償提供培育室及
28 充電站予上訴人使用，故應屬使用借貸契約，上訴人主張後
29 合約終止，僅應返還借用物回復原狀即可，不生租金返還之
30 問題。縱後合約屬租賃契約，然兩造並無約定上訴人於租賃
31 期限屆滿前得任意終止契約，且本件亦無承租人死亡之情形

，故上訴人自不得依民法第454條規定終止後合約等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應返還上訴人28萬8,000元，及自107年6月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第99至101頁）：

(一)兩造於105年3月9日簽訂前合約，由上訴人向被上訴人承租1間培育室，合約期間自105年4月1日起至106年3月31日止，1年租金總額計4萬8,000元（計算方式：培育室1間每月租金4,000元×1間×12個月）。

(二)105年5月28日因被上訴人疏失導致機房水管破裂，造成上訴人承租之培育室淹水，使上訴人置於培育室內之51顆待出售鋰電池完全毀損，上訴人受有約102萬元之損失。兩造於105年8月3日就上述損害賠償達成和解，並簽訂系爭和解書（見本院卷第65頁），兩造以被上訴人提出培育室2間租金減免4年、充電站1個租金減免4年及簽發面額50萬元之支票予上訴人等方式達成和解。

(三)為達成履行系爭和解書之內容，兩造遂再於105年9月23日簽訂後合約，內容詳如上證3內容所示（見本院卷第66至73頁）；兩造並於105年7月14日簽訂電池交換站設站同意書（見本院卷第107頁）。另被上訴人已經以「兌現日（發票日）105年9月5日支票、抬頭綠捷電股份有限公司」之方式給付現金賠償50萬元予上訴人。

(四)前合約及後合約之全部內容，均係完全由被上訴人撰擬提供（包括但不限於新增第2條第8款、第3條、第7條約定及刪除前合約第4條約定全文等），經兩造同意後簽訂。

(五)上訴人因變更負責人且營運計畫改變，於105年12月間結束淡水門市店面，並於106年5月遷址至桃園市○○區○○路○○巷○號2樓，因此無必要再駐點在淡水區之培育室，故於107年4月11日發函予被上訴人，函文內容如上證4所示（

見本院卷第87、88頁)；由於未能找到有意願承接後合約者，故上訴人於107年6月14日發函予被上訴人，函文內容如上證5所示(見本院卷第89、90頁)；嗣上訴人再於107年6月27日發函予被上訴人，函文內容如上證6所示(見本院卷第91頁；復於107年6月28日發函予被上訴人，函文內容如上證7所示(見本院卷第92頁)。

五、本院之判斷：

(一)按承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約。但應依第450條第3項之規定，先期通知；定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知；租賃契約，依前2條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租人已預先受領者，應返還之，民法第452條、第453條、第454條分別定有明文。準此，定有期限租賃契約之終止，須有承租人死亡，或約定當事人之一方於期限屆滿前得終止契約等情形，並經具終止權之人於租期屆滿前合法終止該租賃契約者，出租人始應依民法第454條規定返還其已預先受領之終止後始到期之租金。

(二)上訴人雖主張：後合約刪除前合約第4條：「甲方(即上訴人，下同)若於培育服務期間內中途解約，則已繳付之服務費即作為乙方(即被上訴人，下同)損害賠償之一部分，概不退還，倘該服務費不足以賠償乙方損失，則乙方得另依民法向甲方求償。」約定全文，並新增第2條第8款：「乙方僅租借場地，不負責保管責任，另因乙方場地設備突發性故障所造成甲方之財產損失，乙方亦不負責賠償責任，甲方應自行投保產物險。」、第3條：「經聖約翰科技大學與甲方合意之下，免除甲方4年2間培育室培育金，甲方冷氣用電及其他電力用電仍必須依照實際使用度數收費。」、第7條：「本進駐條件(如上所述)僅限於本次合約期間內有效，合約期間結束，除非甲方能夠提供有助於乙方的其他事證，可做為乙方考慮減免方案的依據，否則進駐費用必須以『聖

約翰科技大學創新育成中心空間基本設施及設備使用維護』方式計算。」等約定內容，可認兩造合意上訴人得提前終止租約，且不必負擔損害賠償之意云云（見本院卷第58、67、68、134、135頁）。然參諸後合約雖有「刪除」前合約第4條約定全文，惟其刪除之原因多端，或當事人認該條已無約定之必要，或當事人不欲其中一方得於期限屆滿前終止契約，凡此均有可能，是該項「刪除」尚非必為被上訴人同意上訴人得提前終止後合約之意。又觀諸後合約新增第2條第8款、第3條、第7條等約定，其內容實亦不足以推認被上訴人有何同意上訴人得提前終止後合約之意。此外，後合約並未載明當事人之一方於期限屆滿前得終止契約，或類此之約定（詳見本院卷第67、68頁），上訴人復未能舉出其他相當之證據，證明兩造確實有合意上訴人一方於後合約期限屆滿前得終止契約，是上訴人此部分主張，自難憑採。

(三) 本件縱認後合約性質上屬於租賃契約，然上訴人既未能證明兩造確實有合意上訴人一方於後合約期限屆滿前得終止契約，則上訴人於後合約期限屆滿前，片面終止後合約（參上述不爭執事項(五)所示），尚難認屬合法終止，且本件亦無涉承租人死亡之情形，是依上說明，上訴人依民法第454條規定，請求被上訴人返還28萬8,000元，即非有據。又所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法（最高法院101年度台上字第923號判決意旨參照）；倘兩事項間並不具有本質上之類似性，自不生類推適用而補充之問題。本件縱認後合約性質上屬於類似租賃契約之無名契約，然上訴人於後合約期限屆滿前，片面終止後合約之舉，既無明文約定可資依循，仍難認屬合法終止，而此與民法第454條所定須以合法終止契約為前提者，兩者間並不具有本質上之類似性，是依上說明，上訴人主張類推適用民法第454條規定，請求被上訴人返還28萬8,000元，亦非有據。

01 六、綜上所述，本件上訴人依民法第454條規定或類推適用民法
02 第454條規定，求為命被上訴人應返還28萬8,000元，及自
03 107年6月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之
04 判決，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同
05 ，然結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當
06 ，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
08 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

09 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1
10 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
12 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 邱 光 吾
13 法 官 孫 曉 青
14 法 官 林 大 為

15 以上正本係照原本作成。

16 本件判決不得上訴。

17 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
18 書 記 官 葉 乙 成