

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度簡上字第290號

上訴人

即被上訴人 法門農業科技股份有限公司

法定代理人 賴怡君

上訴人

即被上訴人 謝明勳

共同

訴訟代理人 巫宗翰律師

複代理人 劉芯言律師

陳建源律師

被上訴人

即上訴人 全欣電子工業股份有限公司

兼

法定代理人 余標勇

共同

訴訟代理人 陳智義律師

上列當事人間請求給付租金等事件，兩造對於中華民國108年8月30日本院桃園簡易庭107年度桃簡字第704號第一審判決各自提起上訴，於109年5月12日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回全欣電子工業股份有限公司後開第二項、第三項之訴部分，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、法門農業科技股份有限公司應再給付全欣電子工業股份有限公司新臺幣陸拾參萬參仟伍佰元，及自民國一〇八年三月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、謝明勳應再給付余標勇新臺幣壹拾玖萬零伍拾元，及自民國一〇八年三月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、原判決第一項關於命法門農業科技股份有限公司、謝明勳連帶給付全欣電子工業股份有限公司部分，逾新臺幣壹佰零貳萬陸仟參佰捌拾壹元之本息及該部分假執行之宣告均廢棄。

01 五、原判決第三項關於命法門農業科技股份有限公司給付全欣電
02 子工業股份有限公司部分，逾新臺幣捌萬零貳佰貳拾柒元之
03 本息及該部分假執行之宣告均廢棄。

04 六、第四、五項廢棄部分，全欣電子工業股份有限公司在第一審
05 之訴及假執行之聲請均駁回。

06 七、兩造其餘上訴駁回。

07 八、第一、二審訴訟費用，由法門農業科技股份有限公司、謝明
08 勲連帶負擔百分之三十七，由謝明勲負擔百分之十八，由法
09 門農業科技股份有限公司負擔百分之二十五，其餘百分之二
10 十由全欣電子工業股份有限公司、余標勇共同負擔。

11 事實及理由

12 一、被上訴人即上訴人全欣電子工業股份有限公司（下稱全欣公
13 司）、余標勇（下稱余標勇）主張：

14 (一) 3 樓租約部分：

15 全欣公司於民國 104 年 12 月 25 日與上訴人即被上訴人法門農
16 業科技股份有限公司（下稱法門農業公司）簽定租賃契約，
17 將門牌「桃園市○○區○○路0段000號3樓」之房屋（下
18 稱系爭房屋3樓）出租予法門農業公司，租賃期間自104年
19 12月25日至109年12月24日止，共計5年，每月租金為新臺
20 幣（下同）10萬元外加營業稅，並約定每2年調漲租金5%
21 ，另由上訴人即被上訴人謝明勲（下稱謝明勲）擔任法門農
22 業公司之連帶保證人（下稱系爭房屋3樓租約）。就系爭房
23 屋3樓之租約，法門農業公司尚積欠全欣公司下列款項，應
24 由法門農業公司及謝明勲連帶給付全欣公司：

25 1. 租金：

26 (1) 法門農業公司自107年4月1日起，即未給付租金。全欣公
27 司起訴後，法門農業公司已於108年1月3日本院履勘時，
28 將系爭房屋3樓騰空遷讓返還全欣公司而默示終止系爭房屋
29 3樓租約。法門農業公司尚積欠107年4月1日起至108年
30 1月3日止之租金95萬5,500元及營業稅2萬3,888元。

31 (2) 原審判決依法門農業公司、謝明勲寄發之律師函認定系爭房

01 屋3樓租約於107年6月27日終止，但上開律師函並無終止
02 租約之意思表示，且上開律師函所主張之租約終止日為107
03 年3月31日，原審判決認定實有違誤；況系爭房屋3樓租約
04 縱於107年6月27日終止，但系爭房屋於108年1月3日始
05 點交返還且未回復原狀，全欣公司、余標勇仍得請求法門農
06 業公司、謝明勳給付107年6月28日至108年1月3日相當
07 於租金之不當得利。故法門農業公司、謝明勳應再連帶給付
08 107年6月28日至108年1月3日之租金及營業稅。

09 2. 房屋稅及地價稅：

10 雙方約定系爭房屋3樓之房屋稅、地價稅於出租後調漲之差
11 額，應由法門農業公司負擔，惟法門農業公司尚欠107年度
12 之房屋稅差額1萬622元，及地價稅差額5,230元未給付。

13 3. 補收租金：

14 簽立系爭房屋3樓租約時，雙方約定於105年4月1日前之
15 整修期間免收租金，但未租滿5年，則應補足此期間之租金
16 。系爭房屋3樓租約業於108年1月3日終止，法門農業公
17 司未租滿5年，應補足免收租金期間之租金暨營業稅共33萬
18 646元。

19 4. 違約金：

20 法門農業公司提前終止租約，依租約第18條約定，應賠償全
21 欣公司3個月租金額之違約金，即31萬5,000元。

22 5. 回復原狀之費用：

23 雙方約定於租約終止時，法門農業公司應將房屋回復原狀交
24 還，惟法門農業公司返還時，系爭房屋3樓地板遭拆除，牆
25 面亦有多處損壞，回復原狀之費用為50萬704元。

26 (二) 5樓租約部分：

27 余標勇於104年12月25日與謝明勳簽定租賃契約，將門牌「
28 桃園市○○區○○路0段000號5樓」後方3分之1之部分
29 (下稱系爭房屋5樓)出租予謝明勳，租賃期間自104年12
30 月25日至109年12月24日止，共計5年，每月租金為3萬元
31 ，並約定每2年調漲租金5% (下稱系爭房屋5樓租約)。

就系爭房屋5樓租約，謝明勳尚欠余標勇下列款項：

1. 租金：

(1) 謝明勳自107年4月1日起，即未給付租金。余標勇起訴後，謝明勳已於108年1月3日本院履勘時，將系爭房屋5樓出租部分騰空遷讓返還余標勇而默示終止系爭房屋5樓租約。謝明勳尚積欠107年4月1日起至108年1月3日止之租金28萬6,650元。

(2) 原審判決依法門農業公司、謝明勳寄發之律師函認定系爭房屋5樓租約於107年6月27日終止，但上開律師函並無終止租約之意思表示，且主張租約終止日為107年3月31日，原審判決認定實有違誤；況系爭房屋5樓租約縱於107年6月27日終止，但系爭房屋於108年1月3日始點交返還且未回復原狀，余標勇仍得請求謝明勳給付107年6月28日至108年1月3日相當於租金之不當得利。故謝明勳應再給付余標勇107年6月28日至108年1月3日之租金。

2. 補收租金：

簽立系爭房屋5樓租約時，雙方約定於105年4月1日前之整修期間免收租金，但未租滿5年，則應補足此期間之租金。系爭房屋5樓租約業於108年1月3日終止，謝明勳未租滿5年，應補足免收租金期間之租金9萬6,774元。

3. 違約金：

謝明勳提前終止租約，依租約第18條約定，應賠償余標勇3個月租金額之違約金，即9萬4,500元。

4. 回復原狀之費用：

雙方約定於租約終止時，謝明勳應將房屋回復原狀交還，惟謝明勳返還時，系爭房屋5樓牆面尚需修補，回復原狀之費用為1萬6,000元。

(三) 無權占用部分：

法門農業公司或謝明勳，均未向全欣公司、余標勇承租系爭房屋5樓前方即4樓屋頂平台部分（下稱系爭房屋5樓前方屋頂平台），法門農業公司卻自105年4月1日起，擅自將

大水桶擺放在該系爭房屋5樓前方屋頂平台，而獲有相當於租金之不當得利。法門農業公司已於107年12月28日將無權占用之物品移除，故法門農業公司應返還全欣公司自105年4月1日起至107年12月28日止所受之利益，其價額相當於14萬5,893元。

(四)從而，全欣公司、余標勇分別依租賃契約及不當得利法律關係，請求法門農業公司、謝明勳給付上開數額等語。並於原審聲明：(一)法門農業公司、謝明勳應連帶給付全欣公司214萬1,590元，及自108年3月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)謝明勳應給付余標勇49萬3,924元，及自108年3月7日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)法門農業公司應給付全欣公司14萬5,893元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利息。(四)願供擔保，請准就(一)至(三)之請求宣告假執行。

二、法門農業公司、謝明勳答辯：

(一)租金部分：

- 1.就系爭房屋3樓及5樓，法門農業公司、謝明勳前已於106年8、9月通知全欣公司、余標勇將終止系爭房屋3樓租約及系爭房屋5樓租約，係因全欣公司、余標勇未配合辦理房屋點收事宜，亦不退還法門農業公司、謝明勳所交付之未到期租金支票共6張，法門農業公司、謝明勳迫於無奈遂再告知僅承租至107年3月31日，並在107年3月15日遷離所有人員並向台電申請停止供應營業用電；且法門農業公司、謝明勳自107年4月1日起即未再使用系爭房屋3樓及5樓，自無給付租金之義務。另全欣公司、余標勇及原審判決均以每月10萬5,000元及3萬1,500元計算系爭房屋3樓及5樓之租金，應屬有誤，因3樓部分每月租金含稅應為10萬2,500元（因全欣公司、余標勇係以5萬元計算稅賦），5樓部分未收取稅賦，每月租金應為3萬元。
- 2.因雙方確實約定於105年4月1日前之整修期間免收租金，但未租滿5年，則應補足此期間之租金，故原審判決認定系

01 爭房屋3樓、5樓租約，因法門農業公司未租滿5年，應補
02 足免收租金期間之系爭房屋3樓租金暨營業稅33萬646元、
03 系爭房屋5樓租金9萬6,774元，對於此部分原審判決並無
04 意見。

05 (二)地價稅部分：

06 兩造雖有約定系爭房屋5樓房屋稅調漲之差額由法門農業公
07 司負擔，對於原審判決認定房屋稅稅差補貼1萬622元亦無
08 意見；惟並未約定地價稅之部分，故地價稅仍應由全欣公司
09 負擔。

10 (三)違約金部分：

11 兩造係合意終止租約，全欣公司應不得請求違約金；且系爭
12 房屋3樓租約每月租金為10萬元、系爭房屋5樓租約租金為
13 每月3萬元，就違約金之計算不應另外加計稅賦，且加計稅
14 賦系爭房屋3樓租約每月租金為10萬2,500元、系爭房屋5
15 樓租約不加計稅賦每月租金為3萬元，故原審判決認定系爭
16 房屋3樓租約違約金為31萬5,000元、系爭房屋5樓租約違
17 約金為9萬4,500元，顯然計算有誤；且違約金以3個月計
18 算顯屬過高，請求應依民法第252條規定酌減。

19 (四)回復原狀部分：

20 1.法門農業公司承租系爭房屋3樓時，本有多處瑕疵，包括地
21 板隆起、破裂、無水電設備等，而全欣公司、余標勇要求法
22 門農業公司、謝明勳自行整理處理，法門農業公司、謝明勳
23 已花費大量時間金錢整理屋況，兩造才會約定整修期間免租
24 金，故依余標勇之指示將3樓地板全數拆除，搬至5樓存放
25 ，故3樓地板部分不應由法門農業公司負責。且全欣公司、
26 余標勇原主張地磚是96年鋪設，但之後卻改主張98年1月鋪
27 設，其主張前後不一而難採信，原審判決雖以全欣公司、余
28 標勇提出之恆美裝修油漆工程行估價單認定系爭房屋3樓地
29 坪打毛及鋪設磁磚之費用，但證人柯堂為既已證稱地磚突起
30 範圍占3樓面積8至9成，則原審判決認法門農業公司、謝
31 明勳應給付地坪打毛及鋪設磁磚之費用作為回復原狀之方法

，顯有違誤；且上開費用也是全欣公司、余標勇片面提出，並非公正第三人鑑定所提出，亦難作為判決基礎。

2. 另系爭房屋3樓及5樓牆面之壁癌，於法門農業公司、謝明勳承租時即已存在，非法門農業公司、謝明勳所導致；另3樓牆面坑洞部分，謝明勳業已修補完畢，全欣公司、余標勇雖主張修補後強面仍有部分瑕疵及不平整面，但並未提出舉證，其預估之8,000元費用也無依據，亦非公正第三人鑑定所提出，原審判定法門農業公司、謝明勳應給付8,000元亦有不當。

(五) 無權占用部分：

謝明勳係經余標勇之同意，始將法門農業公司所有之大水桶，放置在系爭房屋5樓前方屋頂平台部分，屬基於合約約定範圍使用的自然延展，並非無權占用；且該大水桶為法門農業公司所有，目的係灌溉承租標的水耕蔬菜之用，若余標勇並未同意，早應在法門農業公司放置大水桶時即要求遷離，且大水桶需透過吊車直接吊掛至5樓，依經驗法則而言若非已得同意，根本無從放置。再者，系爭房屋5樓前方屋頂平台並無屋頂及四壁，非屬房屋，原審判決以土地法第97條規定加以計算，亦有違誤。

(六) 全欣公司、余標勇主張為無理由等語。並於原審聲明：全欣公司、余標勇之訴均駁回。

三、全欣公司、余標勇於原審請求：（一）法門農業公司、謝明勳應連帶給付全欣公司214萬1,590元，及自108年3月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）謝明勳應給付余標勇49萬3,924元，及自108年3月7日起至清償日止按年息5%計算之利息。（三）法門農業公司應給付全欣公司14萬5,893元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利息。原審為全欣公司、余標勇一部勝訴一部敗訴之判決，即判命（一）法門農業公司、謝明勳應連帶給付全欣公司115萬3,079元及自108年3月7日起至清償日止，按年息5%之利息。（二）謝明勳應給付余標勇29萬8,624元

，及自108年3月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）法門農業公司應給付全欣公司10萬897元，及自107年6月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回全欣公司、余標勇其餘之訴。兩造均對原審判決結果表示不服提起上訴。全欣公司、余標勇上訴聲明：原判決就租金及營業稅金不利全欣公司、余標勇部分廢棄。上開廢棄部分：（一）法門農業公司、謝明勳應再連帶給付全欣公司66萬7,275元及自108年3月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）謝明勳應再給付余標勇19萬5,300元及自108年3月7日起至清償日止按年息5%計算之利息。法門農業公司、謝明勳對此答辯聲明為：上訴駁回。另法門農業公司、謝明勳上訴聲明：原判決不利法門農業公司、謝明勳部分廢棄。上開廢棄部分，全欣公司、余標勇於第一審之訴駁回。全欣公司、余標勇對此答辯聲明為：上訴駁回。

四、本件不爭執事項如下（見簡上卷第84頁）：

（一）系爭房屋3樓租約部分：

1. 全欣公司於104年12月25日與法門農業公司簽立租約，出租系爭房屋3樓予法門農業公司，租賃期間自104年12月25日起至109年12月24日止，每月租金10萬元（未稅），每滿2年調漲租金5%，並由謝明勳擔任連帶保證人。
2. 雙方約定法門農業公司應負擔系爭房屋3樓出租後房屋稅調漲之差額，其中至少包含房屋稅1萬622元。
3. 雙方約定被告法門農業公司若未租滿5年，應補足105年4月1日前免除之租金即33萬646元，並應給付相當3個月租金之違約金。
4. 法門農業公司之租金繳納至107年3月31日。
5. 雙方約定由法門農業公司負擔營業稅，以約定租金一半之5%計算。

（二）系爭房屋5樓租約部分：

1. 余標勇於104年12月25日與謝明勳簽立租約，出租系爭房屋5樓予謝明勳，租賃期間自104年12月25日起至109年12月

24日止，每月租金3萬元（未稅），每滿2年調漲租金5%。

2. 雙方約定謝明勳若未租滿5年，應補足105年4月1日前免除之租金即9萬6,774元，並應給付相當3個月租金之違約金。

3. 謝明勳之租金繳納至107年3月31日。

(三) 無權占用部分：

1. 法門農業公司自105年4月1日起至107年12月28日止，將塑膠水桶放置在系爭房屋5樓前方屋頂平台，如附件複丈成果圖編號A所示之範圍內。

2. 編號A所示之範圍並不在法門農業公司及謝明勳前開承租範圍內。

五、全欣公司、余標勇就系爭房屋3樓租約、系爭房屋5樓租約請求法門農業公司、謝明勳積欠之租金、違約金、稅金，並請求回復原狀之費用，以及無權占用系爭房屋5樓前方屋頂平台相當於租金之不當得利，惟為法門農業公司、謝明勳所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：（一）系爭房屋3樓及5樓租約之終止時間為何？（二）全欣公司及余標勇請求法門農業公司及謝明勳給付租金及違約金、房屋稅及地價稅之差額，有無理由？（三）全欣公司及余標勇請求法門農業公司及謝明勳給付之回復原狀之費用，有無理由？（四）全欣公司請求法門農業公司返還使用系爭房屋5樓前方屋頂平台之不當得利，有無理由？經查：

(一) 系爭房屋3樓及5樓租約之終止時間為107年6月27日。

1. 全欣公司起訴時原係主張法門農業公司、謝明勳於107年6月22日以律師函通知全欣公司、余標勇，終止系爭房屋3樓及5樓之租賃契約，全欣公司、余標勇係於同年6月27日收受該終止函，因認租約均於107年6月27日終止（見桃簡卷第45頁），並提出巫宗翰律師事務所律師函影本為證（見桃簡卷第49至50頁），足見全欣公司原先贊同系爭房屋3樓及5樓租約終止時間確實為107年6月27日。

01 2.法門農業公司、謝明勳雖主張其於106年8月及9月間，已
02 口頭向全欣公司、余標勇表示僅承租至107年3月31日；前
03 揭律師函僅是重申相同之意旨云云。惟查：

04 (1)依全欣公司、余標勇提出之手寫通知書影本（見桃簡卷第94
05 至95頁），全欣公司、余標勇於106年9月14日曾以書面詢
06 問法門農業公司、謝明勳欲如何處理兩造間之租約問題，法
07 門農業公司、謝明勳表示因全欣公司、余標勇無法退回押金
08 ，為減少公司損失，將繼續承租營業等語：復參以證人即法
09 門開發公司會計藍碧靈於原審證稱：伊任職於法門農業公司
10 之關係企業即法門開發公司，擔任會計人員，106年8月間
11 ，有在謝明勳的辦公室聽過謝明勳對余標勇表示，因公司經
12 營不善而要退租，但沒有說什麼時候要終止，而伊有收過上
13 開手寫通知書之傳真，當時有向對方表示，因對方不願退還
14 支票及押金，所以只好繼續承租，上開手寫通知書傳真影本
15 下方的回覆內容，就是謝明勳指示其所寫，由其回覆，所謂
16 繼續承租，應是包含系爭房屋3樓及5樓等語（見桃簡卷第
17 68頁反面至70頁反面）。堪認法門農業公司、謝明勳於106
18 年8月間雖已有意終止租約，惟謝明勳當時向余標勇表示要
19 終止租約並未提到何時終止，顯無確認有終止租約而使其發
20 生法律效力之意思，堪認兩造就是否終止租約仍在協商階段
21 ，況法門農業公司、謝明勳嗣於同年9月間，以透過回覆傳
22 真之方式，告知全欣公司、余標勇將繼續承租系爭房屋3樓
23 及5，足見法門農業公司、謝明勳最終確認將繼續承租系爭
24 房屋3樓、5樓，使租約繼續有效，系爭房屋3樓及5樓之
25 租約顯未於106年8、9月終止。而法門農業公司、謝明勳
26 上訴表示其在106年8月間確實已有終止租約之意思表示而
27 發生終止效力云云，顯與實際情形不符，況法門農業公司、
28 謝明勳若確實已於106年8月終止租約，豈有可能在上開手
29 寫通知書傳真影本上回覆將繼續承租，法門農業公司、謝明
30 勳上開上訴意旨顯無理由。

31 (2)依法門農業公司、謝明勳在上開手寫通知書傳真影本回覆之

內容（見桃簡卷第95頁），其僅表示將繼續承租並未說明將繼續承租至何時，證人藍碧靈亦證稱法門農業公司106年8月口頭表示要終止租約時，並沒有說什麼時候要終止（見桃簡卷第69頁），而法門農業公司、謝明勳復未提出其餘事證以實其說，則法門農業公司、謝明勳主張其已向全欣公司、余標勇表示將承租至107年3月31日乙節，難認屬實。至法門農業公司、謝明勳表示已於107年3月15日搬離，惟其等既未另向全欣公司、余標勇為終止租約之意思表示，自不能認為兩造間之租約於同年3月間終止。而法門農業公司、謝明勳於107年6月22日委託律師對原告發律師函，雖重申兩造間之租約業於同年3月31日經被告終止，惟此事實既無從認定屬實，業如前述，自不能依憑該律師函之內容，即認法門農業公司、謝明勳於107年3月31日終止租約。

3. 而參酌法門農業公司、謝明勳委託律師所發律師函內容，兼有明確向全欣公司、余標勇表示不再承租使用系爭房屋3樓及5樓之意旨，足認該律師函亦有向被告為終止租約之意思表示。全欣公司、余標勇上訴略以上開律師函並無終止契約之意思表示，顯非可採。從而，系爭房屋3樓及5樓之租約，堪認均係於原告收受上開律師函即107年6月27日終止。

4. 又兩造間之租約既於107年6月27日經法門農業公司、謝明勳以律師函終止，契約終止後已經失效，已無從再為終止租約之意思表示。故全欣公司、余標勇主張，兩造間租約係於108年1月3日原審前往現場履勘時，由法門農業公司、謝明勳默示終止等情，即屬無據；況全欣公司、余標勇起訴時亦認兩造間租約於107年6月27日業已終止，堪認全欣公司、余標勇在收受上開律師函即已知悉法門農業公司、謝明勳有終止租約之意思，渠等嗣後改主張兩造租約應於108年1月3日始為終止，自非可採，附此敘明。

(二) 全欣公司就系爭房屋3樓租約部分，得請求法門農業公司、謝明勳連帶給付租金31萬2,113元、補收租金33萬646元、房屋稅差額1萬622元、違約金31萬5,000元，並得請求法

門農業公司給付相當於租金之不當得利63萬3,500元。

1. 租金部分：

(1) 全欣公司與法門農業公司約定，系爭房屋3樓之租賃期間自104年12月25日開始，租金為每月10萬元，每2年調漲5%，故自107年間之租金應為每月10萬5,000元（計算式：100,000元 $\times$ 1.05=105,000）。又兩造約定營業稅由法門農業公司負擔，以約定租金一半之5%計算，此為兩造所不爭執（見桃簡卷第60頁反面）。故法門農業公司於107年間，每月應給付全欣公司租金105,000元及營業稅2,625元（計算式：105,000元 $\times$ 1/2 $\times$ 5%=2,625），共計10萬7,625元。法門農業公司僅給付至107年3月之租金，107年4月1日後即未再給付租金，亦為兩造所不爭執，則法門農業公司尚應給付全欣公司自107年4月1日起至同年6月27日租約終止日止之租金及營業稅31萬2,113元（計算式：107,625元 $\times$ 2+107,625元 $\times$ 27/30，小數點以下四捨五入）。法門農業公司、謝明勳上訴雖主張因3樓部分每月租金含稅應為10萬2,500元（因全欣公司、余標勇係以5萬元計算稅賦），故原審以每月租金10萬5,000元計算顯然有誤云云；然租金以每月105,000元計算係因兩造有約定租金每2年調漲5%，而系爭房屋3樓租約租期係自104年12月25日起，故自106年12月25日起租金即應調漲5%為10萬5,000元，法門農業公司欠繳之租金期間為107年4月1日至107年6月27日，租金自應以每月10萬5,000元為計無訛；法門農業公司、謝明勳此部上訴意旨所陳顯有誤認。

(2) 全欣公司主張縱認系爭房屋3樓租約於107年6月27日終止，仍得請求給付至108年1月3日止相當於租金之不當得利等語。經查：

① 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之

01 利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不
02 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
03 要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
04 以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號
05 判例意旨參照）。是系爭房屋3樓租約既已於107年6月27
06 日終止，業如前述，則107年6月28日以後法門農業公司如
07 仍有無權占有系爭房屋3樓之情形，全欣公司本應得請求法
08 門農業公司返還相當於租金之不當得利；而原審於108年1
09 月3日至現場履勘，法門農業公司、法門農業公司訴訟代理
10 人當場表示系爭房屋3樓係於107年12月28日清空（見原審
11 卷第99頁反面），顯見法門農業公司在107年12月28日以前
12 確實仍繼續占有使用系爭房屋3樓，則全欣公司請求法門農
13 業公司給付107年6月28日至107年12月28日共6月又1日
14 相當於租金之不當得利為有理由。

15 ②依兩造就系爭房屋5樓於107年所約定之租金應為每月10萬
16 5,000元，故得請求之金額應為63萬3,500元（計算式：10
17 5,000 × 6 + 105,000/30 = 633,500）。另全欣公司主張亦
18 得請求至107年12月29日至108年1月3日部分之相當於租
19 金之不當得利云云；因法門農業公司僅承認在107年12月28
20 日前尚有使用系爭房屋3樓，而全欣公司未能證明法門農業
21 公司在107年12月29日以後仍有繼續使用系爭房屋3樓，則
22 全欣公司請求法門農業公司給付上開期間相當於租金之不當
23 得利，自無所據。

24 ③而兩造前約定由法門農業公司負擔營業稅即租金一半之5%
25 ，係以兩造間就系爭房屋3樓仍有租賃契約為前提，既兩造
26 就系爭房屋3樓租約於107年6月27日經法門農業公司終止
27 ，業如前述，全欣公司主張法門農業公司再依約負擔營業稅
28 部分，即難認有據。另謝明勳於租約有效期間雖為法門農業
29 公司就系爭房屋3樓租約之連帶保證人，然於系爭房屋3樓
30 租約終止後，謝明勳則無須再與法門農業公司就租約履行負
31 連帶保證之責。是全欣公司再請求法門農業公司尚應給付營

業稅以及請求謝明勳就租約終止後之給付負連帶責任部分，應無理由。

- (3) 從而，全欣公司得請求法門農業公司、謝明勳連帶給付租金 31 萬 2,113 元，另得請求法門農業公司給付 63 萬 3,500 元。

2. 房屋稅差額部分：

法門農業公司尚欠全欣公司 107 年度房屋稅調漲差額 1 萬 62 2 元，業據全欣公司提出房屋稅繳款書為證（見桃簡卷第 27 至 31 頁），且為法門農業公司、謝明勳所不爭執（見桃簡卷第 125 頁反面）。故全欣公司此部分請求，為有理由。

3. 地價稅差額部分：

- (1) 系爭房屋 3 樓租約第 16 條約定「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方（即被告）負責補貼，乙方決不異議」（見桃簡卷第 11 頁反面），上開約定內容固僅約定由法門農業公司負擔房屋稅、綜合所得稅增加部分，就地價稅部分並無約定。然依證人藍碧靈證稱：法門農業公司向全欣公司承租房屋期間，依契約給付全欣公司之費用包含租金、公共電費、水費及租約簽立後地價稅、房屋稅調漲之差額，給付稅捐差額部分，全欣公司會傳真資料過來，其記得地價稅及房屋稅都有等語（見桃簡卷第 69 頁反面）。可見法門農業公司承租系爭房屋 3 樓，確有為全欣公司支付地價稅調漲之差額。又一般租賃房屋，並無由承租人支付地價稅調漲差額之習慣，衡情若非兩造間已有約定，全欣公司當無需傳真地價稅資料予法門農業公司，而證人即為法門農業公司處理帳務之會計人員藍碧靈係對於法門農業公司之帳務最為清楚明瞭之人，其既明確證稱法門農業公司確實有為全欣公司給付地價稅調漲之差額，故應認全欣公司主張與法門農業公司間有就系爭房屋 3 樓部分地價稅調漲之差額由被告法門農業公司負擔乙節有所約定；否則法門農業公司豈有為全欣公司支付地價稅差額之理。
- (2) 惟此係雙方透過契約，將地價稅調漲之負擔轉由法門農業公司承擔。雙方之契約既於 107 年 6 月 27 日終止，地價稅負擔

之約定亦失其效力。原審判決認定全欣公司於107年11月間受課徵地價稅時，其調漲之差額自無從主張依契約由法門農業公司負擔，故全欣公司此部分請求為無理由等節，則原審判決並未判命法門農業公司、謝明勳給付地價稅差額，法門農業公司、謝明勳就此部分本無上訴利益，且全欣公司亦未就此部分提起上訴，是此部分應以原審判決認定為據，併予敘明。

4. 補收租金部分：

全欣公司主張法門農業公司提前終止租約，應補足105年4月1日前免收租金期間之租金（含營業稅）33萬646元，有系爭房屋3樓租約影本為證，且為法門農業公司、謝明勳所不爭執（見桃簡卷第125頁反面），全欣公司此部分請求為有理由。

5. 違約金部分：

- (1) 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第2項前段及第252條分別定有明文。系爭房屋3樓租約第18條約定，法門農業公司提前終止租約時應給付全欣公司3個月租金額之違約金。法門農業公司於107年6月27日提前終止租約，業已認定如前，全欣公司自得依約請求給付違約金。又兩造間租賃期間自104年12月25日至109年12月24日，法門農業公司終止租約時，已承租相當之期間，全欣公司招租之成本應已獲填補；全欣公司所受之損害，應為租約終止後，至再次招租締約前所喪失之預期利益。就此而言，兩造約定以3個月租金額作為違約金，並無明顯過高或不合理之情形；且兩造均屬從事商業活動之法人，對於違約金數額之擬定，應有相當之評估及對等磋商之能力，且法門農業公司於租約終止後仍有繼續占用系爭房屋3樓之情形，導致全欣公司就系爭房屋3樓再為招租更受阻擾。又法門農業公司亦未提出事證說明前開估算方式，有何過

01 苛之處，自無由法院職權介入調整之必要。

02 (2) 查法門農業公司終止租約時即107年間，依雙方調整租金之
03 約定，每月租金額為10萬5,000元，故全欣公司依約以3個
04 月租金額計算，請求違約金31萬5,000元，應屬有據。而法
05 門農業公司、謝明勳上訴主張違約金不應加計稅賦，且加計
06 稅賦後之系爭房屋3樓租金應為每月10萬2,500元，原審判
07 決計算顯然有誤云云。經查，兩造就系爭房屋3樓租約有每
08 2年調漲5%之約定，故107年租金經調漲後確實為每月10
09 萬5,000元，且此金額並未加計稅賦，已如前述，法門農業
10 公司、謝明勳上開上訴意旨亦有誤認。

11 (三) 余標勇就系爭房屋5樓租約部分，得請求謝明勳給付租金9
12 萬1,350元、相當於租金之不當得利19萬50元、補收租金9
13 萬6,774元、違約金9萬4,500元。

14 1. 租金部分：

15 (1) 余標勇與謝明勳約定，系爭房屋5樓之租賃期間自104年12
16 月25日開始，租金為每月3萬元，每2年調漲5%，故107
17 年間之租金應為每月3萬1,500元（計算式： $30,000 \text{元} \times 1.05 = 31,500$ ）。系爭房屋5樓租約業於107年6月27日終止
18 ，而謝明勳於107年4月以後即未再給付租金，故謝明勳尚
19 應給付自107年4月1日起至同年6月27日租約終止日止之
20 租金9萬1,350元（計算式： $31,500 \text{元} \times 2 + 31,500 \text{元} \times 27$
21 $/ 30 = 63,000 + 28,350 = 91,350$ ）。

22 (2) 余標勇主張縱認系爭房屋5樓租約於107年6月27日終止，
23 仍得請求給付至108年1月3日止相當於租金之不當得利等
24 語。經查：

25 ① 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形
27 不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條但書
28 分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金
29 之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還
30 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
31

其要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。是系爭房屋5樓租約既已於107年6月27日終止，業如前述，則107年6月28日以後謝明勳如仍有無權占有系爭房屋5樓之情形，法門農業公司本應得請求法門農業公司返還相當於租金之不當得利；而原審於108年1月3日至現場履勘，法門農業公司、謝明勳訴訟代理人有當場表示系爭房屋5樓係於107年12月28日清空（見原審卷第99頁正反面），顯見謝明勳在107年12月28日以前確實仍繼續使用占有系爭房屋5樓，則余標勇請求謝明勳給付107年6月28日至107年12月28日共6月又1日相當於租金之不當得利為有理由。

②而依兩造就系爭房屋5樓於107年所約定之租金為每月3萬1,500元，故得請求之金額應為19萬50元（計算式： $31,500 \times 6 + 31,500/30 = 189,000 + 1,050 = 190,050$ ）。另余標勇主張得請求至107年12月29日至108年1月3日部分之相當於租金之不當得利云云；因謝明勳僅承認在107年12月28日前尚有使用系爭房屋5樓，而余標勇未能證明謝明勳在107年12月29日以後仍有繼續使用系爭房屋5樓，則余標勇司請求謝明勳給付上開期間相當於租金之不當得利，自無所據。

2. 補收租金部分：

余標勇主張謝明勳提前終止租約，應補足105年4月1日前免收租金期間之租金9萬6,774元，有系爭房屋5樓租約影本為證，且為謝明勳所不爭執（見桃簡卷第125頁反面），故認余標勇此部分請求為有理由。

3. 違約金部分：

(1)系爭房屋5樓租約第18條約定，謝明勳提前終止租約時應給付余標勇3個月租金額之違約金。謝明勳於107年6月27日提前終止租約，業已認定如前，余標勇自得請求給付違約金。又兩造間租賃期間自104年12月25日至109年12月24日，

謝明勳終止租約時，已承租相當之期間，余標勇招租之成本應已獲填補，故余標勇所受之損害，應為租約終止後，至再次招租締約前所喪失之預期利益，就此而言，兩造約定以3個月租金額作為違約金，並無明顯過高或不合理之情形。且兩造均有從事商業活動之經驗，對於違約金數額之擬定，應有相當之評估及對等磋商之能力，且謝明勳於租約終止後仍繼續占有使用系爭房屋5樓達半年之久，造成余標勇另為招租之困難，且謝明勳亦未提出事證說明前開估算方式，有何過苛之處，自無由法院職權介入調整之必要。

(2) 查謝明勳終止租約時即107年間，依雙方調整租金之約定，每月租金額為3萬1,500元，故原告余標勇依約以3個月租金額計算，請求違約金9萬4,500元（計算式：31,500×3=94,500），應屬有據。而謝明勳上訴主張違約金不應加計稅賦，系爭房屋5樓租金應為每月3萬元，原審判決計算顯然有誤云云。經查，兩造就系爭房屋5樓租約有每2年調漲5%之約定，故107年租金經調漲後應為每月3萬1,500元，且上開金額本無加計稅賦，謝明勳上開上訴意旨亦有誤認。

(四) 全欣公司就系爭房屋3樓部分得請求法門農業公司及謝明勳連帶給付包含牆面修補坑洞費用8,000元及重新上漆費用5萬元之回復原狀費用；余標勇則就系爭房屋5樓部分得請求謝明勳給付重新上漆費用1萬6,000元。

1. 系爭房屋3樓及5樓租約第9條均約定，被告承租系爭房屋而改裝設施，不得損害原有建築，並應於返還房屋時回復原狀。

2. 系爭房屋3樓地坪打毛、貼磁磚部分：

(1) 依原告全欣公司提出系爭房屋3樓於103年2月15日所拍攝之照片（見桃簡卷第180頁），3樓地板磁磚外觀完整，未見有破損或瑕疵，然法門農業公司係於104年12月25日始向全欣公司承租系爭房屋3樓，與上開照片拍攝時間相距1年10月有餘，上開照片自不能證明法門農業公司承租系爭房屋

3 樓時之原狀。另參諸證人柯堂為於本院審理時雖證稱：其於 104、105 年左右，受被告謝明勳委託至系爭房屋 3 樓拆除舊地磚及施作防水層，其前往現場時，看見 3 樓地磚有龜裂、突起，突起範圍約占 3 樓面積 8、9 成，突起部分是磁磚沒有與樓地板黏牢，地磚拆除後，破碎的就載走，完好的就放在系爭房屋 5 樓，被告謝明勳只要求其拆除舊地磚及施作防水層，並未要求要重鋪地磚等語（見桃簡卷第 134 至 135 頁），而指出系爭房屋 3 樓地磚於 104、105 年間有破裂、突起之情形；故依證人柯堂為所述，系爭房屋 3 樓地磚確有大範圍未依正常使用方式黏著於地板之情形。經查：

- ①按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。租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第 423 條、第 429 條第 1 項、第 430 條定有明文。查依常情判斷，如地磚出現破裂、突起、未與樓地板黏牢之情形，無論地磚完好程度如何，必然需要進行修補，此部分修繕費用本應由出租人全欣公司負擔；惟按系爭房屋 3 樓租約第 2 條約定「105 年 2 月 1 日前整修期間免租金」（見桃簡卷第 10 頁反面），足見兩造約定將此修繕義務轉由承租人法門農業公司自行負擔，並約定以免付租金之優惠作為對價，是兩造所約定「合於所約定使用收益」之狀態即為法門農業公司所自行整修後之狀態，故法門農業公司於租約終止後所欲回復之原狀也應僅止於此，而非地磚破裂、突起、未與樓地板黏牢之狀態。
- ②法門農業公司承租時確實有表示地磚地面並不適用，詢問是否可以直接剷除，要直接在水泥地上做防水、塗防水漆等語（見桃簡卷第 113 頁），雖與證人柯堂為所述謝明勳要求其將地磚移除，並施作防水層，但未要求重鋪乙節相合；然系

01 爭房屋3樓地磚原本即有修繕之必要，如依常情而言，全欣
02 公司本應完全修復至堪以使用之狀態，係因法門農業公司承
03 租所需，故僅需移除地磚而無須重新鋪設，堪認交付出租物
04 無須鋪設地磚確實為兩造之共識，益證上述兩造所約定「合
05 於所約定使用收益」之狀態應為移除不堪使用之地磚後之狀
06 態無誤，且法門農業公司請證人柯堂為移除地磚並無損害原
07 建築之情形；況依證人柯堂為所述完好的磁磚也留在系爭房
08 屋內，如全欣公司認移除地磚仍屬可使用之物，對於全欣公
09 司亦無損失存在。至全欣公司主張有要求退租時要地磚鋪回
10 去，也獲法門農業公司同意等語（見桃簡卷第113頁），並
11 未見全欣公司有提出任何事證以實其說，自難認可採，是全
12 欣公司要求法門農業公司應將地磚重新鋪設完畢，始屬回復
13 原狀，並非可採。

14 ③從而，全欣公司主張系爭房屋3樓地坪打毛及鋪設磁磚，應
15 分別支出7萬6,800元及55萬4,400元，此據全欣公司提出
16 恆美裝修油漆工程行估價單影本為證（見桃簡卷第114頁）
17 ；然系爭房屋3樓於返還全欣公司時，故已無鋪設地磚，但
18 並未見兩造主張上有何缺損未符合常態使用之情形，則依前
19 開所述，應認法門農業公司已負回復原狀之義務，故全欣公
20 司上述請求法門農業公司給付地坪打毛及鋪設磁磚之費用，
21 並無理由。是原審判決認法門農業公司應負擔上開費用之80
22 %並計算折舊，認全欣公司此部分得請求回復原狀之必要費
23 用為12萬6,698元，尚有未洽。

24 3.系爭房屋3樓修補牆面坑洞部分：

25 (1)依系爭房屋3樓於103年2月15日所拍攝之照片，3樓牆面
26 原本平整（見桃簡卷第180頁），法門農業公司提出現況照
27 片，則有多處坑洞（見桃簡卷第152至168頁），雖103年
28 2月15日距離法門農業公司承租時尚有一段時間，但牆面與
29 地磚情形不同，若無天災人為損害，基本上狀態維持並無不
30 易，並不會輕易出現坑洞，但系爭房屋3樓牆面確實已出現
31 多處坑洞，堪認應屬人為，而謝明勳亦不否認有在牆面打釘

之情形（見桃簡卷第136頁反面），堪認確屬法門農業公司承租期間所破壞，故全欣公司請求支付回復原狀之費用，應屬有理由。

- (2) 又3樓牆面修補坑洞，費用為1萬6,000元，有恆美裝修油漆工程行估價單影本為證（見桃簡卷第114頁）。又牆面坑洞之修補、上漆，非屬牆壁損壞修復，應無耐用年限而應予折舊之問題。另牆面上之坑洞經謝明勳自行修補後，仍留有部分瑕疵及不平整面，故全欣公司將此部分費用減縮，僅請求一半即8,000元，尚屬相當，應予准許。雖法門農業公司上訴表示上開費用未經公正第三單位進行鑑定，並非可採等語；惟按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明文。全欣公司既已證明3樓牆面確實受有損害而有修補之必要，並提出估價單為證，本院自得依前開規定依心證定其數額，故法門農業公司上開上訴所指，尚非可採。

4. 系爭房屋3樓及5樓牆面刮除、批土及上漆部分：

- (1) 全欣公司主張系爭房屋3樓及5樓牆面遭法門農業公司施作防水漆，且開始剝落，需刮除重行上漆，其費用分別為10萬元及3萬2,000元等情，並提出估價單為證（見桃簡卷第115頁），並有現況照片及103年2月15日所拍攝之照片在卷可佐（見桃簡卷第152至168頁、第180頁）。謝明勳對於有在牆面施作防水漆乙節並不否認（見本院卷第136頁），僅辯稱係因牆面壁癌嚴重，故施作防水漆等語，惟起所提出之牆面照片亦係原審審理時所拍攝，而非承租時系爭房屋3樓及5樓牆面之狀態，自難認法門農業公司主張承租時已有壁癌乙節為真。

- (2) 法門農業公司自行施作防水漆固難認係減損系爭房屋價值之行為，但法門農業公司及謝明勳有在室內種植蔬菜之情形，而需大量用水，所造成之損害自比一般使用的自然減損來得嚴重；故系爭房屋3樓及5樓牆面有需重新刮除及上漆之必

要，應屬必要，則全欣公司、余標勇請求請求給付之牆面回復原狀費用，並非無據。惟考量系爭房屋3樓及5樓出租時可能已有部分壁癌，而法門農業公司、謝明勳承租後又有重度使用而造成減損之情形，故認全欣公司、余標勇請求前開費用之50%，即分別請求5萬元及1萬6,000元，核其請求，尚屬合理。雖法門農業公司、謝明勳上訴表示上開費用未經公正第三單位進行鑑定，並非可採等語；惟按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明文。全欣公司、余標勇既已證明系爭房屋3樓、5樓牆面確實受有損害而有修補之必要，並提出估價單為證，本院自得依前開規定依心證定其數額，故法門農業公司、謝明勳上開上訴所指，尚非可採。

5. 回復原狀費用係基於租賃契約所得請求，故就系爭房屋3樓部分之回復原狀費用，連帶保證人謝明勳亦應負連帶清償責任，併予敘明。

(五) 全欣公司得請求法門農業公司返還使用系爭房屋5樓前方屋頂平台之不當得利8萬227元。

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定有明文。查法門農業公司於105年4月1日至107年12月28日期間，將大水桶擺放在系爭房屋5樓前方屋頂平台，如附件複丈成果圖編號A之範圍，且該範圍並不在承租之範圍等情，業據全欣公司、余標勇提出現場照片為證（見桃簡卷第21至22頁），且為兩造所不爭執，堪採為真實。

2. 法門農業公司雖主張有經全欣公司同意使用，惟此為全欣公司所否認，法門農業公司復未提出確實之證據證明，尚難採憑。另法門農業公司上訴指稱使用系爭房屋5樓前方屋頂平台應屬基於合約約定範圍的使用而自然延展乙節。經查：

(1) 系爭房屋5樓租約記載使用範圍為「5樓後3分之1房屋」

(見桃簡卷第16頁反面)，顯已特定出租使用範圍；法門農業公司、謝明勳固稱係因5樓僅有樓地板面積的3分之1，才會如此記載，且其餘樓層承租人也只有在頂樓架設水塔風管等語。然查，系爭房屋5樓租約已明確記載承租範圍只有「後3分之1」，顯不包括系爭房屋5樓前方屋頂平台部分，而系爭房屋3樓原先約定每月租金為10萬元，系爭房屋5樓之租金則為3萬元，較系爭房屋3樓租金的3分之1略少，更證就系爭房屋5樓出租約定使用範圍並無大於3分之1樓地板之可能。依現場照片所示（見桃簡卷第21至22頁），除大水桶以外確實有擺放水塔，然水塔係使用房屋所必須之物品，依常情判斷，出租人同意擺放之可能性極高，但大水桶並非一般使用所必須，顯然需要獲得出租人之同意，而不可能任由承租人擺放，且頂樓空間通常為各樓層所共用，更無從容許特定樓層之使用人無故佔為己用。是法門農業公司、謝明勳上訴主張使用系爭房屋5樓前方屋頂平台為合約約定範圍使用之自然延展等情，難認可採。

- (2)系爭房屋5樓前方屋頂平台既非屬法門農業公司或謝明勳承租範圍，法門農業公司占用並擺放物品，並無法律上之權源，應認即受有相當於租金之不當得利。

- 2.又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；而法定地價則係土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。系爭房屋所坐落桃園市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地），105年1月之申報地價為每平方公尺6,083.2元、107年1月申報地價為每平方公尺5,830.4元，有系爭土地地價第二類謄本在卷可參（見桃簡卷第26頁）。而系爭房屋5樓前方屋頂平台並非房屋內部而屬陽台部分，故應無計算房屋部分租金之必要，而僅需參酌土地價值計算不當得利即可。參酌系爭土地坐落在蘆竹市

區，交通便利、商業發達，認土地租金上限應以土地價值年
息 7 % 計算較為適當。另依附件土地複丈成果圖，法門農業
公司無權占用系爭房屋 5 樓前方屋頂平台之範圍為 69.7 平方
公尺，該樓層面積 600.05 平方公尺，以此計算法門農業公司
各年度每月所受相當於租金之利益價額如附表。故法門農業
公司於 105 年 4 月 1 日至 107 年 12 月 28 日占用期間，所受利
益價額為 105 年 2 萬 2,257 元（計算式：2,473 元 $\times$ 9 =
22,257）、106 年 2 萬 9,676 元（計算式：2,473 元 $\times$ 12 =
29,676）及 107 年 2 萬 8,294 元（計算式：2,371 元 $\times$ 11 +
2,371 元 $\times$ 28 / 30 = 26,081 + 2,212.00000000 = 28,294，小
數點以下四捨五入），總計 8 萬 227 元（計算式：22,257 +
29,676 + 28,294 = 80,227）。原審判決未審酌系爭房屋 5 樓
前方屋頂平台非屬房屋內部，並無從獲得房屋遮風避雨之經
濟效益，而計入房屋部分之價金，判命法門農業公司應給付
全欣公司之數額於超出 8 萬 227 元部分，容有未洽。

（六）綜上，全欣公司依系爭房屋 3 樓租約，得向法門農業公司、
謝明勳請求連帶給付租金、房屋稅差額、違約金及回復原狀
之費用共計 102 萬 6,381 元（租金 312,113 元 + 補收租金 33
0,646 元 + 房屋稅差額 10,622 元 + 違約金 315,000 元 + 3 樓
牆面修補坑洞回復原狀費用 8,000 元 + 3 樓重新上漆費用 50
,000 元 = 1,026,381 元）；並得請求法門農業公司給付相當
於租金之不當得利 63 萬 3,500 元。余標勇依系爭房屋 5 樓租
約，得請求謝明勳給付租金、違約金及回復原狀之費用 48 萬
8,674 元（計算式：租金 91,350 元 + 相當於租金之不當得利
190,050 元 + 補收租金 96,774 元 + 違約金 94,500 元 + 5 樓重
新上漆費用 16,000 元 = 488,674 元）。全欣公司另得請求法
門農業公司就占用系爭房屋 5 樓前方屋頂平台部分返還不當
得利之價額 8 萬 227 元。全欣公司、余標勇逾此範圍之請求
自屬無據，應予駁回。

六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人

起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力、遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件全欣公司、余標勇對法門農業公司、謝明勳之請求權，除租金部分定有給付期限，其餘部分均屬未定給付期限之金錢債權，故全欣公司、余標勇就遲延利息起算日部分，就原審訴之聲明第1項、第2項表明係自更正聲明之民事辯論意旨狀繕本送達翌日即108年3月7日起（見桃簡卷第117頁）、原審訴之聲明第3項部分則自起訴狀繕本送達之翌日即107年6月23日起（見桃簡卷第37頁），開始起算至清償日止，按年息5%計算遲延利息，應屬可採。

七、從而，全欣公司請求法門農業公司與謝明勳連帶給付系爭房屋3樓地坪打毛、貼磁磚之回復原狀費用12萬6,698元，以及請求法門農業公司給付全欣公司使用系爭房屋5樓前方屋頂平台之不當得利超過8萬227元以外部分，本為無理由，而應予駁回；另107年6月28日至108年12月27日期間，法門農業公司、謝明勳尚有繼續使用系爭房屋3樓、5樓之情形，而應給付相當於租金之不當得利63萬3,500元、19萬500元，而應准許全欣公司就此部分之請求；則原審判決法門農業公司、謝明勳應為上述給付，並依職權為假執行宣告，以及駁回全欣公司、余標勇上開起訴請求部分，自有未洽。兩造上訴意旨分別指摘原判決上開部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2、3、6項所示。至兩造就其餘部分提起上訴，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應併駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

九、據上論結，本件兩造之上訴均部分有理由，依民事訴訟法第

436 條之1 第3 項、第450 條、第79條、第85條第1 、2 項
，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 6 月 5 日

民事第一庭審判長法官卓立婷

法官謝宜伶

法官丁俞尹

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內，以適用法規顯有錯誤為理由，委任律師為訴訟代理人向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本），並經本院許可後方得上訴最高法院。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 109 年 6 月 9 日

書記官劉寶霞

附表：

年度	土地占用部分地價（A）		每月相當於租金之不當得利價額	
105	423,999元	計算式： 當年度申報地價×占用面積 69.7平方公尺 （小數點以下四捨五入）。	2,473元	計算式： （A）× 7 %÷ 12（小數點以下四捨五入）。
106	423,999元		2,473元	
107	406,379元		2,371元	