臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上字第223號

上　訴　人　豐瑩企業股份有限公司
法定代理人　陳柏安
訴訟代理人　陳永祥律師
複代理人　林瑋庭律師
被上訴人　和詮科技股份有限公司
法定代理人　陳明立
訴訟代理人　吳小燕律師
　　吳文賓律師
　　王博正律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國108年5月16日臺灣高雄地方法院108年度訴字第282號第一審判決提起上訴，本院於108年9月18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

一、被上訴人主張：兩造於民國107年4月9日簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租賃契約），由伊向上訴人承租高雄市○鎮區○○○○○○區○區○路○　號之1樓部分廠房共665坪，約定租期自107年6月1日起至112年5月30日止，伊於107年3月1日已給付押租金新台幣（下同）79萬8000元，並於簽約時交付12個月期之租金支票共計335萬1600元，惟因上訴人搬遷機台設備延滯，無法於起租日交付租賃標的物，兩造遂於107年6月1日簽訂廠房租賃契約書附加變更合約，修改租期為自107年7月1日起至112年6月30日止，伊已給付之租金則依附加變更合約第2條展延調整。詎上訴人於107年7月1日仍未交付租賃標的物，伊多次要求上訴人履行，均未獲置理，乃於107年9月7日以存證信函通知上訴人解除系爭租賃契約暨附加變更合約。爰依民法第259條、第179條規定，請求擇一為有利之判決，聲明請求：上訴

人應給付被上訴人414 萬9600元及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：被上訴人解除契約前並未以其名義催告伊限期履約，僅以存證信函通知解除契約，自不合法。且伊未交付之廠區僅係暫時遭前承租戶堆放物品，然此俟被上訴人進場即可隨時移開，並未礙於被上訴人之承租區域。被上訴人實因承租後重新建置廠房之成本過高及公司股東認為本件租金過高，不願繼續履約，而藉詞解除租賃契約，然此舉已使伊先前為出租廠區而拆除設備，及終止與其他廠商租約所受之損失，無從回復，有違誠信原則併權利濫用，解除契約不合法，兩造間租賃契約仍有效存在，被上訴人請求返還押租金及租金，自屬無據等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人414 萬9600元及自107 年9月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並為附條件准假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴請求將原判決廢棄，駁回被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請。被上訴人則聲明請求駁回上訴。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造於107 年4 月9 日簽訂廠房租賃契約書，由被上訴人向上訴人承租高雄市○鎮區○○○○○○區○區○路○ 號之1樓部分廠房共665 坪，約定租期自107 年6 月1 日起至112年5 月30日止，被上訴人已給付押租金79萬8000元，並交付12個月之租金支票，票面金額共計335 萬1600元，均已兌現。嗣兩造於107 年6 月1 日簽訂廠房租賃契約書附加變更合約，將原訂租期修訂為107 年7 月1 日起至112 年6 月30日止，被上訴人已給付之租金則配合租賃期間改變而展延調整。

㈡被上訴人於107 年9 月7 日以存證信函通知上訴人解除系爭租賃契約暨附加變更合約（上訴人否認解除契約為合法）。

㈢上訴人迄未交付租賃物予被上訴人。

五、兩造爭執事項為：被上訴人依民法第254 條規定解除租賃契約是否合法？本院判斷如下：

㈠按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。查系爭租賃契約原訂租期自107 年6 月1 日起至112 年5 月30日止，嗣因上訴人搬遷機台設備延滯，致租賃期間改變，兩造遂簽訂廠房租賃契約書附加變更合約，雙方同意將原訂租期修訂為107 年7 月1 日起至112 年6 月30日乙情，此觀之該附加變更合約前言即明，上訴人辯稱修改租期非伊因素所造成，已難採信。且系爭租賃契約乃單純租賃廠房，該契約並無約定被上訴人租用廠房係為擴建生產線及其將來同意上訴人投資之情，為上訴人所不爭執（本院卷第91頁），兩造既同意租期變更為自107 年7 月1 日起至112 年6 月30日止，係屬給付有確定期限之約定，上訴人無待於被上訴人通知，即應依約於107 年7 月1 日將系爭租賃標的物交付被上訴人，上訴人未如期交付租賃物，自應負給付遲延責任。上訴人所辯稱：被上訴人承租廠房係為擴建生產線，簽約前提及同意伊投資，伊配合被上訴人要求承租之範圍而拆除設備，惟被上訴人一再變更設計，建築師及技師尚未發包，也未告知何時進廠區云云，要無解於上訴人應負之遲延責任。

㈡被上訴人於107 年8 月6 日經由其管理部協理陳美賢以通訊軟體LINE向上訴人發送：「我司將於8/9 舉行開工拜拜，敬請知悉」、「敬請貴司盡速將廠房淨空交付我司」、「我不知為何我司已於7/1 正式承租，但還是堆放貴司的貨物及機具和其他廠商的貨物，甚至還有廠商是今日8/6 進貨堆放的」、「在2 星期前，您允諾會在7 月底淨空及修補鐵皮屋及牆面破損處，但至今還沒有完成」、「但至今還沒完成，懇請在下星期五（指107 年8 月17日）處理完成，以利我司的裝修工程作業」等語，就此上訴人回覆稱：「抱歉！日電因客戶端暫緩出貨，一時之間找不到倉儲場址，拜託我們再讓他借放一下，我有跟日電提此位置已承租和詮隨時都需撤離

，今天已告知日電需在一周遷移」，有上訴人所不爭執之通訊軟體LINE訊息內容可稽（原審卷第33頁），顯見上訴人係因可歸責於己之事由而未如期交付租賃物，已構成給付遲延。被上訴人主張其管理部協理陳美賢為有權代表公司之人，雖經上訴人否認，然陳美賢向上訴人所為之定期催告乃被上訴人之意思，已據被上訴人陳明，且觀之上開對話內容，陳美賢係使用「我司」催請上訴人履約，即係以被上訴人公司名義催告上訴人限期履約，是陳美賢雖非出租人，亦應認其向上訴人為定期催告乃經被上訴人之授權或為傳達被上訴人定期催告之使者，堪認被上訴人已定期催告上訴人交付租賃物，上訴人徒以陳美賢並非承租人，辯稱陳美賢與其法定代理人陳柏安間之前開對話，不能認係被上訴人對其所為之定期催告云云，並無足採。上訴人另辯稱：伊於107 年8 月6 日接獲陳美賢要求清空廠區之通知後，經協商下，已於同年月17日前清空其他廠商所置放之貨物，僅有部分箱子仍暫時置放於廠區，俟被上訴人進場使用即可隨時移開，並未礙於被上訴人之承租區域云云，但為被上訴人所否認，被上訴人並稱系爭廠房於同年月27日、同年9 月5 日現場仍留有各種機具及貨物，業據其提出上訴人不爭執真正之現場照片暨拍攝日期數據資料為證（原審卷第68至81頁），是上訴人此部分所辯與事實不符，委無足採，及其所辯上開對話內容僅能認其於107 年8 月17日後始陷於給付遲延云云，亦不足採。再者，上訴人既稱：廠區內雖有其他廠商暫放之物品，並無礙於被上訴人之承租區域等情（原審卷第55頁），足徵兩造間已就承租範圍為約定，上訴人辯稱被上訴人尚未與伊談好承租之空間為何，被上訴人才無法進廠使用，非伊無法點交云云，顯不足採。

㈡按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除契約，民法第254 條分別定有明文。又尚未開始履行之租賃契約，承租人非不得依法行使解除權，以解除租賃契約。本件上訴人迄未

將租賃物交付被上訴人，為兩造所不爭執，足認系爭租賃契約尚未開始履行。上訴人未依約於107 年7 月1 日將租賃物淨空交付被上訴人，應負遲延責任，被上訴人已定相當期限催告上訴人履行，仍未據上訴人履行，則被上訴人向上訴人解除租賃契約，自屬合法。另上訴人所稱被上訴人係因承租後重新建置廠房之成本過高及公司股東認為本件租金過高，不願繼續履約，而藉詞解除租賃契約，縱然屬實，亦屬被上訴人解除契約之動機，不影響被上訴人解除契約意思表示之效力。至上訴人遲未交付租賃物，被上訴人解除系爭租賃契約，屬其權利行使，於法並無不合，亦無何違反誠信原則及權利濫用可言，上訴人以被上訴人承租之廠區即令尚有其他廠商置放之貨物，惟係隨時可移走之物品，被上訴人藉此解除契約，使伊先前為出租廠區而拆除設備，及終止與其他廠商租約所受之損失，無從回復，有違誠信原則併權利濫用，自不合法云云，亦無足採。

六、綜上所述，被上訴人主張其合法解除租賃契約為可採，上訴人所辯均為無可取。從而，被上訴人依契約解除之法律關係，請求上訴人給付414 萬9600元及自支付命令狀繕本送達翌日即107 年9 月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並無違誤，上訴意旨求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。被上訴人依解除契約之效果為請求，既有理由，其另主張依民法第179 條規定，為同一請求，即無庸審究。兩造其餘攻擊防禦方法，均不影響判決結果，不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　30　　日

民事第四庭

審判長法　官　甯　馨

法　官　羅培毓

法　官　徐文祥

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　108　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　王秋淑