

【裁判字號】100,台上,2253

【裁判日期】1001229

【裁判案由】損害賠償等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第二二五三號

上訴人 家福股份有限公司

法定代理人 康柏德

訴訟代理人 范纘齡律師

陳素芬律師

賴建宏律師

被上訴人 湯臣開發股份有限公司

法定代理人 徐 楓

訴訟代理人 葉建廷律師

鍾詩敏律師

被上訴人 太平洋電線電纜股份有限公司

法定代理人 苑竣唐

訴訟代理人 莊乾城律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國一〇〇年三月十五日台灣高等法院第二審判決（九十九年度重上字第七〇一號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：兩造於民國八十年十一月六日簽訂不動產租賃契約（下稱系爭租約），由伊向被上訴人湯臣開發股份有限公司（下稱湯臣公司）、太平洋電線電纜股份有限公司（下稱太電公司）承租坐落新北市三重區（即前台北縣三重市〇〇〇〇段中興小段九六-三、九六-四號土地上，由彼等興建完成之地下一層約五千坪（含二百坪應分擔之公共設施面積）及地下二層部分停車位，門牌號碼新北市〇〇區〇〇路五段六〇九巷二號至二〇號地下一樓、二樓（下稱系爭租賃物），作為伊三重家樂福賣場使用。依系爭租約，伊承租且獨占排他使用之範圍包括伊營業使用之地下一樓四千八百坪面積及公共設施二百坪面積，且伊有與系爭租賃物大樓住戶共用公共地區與設施之權利，無須另付租金，伊亦不負擔大樓之管理費。然湯城園區B1、B2管理委員會（下稱B1/B2 管委會）仍要求伊支付管理費，伊雖向被上訴人反應此事但未獲置理，故伊僅能先代被上訴人支付管理費每月新台幣（下同）五十三萬八千五百零一元及管理服務費每月三十二萬元。被上訴人違反系爭租約第一條第一、二項、第四項前段、第十條第三

項約定，依第十七條第一項、第十六條第一項等，對伊已代為支付之管理費八千七百七十七萬五千六百六十三元（自八十二年十一月起至九十六年八月止）及管理服務費二千三百零四萬元（自八十二年一月起至八十七年十二月止），應連帶負賠償責任。又伊經被上訴人同意於一八號大樓屋頂平台設置冷卻水塔，卻遭湯城園區一八號大樓之管理委員會（下稱管委會）就伊使用空間，要求自八十三年一月起每月支付一萬一千一百三十元（該金額逐年增加），伊自當時起至八十七年十二月止，已支付冷卻水塔空間使用費七十二萬五千零六十三元，此部分，被上訴人違反系爭租約第一條第四項後段約定之擔保義務，使伊受有損害，亦應賠償。另就相同空間，湯臣公司無法律上之原因要求伊自九十年十二月起每月支付一萬七千二百二十四元，伊自該年月起至九十六年八月三十一日止，已支付一百十八萬八千四百五十六元，湯臣公司應返還予伊。另湯臣公司違反系爭租約第一條第六項，要求伊支付設置電動步道之空間使用費五百萬元，而伊於支付時不知依系爭租約並無支付之義務，是湯城公司收取該筆費用並無法律上之原因，亦應返還。再系爭租賃物之基地位於乙種工業區，都市計畫法台灣省施行細則於九十一年二月六日修正後，已得變更作為「一般商業設施」使用，然被上訴人未依系爭租約第十三條約定，立即變更租賃物之使用執照為「一般零售業或超級市場」，使伊自八十四年一月起至九十六年十一月止，遭台北縣政府科以罰鍰二十一次累計三百二十萬元，被上訴人亦應賠償伊三百二十萬元等情，爰依民法第一百七十九條、第一百七十六條及第二百三十一條之規定，先位聲明求為命（一）被上訴人連帶給付一億一千四百七十四萬零七百二十六元，（二）湯臣公司給付六百十八萬八千四百五十六元，及均自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息；若認上開先位聲明（一）之請求不可採，則該部分備位依民法第二百七十一條規定，求為命被上訴人平均給付一億一千四百七十四萬零七百二十六元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：上訴人主張之管理費及管理服務費，性質非屬系爭租約第十條第三項所約定伊等應負擔之「本區大樓管理費」，而係同條項但書所指「實際使用大樓公共設施應分擔之費用」，其中包含園區地下室公設安全、機電、環保、公共水電、公共設施保養維修費用及湯城廣場管理行政費用等。不論上訴人使用部分是否有排他性，其本應給付使用本區大樓公共設施之費用，伊等並無負擔該費用之義務；且上訴人繳納公設使用費為其本身義務，不符無因管理之要件，伊等並未因上訴人繳納公設使用費而受有利益，故亦無不當得利之適用。又上訴人主張返還八十二年

至九十一年十一月之管理費及八十二年至八十七年之管理服務費，其請求權均已罹於五年時效而消滅。伊等曾協議規劃空間供上訴人裝置冷卻水塔及連接管線，未向上訴人收取費用，但上訴人自行於協議範圍外之一八號大樓增設冷卻水塔，已逾雙方約定區域，自非系爭租約第一條第四項之擔保範圍；一八號大樓管委會與上訴人協議收取裝置冷卻水塔之管理費，上訴人係自行同意給付，且上訴人曾自承該筆七十二萬五千零六十三元係敦親睦鄰費，自無無因管理及不當得利之問題；縱認構成不當得利，然上訴人明知無給付義務仍持續給付，自不得請求返還；另上訴人之請求權亦已罹於五年時效而消滅。再者，依系爭租約第十三條約定，都市計畫變更確定後，伊等始負有變更使用執照之義務，兩造簽訂系爭租約時，系爭租賃物係劃歸為三重市都市計畫內之乙種工業區用地，目前未有任何都市計畫變更之情事，伊等即無變更使用執照之義務，且伊等已盡力配合上訴人辦理變更執照事宜，上訴人未能完成執照之變更應不可歸責於伊等；湯臣公司另以：上訴人請求伊返還冷卻水塔管理費一百十八萬八千四百五十六元之部分，雙方曾於九十年間就一八號大樓屋頂設置使用冷卻水塔一事簽署備忘錄，約定由伊協助上訴人取得設置使用冷卻水塔之權利，上訴人應於使用期間每月給付伊一萬七千元，後調整為一萬七千二百二十五元，故上訴人請求返還該筆費用，實違反誠信原則。而上訴人所支付之電動步道使用空間費五百萬元並非租金，故伊無違反系爭租約第一條第六項約定，亦無不當得利；縱認上訴人給付該費用構成不當得利，因上訴人明知無給付之義務而為給付，亦不得請求伊返還各等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：查被上訴人將坐落新北市三重區○○○段中興小段九六-三、九六-四號土地上由彼等興建完成之建物，其中地下一層（含應分擔之公共設施面積二百坪）及地下二層（門牌號碼新北市○○區○○路五段六〇九巷二號及一〇號地下一樓及地下二樓）出租予上訴人營業使用，兩造於八十年十一月六日簽訂系爭租約之事實，為兩造所不爭，並有系爭租約可稽。（一）、系爭租約第一條第（一）項第一款、第（四）項及第十條第（三）項分別記載：「本約租賃物…其範圍包括地下一層約四千八百坪，供乙方（即上訴人）營業之使用，另加地下一層中應分擔之公共設施面積二百坪計算租金，及地下二層之部分停車位」、「甲方（即被上訴人）同意，乙方有與本區大樓（即湯臣園區）住戶共同使用本區大樓公共地區與設施之權利，不另付租。甲方並應擔保乙方在本棟大樓屋頂及其他適當之空地及管道間設置冷卻水塔及連接管線之無償使用權」、「乙方不負擔本區大樓之管理費，但有實際使用大

樓公共設施部分者，由甲方協助乙方與大樓管理委員會協商合理之費用分擔方法」等語，由是交互以觀，兩造所約定上訴人勿庸付費者，應係「本區大樓」之管理費與在「本棟大樓」屋頂及其他適當空地及管道間設置冷卻水塔及連接管線部分，實際上並不包括地下一層公共設施及地下二層停車場部分之管理費用等。系爭租約第一條第（一）項第一款，係就上訴人承租之面積，併按其比例抽象所應分攤之公共面積，以附圖標示部分計算租金，而上訴人既已就公共設施面積支付租金對價，故系爭租約第一條第（四）項約定上訴人使用之公共設施不再付租金。惟公共設施之租金與公共設施管理費用要屬二事，公共設施不再付租，並非當然免除公共設施管理費用之繳付，此亦有系爭租約第十條第（三）項但書所載上訴人實際使用大樓公共設施部分者，由被上訴人協助與大樓管委會協商合理之費用分擔方法之約定，足資區別。其次，證人即當時B1/B2 管委會總幹事魯榮善證稱：「湯臣公司、太電公司本來就要繳一坪三十六元的管理費，至於我剛剛所說的五十三萬八千五百零一元，是除了每坪三十六元以外，依照我手上有的分擔明細表，家福公司（即上訴人）應該付的費用，按照分擔表每坪一百零五元所計算出來」、「家福公司繳的包括是警衛、機電、空調、公共設施維修支出的費用，被上訴人二人是交給整個園區的公共設施維修費用，三十六元是規約規定的，一百零五元是實際在營業的人要負擔的」各等語。而此一百零五元費用之詳目為（1） 園區地下室公設安全、機電、環保費用每坪每月六十六元、（2） 園區地下室公共用電費用每坪每月二十二元、（3）湯城廣場管理行政費用每坪每月五元、（4） 園區地下室公共設施保養維修費用每坪每月十二元等，亦有湯城園區B1/B2 管委會九十七年四月十日函所附明細表足徵；依湯城園區地下一層規約（下稱規約）第十條第三項規定，此部分屬規約授權管委會向實際營業者所收取之費用；上訴人為承租之實際使用公共設施者，依系爭租約及規約約定，自應負擔上開費用無誤。縱B1/B2 管委會以「管理費」之名目向上訴人收取上開費用，亦不影響其係公共設施使用費之性質。上訴人身為國內量販業龍頭，規模龐大，持續支付每月五十三萬八千五百零一元費用達十餘年，當係明知實際使用系爭租賃物之公共設施應另負擔費用，而與上述管委會協商合理之費用分擔方式。上訴人既有依系爭租約第十條第（三）項但書給付實際使用公共設施費用之義務，且依規約係向管委會繳交，被上訴人不但未違反任何租約，更無受有無法律上原因之利益，或有何事務為被上訴人管理。從而，上訴人依違反租約、不當得利或無因管理之法律關係，請求被上訴人返還每月五十三萬八千五百零一元管理費，自八十二年十一月起至九

十六年八月止共八千七百七十七萬五千六百六十三元，洵屬無據。至上訴人自八十二年一月起至八十七年十二月止，給付 B1/B2 管委會每月三十二萬元之管理服務費，計二千三百零四萬元乙節，雖B1/B2 管委會以管理服務費為名收取，然上訴人既自承該款係對管委會之「回饋金」，其性質屬餽贈，自與系爭租約第十條第（三）項本文所約定之「管理費」無關，上訴人任意比附為該條項之管理費，而請求被上訴人返還，亦於法不合。（二）、依系爭租約第一條第（四）項約定，被上訴人應擔保上訴人在本棟大樓屋頂及其他適當之空地及管道間設置冷卻水塔及連接管線之無償使用權。而系爭租賃物之範圍係「前台北縣三重市○○路○段六○九巷二號至二○號地下一樓、二樓」，上訴人係於一八號大樓屋頂設置冷卻水塔，且一八號建物所屬垂直之地下室確在上訴人所承租之系爭租賃物範圍內等情，亦為兩造所不爭，足見上訴人所設置之冷卻水塔係在系爭租約約定範圍內。被上訴人以地下室只編兩個門牌號碼，即二號與一○號，而上訴人設置之冷卻水塔位於門牌號碼一八號之屋頂，並非系爭租賃物範圍內，不在伊等擔保無償使用範圍內云云置辯，尚非可採。故被上訴人應擔保上訴人於一八號大樓屋頂設置冷卻水塔有無償使用權，上訴人自八十三年一月起至八十七年十二月止，即無支付每月二萬六千五百元合計七十二萬五千零六十三元之水塔空間使用費之義務。兩造於九十年四月一日就上訴人使用一八號大樓屋頂設置及使用冷卻水塔之事宜，另簽具備忘錄，載明：「…甲方（即湯臣公司）業已盡所有能力協助取得其設置及使用權，且雙方將盡其所能排除乙方（即上訴人）所可能遭受之任何阻礙，但乙方應於使用期間內每月支付甲方一萬七千二百二十五元（另加營業稅八百六十元整），供甲方做為管理費用，甲方應於收到前開管理費時開據發票給乙方…此備忘錄將於簽定日立即生效，但此效力不溯及既往」，可見上訴人確係明知無給付義務，但為營運所需，乃同意先交付該使用費於管委會，再向湯臣公司協商，並於九十年四月一日達成上開協議而訂定備忘錄。加以上訴人三重分公司於九十六年二月二十六日九六家福PASD字第○○一號函亦自承：「本公司常年支付於一八號大樓管委會之費用，自非放置冷卻水塔之使用借貸關係之對價，乃純係敦親睦鄰費用」等語，益見上訴人明知可無償使用一八號大樓樓頂，惟仍同意給付費用，自屬於給付時明知無給付之義務者而為給付，依法不得請求被上訴人返還。至於上訴人請求湯臣公司返還自九十年十二月起至九十六年八月三十一日止就一八號大樓樓頂每月支付一萬七千二百二十四元，共付一百十八萬八千四百五十六元之費用乙節，上訴人既簽署前揭備忘錄，嗣後亦依該備忘錄之約定支付，且湯臣公司確於九

十年四月一日起每月給付一八號大樓頂樓三住戶各八千零八十一元、五千一百五十四元及三千九百九十元之費用，足認上訴人係自願支付一八號大樓樓頂之敦親睦鄰費用甚明，自無權依不當得利或無因管理請求湯臣公司返還。（三）、系爭租約第一條第（六）項明訂：「甲方同意，乙方在租賃物內所設置地下一層至地下二層之雙向電扶梯（或電動步道），而使用之其他樓層之空間，乙方不另付租」，可見兩造約定就電動步道使用其他樓層之空間，上訴人不須支付租金，而是否有其他費用產生與負擔，應依系爭租約之約定。查上訴人三重店經理費南代曾於八十六年十二月八日發函同意「電動步道使用公設費用支付」，並允諾於八十六年十二月九日支付二百萬元，八十七年二月一日、八十八年二月一日及八十九年二月一日各支付一百萬元，有該函件可佐；嗣後上訴人確先後分別於八十六年十二月八日、八十六年十二月十九日、八十七年五月二十一日、八十八年三月十一日匯款二百萬元、五十萬元、一百二十五萬元、一百二十五萬元予湯臣公司，並有發票、轉帳傳票、請款單等可考。上訴人上開八十六年十二月八日之信函既記明係就電動步道之「公設使用費」，而非「租金」為支付，自與系爭租約第一條第（六）項無關，應回歸系爭租約第十條第（三）項但書之約定，其性質屬實際使用公共設施之費用；上訴人既與湯臣公司協議而同意此電動步道使用公共設施之付費，且其就湯臣公司如何無法律上原因而受有利益，致其受有損害亦未舉證以實其說，是其主張湯臣公司應返還其支出步道使用費之不當得利，即屬無據。（四）、系爭租約第十三條前段約定：「本租賃物坐落之土地現為都市計畫之工業區，於租賃期間，如租賃物坐落之土地因都市計畫變更為商業區者，於都市計畫變更確定並公佈施行日後，甲方應立即申請並完成租賃物地下一層之用途變更為超級市場或一般零售業用」等語，堪認兩造就系爭租賃物地下一層之用途變更為超級市場或一般零售業用，係以租賃物坐落之土地因都市計畫變更為商業區為條件甚明。是以縱使兩造約定最終追求之目的係使租賃物地下一層之用途變更為超級市場或一般零售業用，仍應以系爭租賃物坐落之土地因都市計畫變更為商業區為前提。即都市計畫變更確定後，被上訴人始負有變更使用執照之義務。而目前未有任何都市計畫變更之情事，被上訴人即無變更使用執照之義務。況都市計畫法台灣省施行細則於九十一年二月六日修正施行後，系爭租賃物坐落土地得變更作為「一般商業設施」使用，被上訴人即配合上訴人辦理變更使用執照事宜，為上訴人所不爭，並無證據顯示未能完成使用執照之變更，係可歸責於被上訴人，是亦不能以此無從預見之政府政策改變，強課被上訴人與租約約定不符之義務，而謂被上訴

人須違反前提約定配合上訴人辦理變更使用執照。則上訴人以被上訴人違反系爭租約第十三條請求被上訴人賠償所受罰鍰三百二十萬元之損害，要屬無據。綜上所述，上訴人依民法第一百七十九條、第一百七十六條、第二百三十一條及第二百七十一條之規定，先位聲明請求：（一）被上訴人連帶給付一億一千四百七十四萬零七百二十六元本息，（二）湯臣公司給付六百十八萬八千四百五十六元本息，及就（一）部分，備位聲明請求被上訴人平均給付一億一千四百七十四萬零七百二十六元本息，均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

惟查一般大樓之住戶有訂定規約，約定繳納管理費者，於就大樓內之建物簽訂租約時，均會約明管理費係由出租人或承租人繳納、租金有無包括管理費，系爭租約第十條第（三）項關於管理費之約定記載：「乙方（即上訴人）不負擔本區大樓之管理費，但有實際使用大樓公共設施部分者，由甲方（即被上訴人）協助乙方與大樓管理委員會協商合理之費用分擔方法」（見台灣板橋地方法院（下稱板橋地院）卷二三頁），對於管理費應由何人負擔並不明朗，癥結為該條項所謂「公共設施」係指何者而言。是否系爭租賃物全部均屬之？系爭租賃物地下一樓部分是否全為公共設施？或僅有五千坪中之二百坪係公共設施？原判決雖謂兩造所約定上訴人勿庸付費者，實際上並不包括地下一層公共設施及地下二層停車場部分之管理費用等語，但就此心證之所由形成，並未詳加明。又原判決之解釋如果無訛，即本件租賃標的均應由上訴人繳付管理費，何以出租之被上訴人又願意按每坪三十六元計算另外繳交管理費（參照證人魯榮善證詞，見一審卷第一宗一七〇頁）？依證人魯榮善所證，上訴人繳的包括警衛、機電、空調、公共設施維修支出之費用，被上訴人則係交給整個園區之公共設施維修費用（見同上頁），兩者所繳管理費之用途有重疊之處，更啓疑竇。究竟兩造約定之真意如何，有待詳為探求。關於冷卻水塔空間使用費部分，原審認定原來依系爭租約，上訴人無支付該項費用之義務，但事實上，上訴人先自八十三年起至八十七年止以每月二萬六千五百元之代價繳給一八號大樓管委會，再自九十年十二月起至九十六年八月三十一日止以每月一萬七千二百二十四元之代價繳給出租人湯臣公司轉交予一八號大樓樓頂之三住戶，從無給付義務變為幾乎常態給付，中間轉折過程若何？且給付之對象為何前後不一致？至九十六年則又轉為敦親睦鄰費？事情之始末真相係如何，應予釐清。且依備忘錄所述，湯臣公司已盡所有能力協助上訴人取得設置冷卻水塔及使用權，結果上訴人仍自八十三年起繳納冷卻水塔空間使用費予一八號大樓管委會，準此，湯臣公司協助未果，上訴人主張被上訴人違反系爭租

約第一條第（四）項之擔保義務，應負損害賠償責任，是否毫無可採，非無斟酌餘地，原判決就上訴人主張之債務不履行法律關係漏未審酌，亦有未當。又關於電動步道空間使用費部分，依系爭租約第一條第（六）項約定觀之，系爭電動步道係由上訴人設置，位置在地下一層至地下二層之間，果爾，上訴人自己設置，地點在自己承租範圍內，何須付費？苟其性質屬系爭租約第十條第（三）項但書之實際使用公共設施之費用，按照證人魯榮善所言、規約第十條第三項及系爭租約第十條第（三）項但書約定，（見一審卷第一宗一七〇頁、第二宗二二三頁、板橋地院卷二三頁），上訴人應繳給管委會而非繳給湯臣公司，乃上訴人竟付給湯臣公司，湯臣公司亦收取之，以上各項矛盾情形，如湯臣公司不能予以澄清，能否謂上訴人指湯臣公司構成不當得利為不可採，亦有疑義。再者，法律解釋除文義解釋外，尚有目的解釋，關於罰鍰三百二十萬元部分，倘基於公平誠信原則，從目的加以解釋，則系爭租約第十三條前段已約定：「本租賃物坐落之土地現為都市計畫之工業區，於租賃期間，如租賃物坐落之土地因都市計畫變更為商業區者，於都市計畫變更確定並公佈施行日後，甲方應立即申請並完成租賃物地下一層之用途變更為超級市場或一般零售業用」等語（見板橋地院卷二四頁），而都市計畫法台灣省施行細則於九十一年二月六日修正施行後，系爭租賃物坐落土地亦確實得變更作為「一般商業設施」使用無誤，原審復已認定被上訴人有配合上訴人辦理變更使用執照事宜，但未能完成使用執照之變更等情，則未能完成使用執照變更之原因何在，以致上訴人被處以罰鍰？原審未遑深究並詳為敘明，逕以：並無證據顯示未能完成使用執照之變更，係可歸責於被上訴人，是亦不能以此無從預見之政府政策改變，強課被上訴人與租約約定不符之義務，而謂被上訴人須違反前提約定配合上訴人辦理變更使用執照云云，進而為上訴人不利之判斷，亦非允洽。末查系爭租賃物之門牌係新北市○○區○○路五段六〇九巷二號及一〇號地下一樓及地下二樓，或新北市○○區○○路五段六〇九巷二號至二〇號地下一樓、二樓，原判決之認定前後兩歧（見原判決六頁一五列、一六列，一一頁四列），案經發回，宜一併注意及之。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 十 二 月 二 十 九 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 蕭 亨 國

法官 李 慧 兒

法官 高 孟 焄
法官 袁 靜 文
法官 鄭 雅 萍

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 一〇一 年 一 月 十 日
Q