

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第45號

上訴人 陳寵至
訴訟代理人 黃子寧律師
被上訴人 朱麗莉
訴訟代理人 張志堅律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國112年8月29日臺灣臺東地方法院110年度訴字第130號第一審判決提起上訴，本院於113年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及假執行之聲請均駁回。
第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實

一、上訴人（原名林世瑜、陳世瑜、陳諺霖）主張：兩造於民國101年9月8日締結民宿用房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），租期自同年12月1日起至111年12月1日止，並成立民宿共同投資契約（下稱系爭投資契約），約定被上訴人提供其所有之臺東縣○○市○○路00巷0弄0號房屋（下稱系爭房屋）用以經營民宿，由伊負責事業之對外經營、支付經營相關費用，並依系爭租賃契約、投資契約之約定分潤，詎被上訴人於107年6月1日將系爭房屋收回對外出租，致伊受有自107年6月1日至108年5月31日之租金收入分潤損失新台幣（下同）260,628元，及自108年6月1日至111年12月1日之預期租金獲利損失1,329,510元，加計懲罰性違約金100萬元及律師費7萬元，總計2,660,138元損害等情。爰依系爭租賃契約第3條、第6條第2項、系爭投資契約第7條、第11條，民法第179條、第184條第1項等規定，求為命被上訴人給付2,660,138元，及其中2,090,356元自111年7月29日起，其餘569,782元自112年1月7日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決。原審判決上訴人敗訴，並駁回假執行之聲請，上訴人不服提起一部上訴，就預期租金獲利損失、違約金分別減縮為

01 請求939,372元、73萬元(本院卷第106頁)，總計請求200萬
02 元(本院卷第71頁，未上訴部分不在本院審理範圍)。上訴聲
03 明：原判決關於駁回上訴人下列之訴及該部分假執行之聲請
04 均廢棄。上廢棄部分，被上訴人應給付200萬元及其中1,82
05 0,356元自111年7月29日起，179,644元自112年1月7日起，
06 均至清償日止按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執
07 行。

08 二、被上訴人則以：兩造間僅就系爭房屋成立系爭租賃契約，系
09 爭投資契約僅為伊出資50萬元作為裝修費之證明，並未與上
10 訴人成立系爭投資契約，上訴人係於104年11月後方告知伊
11 無法取得合法民宿執照，上訴人亦未依系爭租賃契約給付租
12 金，伊已合法終止系爭租賃契約等語置辯。並聲明：上訴駁
13 回，如受不利判決願供擔保請准免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)兩造就系爭房屋成立民宿用房屋租賃契約，契約內容如系爭
16 租賃契約所示，租賃期間自2012年12月1日起至2022年12月1
17 日止。

18 (二)上訴人自101年12月1日起將系爭房屋作為經營民宿使用，經
19 營期間至少至105年10月。

20 (三)上訴人於102年3月12日起至105年11月10日止，自其○○帳
21 戶(編號(1)-(16))或○○銀行帳戶(編號(17))轉存或轉帳至
22 被上訴人○○帳戶(帳號：00000000000000)情形如下：

23 (1)102年3月12日轉存29,040元

24 (2)102年6月27日轉存18,484元

25 (3)102年7月17日轉存13,189元

26 (4)102年8月30日轉帳90,330元

27 (5)102年9月3日轉帳13,653元

28 (6)102年11月27日轉帳81,401元

29 (7)103年2月25日轉帳73,630元

30 (8)103年6月6日轉帳27,875元

31 (9)103年6月28日轉帳11,300元

- 01 (10)103年8月26日轉帳127,166元
02 (11)103年12月3日轉帳40,687元
03 (12)104年2月16日轉帳43,611元
04 (13)104年6月6日轉帳56,956元
05 (14)104年9月13日轉帳65,730元
06 (15)105年1月19日轉帳27,443元
07 (16)105年9月13日轉帳20,000元
08 (17)105年11月10日轉帳8,273元

09 (四)系爭房屋於107年6月起出租予○○○○學生，租期自107年6
10 月1日起至108年5月31日止，租期為1年，每月租金為34,000
11 元，承租人為○○○○學生周○○等5人。

12 (五)系爭房屋自101年9月8日起迄今仍未取得民宿業營業登記。

13 (六)系爭房屋因未繳納106年度地價稅3,251元，經法務部行政執
14 行署花蓮分署於107年8月間對被上訴人發扣押命令。

15 (七)原審卷一第156至161頁之租屋群組對話截圖及第153頁之系
16 爭房屋照片形式上為真正。

17 (八)被上訴人於108年7月2日委由兆全法律事務所以兆志字第000
18 0-0000號律師函告知上訴人不得無故侵入房屋或濫行告訴，
19 否則將依法訴究。嗣上訴人以臺東○○○○000000號存證信
20 函要求被上訴人遵守租賃契約及義務，否則依法訴追。

21 (九)訴外人吳可欣、吳麗美、沈建志、林富美、陳富春、黃碧玉
22 及劉泰谷對兩造提出刑事妨害自由告訴，經臺灣臺東地方檢
23 察署(下稱臺東地檢)檢察官以109年度偵字第467號、110年
24 度偵字第740號為不起訴處分，訴外人聲請再議，經臺灣高
25 檢署花蓮分署認再議無理由而駁回確定。

26 四、本院判斷：

27 上訴人主張兩造就系爭房屋成立系爭租賃契約、投資契約，
28 被上訴人於租期內違約，致其受有租金分潤等損害，依系爭
29 租賃契約、投資契約及侵權行為、不當得利之法律關係請求
30 被上訴人賠償其損害等情，為被上訴人否認，並以兩造並未
31 成立系爭投資契約、其已合法終止系爭租賃契約，並無賠償

01 上訴人各項請求之義務等語為辯，經查：

02 (一)兩造間並未成立系爭投資契約：

03 1. 上訴人主張其與被上訴人成立民宿共同投資契約，固提出系
04 爭租賃契約(原審卷一第12-14頁)、系爭投資契約(同前卷第
05 52-56頁)及被上訴人律師函(同前卷第15頁)為證，但經被上
06 訴人否認。查，系爭投資契約上並無被上訴人之簽名，並無
07 法依被上訴人未簽名之系爭投資契約，認定被上訴人確實與
08 上訴人就系爭房屋成立系爭投資契約。另上訴人所提經被上
09 訴人簽名之投資契約(原審卷一第135-137頁)，就投資不動
10 產標的欄，顯示為空白，僅約定投資金額為200萬元，亦不
11 得依該契約，認定兩造間有系爭投資契約書所載之契約成
12 立。再上訴人所提被上訴人之律師函，被上訴人固承認曾於
13 101至102年間交付上訴人50萬元，但依其文字記載，係以上
14 訴人申請合法民宿執照(同上卷頁)為條件，並無任何具體投
15 資(或合夥)之約定內容及細節。而依上訴人所不爭執形式真
16 正之台東縣政府函(本院卷第119頁)，上訴人曾以系爭投資
17 契約參加人林富美名義，申請富美民宿設立登記，經縣政府
18 於102年5月1日函覆不得於集合住宅申請設立民宿(同上卷
19 頁)，準此，即堪認被上訴人匯款50萬元予上訴人之目的已
20 不存在，並不得僅以被上訴人上述匯款50萬元予上訴人之事
21 實，遽認兩造成立系爭投資契約，被上訴人抗辯其不受系爭
22 投資契約拘束，尚非無據，可以採取。

23 2. 上訴人再依不爭執事項(三)匯款之事實，主張兩造成立系爭投
24 資契約云云，但查，上訴人上述匯款，雖與一般租金給付方
25 式不同，但與系爭租賃契約第3條約定：「每月投資標的經
26 營租賃收入，應扣除該月必須支出費用後，淨利支付房東
27 (指被上訴人)應得之25%，出資方75%」(原審卷一第12
28 頁)，並無出入，並不得依被上訴人接受上訴人上項匯款之
29 事實，遽認被上訴人確實與上訴人成立系爭投資契約，況上
30 訴人所主張之系爭投資契約，除被上訴人未簽名之系爭投資
31 契約書面外，別無其他具體投資(或合夥)之具體權利義務規

01 範內容，是上訴人上項主張，亦無可憑採。

- 02 3. 至上訴人所提之裝修支出證明(本院卷第153-195頁)等，其
03 中泥作(本院卷第153-155頁)、水電(本院卷第157-159頁)、
04 鋁門窗(本院卷第165頁)、裝修工程(本院卷第167頁)、家具
05 (本院卷第169-181頁)、家電(本院卷第183-187頁)，均未有
06 施作或放置地點之記載，無法認定與系爭房屋有關；至於窗
07 簾(本院卷第189-193頁)，僅為報價單，非正式收據或發
08 票；而消防工程(本院卷第195頁)，亦僅為報價單，且地點
09 亦非系爭房屋；至鐵工支出(本院卷第161-163頁)，依其外
10 觀形式，亦僅為報價單，無法認定確實於系爭房屋施作，亦
11 難依上述所謂的裝修證明，認定兩造間確有上訴人所主張之
12 系爭投資契約成立。

13 (二)系爭租賃契約已經兩造於105年底合意合法終止：

- 14 1. 查，系爭租賃契約僅第6條約定：乙方(上訴人)違反約定方
15 法使用房屋，或拖欠租金達兩期以上，經甲方(被上訴人)催
16 告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約。並無約定上訴人
17 可以用所謂其製作之財報通知被上訴人，做為遵期繳付租金
18 證明之約定。故上訴人所提報表及對話紀錄(原審卷二第224
19 -236頁)，並不足以做為上訴人未積欠系爭租賃契約租金之
20 證明。況依不爭執事項(三)匯款之情形，及上訴人並未提出於
21 105年11月10日以後之其他匯款證據，足認被上訴人抗辯上
22 訴人違反系爭租賃契約，長期積欠租金等情，可以採取。
- 23 2. 次查，系爭租賃契約第4條第1項約定：系爭房屋係供民宿使
24 用；及依上訴人不爭執形式真正，兩造於105年7月間之對話
25 紀錄，被上訴人向上訴人表示：若順利轉套房出租，原民宿
26 合約自動解除！套房合約重訂哦！(本院卷第117頁)，足認
27 被上訴人已明白表示若系爭房屋未做民宿使用時，需另正式
28 簽訂契約，並不同意以對話方式更改系爭租賃契約為長租
29 約，上訴人主張系爭租賃契約經被上訴人同意轉為長租云
30 云，即應有相關可證明其主張之積極證據，否則即難採認。
- 31 3. 上訴人雖提出兩造於108年間之對話內容(本院卷第91-97

01 頁)，被上訴人參與長租客群組之對話紀錄(原審卷一第156-
02 161頁)，及被上訴人之警詢筆錄(台東分局信警偵字第10900
03 02169卷第1-5頁)，主張兩造已合意更改系爭租賃契約，但
04 上述證據，被上訴人並未明白表示同意將系爭租賃契約變更
05 為上訴人所稱之長租約，況上訴人所稱兩造間長租約之具體
06 內容為何?並未有任何之書面或對話紀錄可以參採認定，是
07 上訴人上項主張，難以採取。

- 08 4. 另依上訴人於105年11月10日以後即不曾再匯款予被上訴
09 人；系爭房屋未繳106年度房屋稅，致被上訴人遭行政執行
10 署執行並由被上訴人繳納(原審卷二第250-251頁)，及上訴
11 人不爭執系爭房屋另於107年6月1日出租予○○○○學生
12 後，相關租金係匯入被上訴人帳戶(上訴人於刑案主張租金
13 係遭被上訴人侵占，台東地方檢察署109年度交查字第293號
14 卷第23頁)等情，足認被上訴人主張兩造於105年底已合意終
15 止系爭租賃契約，可以採取，否則上訴人何以能自106年起
16 即未依系爭租賃契約履行匯款義務；拒不支付106年度房屋
17 稅，並任由○○○○學生於107年間將租金匯入被上訴人帳
18 戶之內？
- 19 5. 上訴人雖提出其公布財報之資料(原審卷二第62-199頁)，但
20 依上訴人所提之兩造及其他人間之對話資料(原審卷一第162
21 頁)，只能認定上訴人曾於105年11月26日提供104年11月6日
22 至105年10月31日之資料，並無法認定上訴人曾於106年、10
23 7年依系爭租賃契約繳付租金，或依其所謂慣例提供相關收
24 支報表給被上訴人，並經被上訴人承認或同意，況上訴人自
25 承105年11月26日公布之上述資料係倒數第二次財報(本院卷
26 第308頁)，亦即自105年11月26日起至上訴人所稱之最後一
27 次財報公布之108年5月12日(同上卷頁)，上訴人有長達約2
28 年半之期間，未公布所謂之財報資料使被上訴人知悉。
- 29 6. 上訴人雖再提出其於○○○○公布之貼文及對話紀錄(原審
30 卷二第236-237頁)，主張被上訴人不得終止系爭租賃契約，
31 但除上述貼文及對話紀錄外，並查無上訴人曾於106年至107

01 年間提供系爭房屋相關收支資料給被上訴人，且經被上訴人
02 認可之紀錄，已如前述。又其所提之最後一次財報資料，其
03 中雖有105年11月1日至107年5月31日之訂房收入及相關支出
04 (原審卷二第177-198頁)，但上述資料縱屬真正，亦或係兩
05 造合意提前終止系爭租賃契約後，被上訴人同意上訴人使用
06 系爭房屋之補償，亦無法依之認定上訴人上項主張可以採
07 取。

08 7. 又系爭租賃契約既經兩造合意終止，則系爭房屋之收益權能
09 即應屬被上訴人所有，被上訴人對系爭房屋所取得之收益，
10 即難認係對上訴人之侵害，或對上訴人成立不當得利。至上
11 訴人所主張之其餘律師費等損害，亦係上訴人未依系爭租賃
12 契約履約所致，難認係被上訴人所造成。

13 五、綜上所述，上訴人依系爭租賃契約、投資契約、侵權行為、
14 不當得利等法律關係，請求被上訴人給付租金收入分潤損失
15 260,628元、預期租金獲利損失939,372元、違約金73萬元及
16 律師費7萬元及法定遲延利息，並無理由，應予駁回。原審
17 駁回上訴人之請求及假執行之聲請，理由雖有不同，結論並
18 無不當，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
19 改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人之上訴既經駁
20 回，則其假執行之聲請已失依據，應併駁回。

21 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提事證，經本院
22 審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附
23 此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

26 民事第二庭審判長法官 陳真真

27 法官 顏維助

28 法官 詹駿鴻

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
31 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

01 (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
02 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
03 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
04 但書或第2項(詳附註)所定關係之釋明文書影本。如委任律師
05 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

07 書記官 徐錦純

08 附 註：

09 民事訴訟法第466條之1(第1項、第2項)：

10 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
11 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
13 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
14 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。