# 臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上易字第28號

上　訴　人　曾鈞蔚

訴訟代理人　林怡君律師

被　上訴人　王彤洲

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114年3月31日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第300號第一審判決提起上訴，本院於114年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付超過壹拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊因有豐富的飯店經營經驗，受上訴人邀請於民國113年1月間參訪其父母位於花蓮縣○○鄉○○街000號、000號民宿（以下分稱A棟、B棟，合稱系爭民宿），上訴人並告知A棟民宿執照大概會於同年2月間核發。伊因有意經營系爭民宿，遂與被上訴人約定待A棟民宿執照下來後，將會承租系爭民宿，並於113年1月12日依上訴人指示將新臺幣（下同）100萬元匯入被上訴人父親曾火旺帳戶內（下稱系爭匯款），作為將來簽訂租約之保證金（或要約金）。因上訴人同意伊先行進駐整理，伊乃調派員工至系爭民宿整修清理，運入多項生財器具、房務相關用品及裝飾大廳用之黃金樟木雕刻等。惟A棟民宿執照遲未核發，至113年4月3日花蓮發生大地震後，伊派駐系爭民宿之員工個個驚嚇不已，無人有意願繼續留駐等候，且當時花蓮對外交通柔腸寸斷、難以通行，伊評估後，同年4月5日向上訴人表示無意承租系爭

民宿，除黃金樟木雕刻將僱工搬離外，其餘物品均留置現場為上訴人所用或決定如何處理，上訴人當場無反對意見，不料伊113年4月底撤離後，上訴人竟拒絕返還上開保證金100萬元。爰依民法第179條規定，聲明：上訴人應給付伊100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：被上訴人係以每月租金18萬元、租期5年向伊租賃系爭民宿，雙方言明自113年1月起算租金。因被上訴人欲大幅更動民宿內外部，伊乃暫緩民宿執照申請。被上訴人租賃後至113年5月間確實有使用系爭民宿，目前仍有其私人物品、設備放置在系爭民宿內。被上訴人係113年5月8日方表示不願承租之意，因被上訴人提前終止租約，應給付伊1個月租金及賠償違約金，加計113年1月起算之租金，伊取得該100萬元，非無法律上原因等語，資為抗辯。

三、原判決為被上訴人勝訴判決，上訴人全部不服，提起上訴，聲明：原判決廢棄；被上訴人於原審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項

㈠兩造均為民宿經營者。

㈡A棟、B棟原為「○○莊園」、「○○小鎮」民宿。在上訴人母親江婷妤、父親曾火旺買賣登記取得A棟、B棟民宿前，已註銷原民宿登記。

㈢被上訴人有意承租系爭民宿經營，於113年1月12日為系爭匯款，並選定名稱為「○○○」。

㈣建築師張芳堯曾創建「花蓮○○○○群」群組，113年2月19日請求上訴人提供系爭民宿圖說資料。

㈤上訴人於113年1月交付系爭民宿客房鑰匙及告知被上訴人大門網路遙控密碼，被上訴人有派員進駐為整修清理，運入多項生財器具、房務相關用品及裝飾大廳用之黃金樟木，於113年1至4月期間有使用系爭民宿事實。

㈥江婷妤所有A棟民宿，於113年3月29日投保公共安全意外責

任險，同年4月22日申請「○○○」民宿登記，經花蓮縣政府建設處等權責機關至現場會勘及複審後，確認其經營設施符合民宿管理辦法規定，於○年0月00日以○○○字第0000000000號函准許核發民宿登記證。

㈦被上訴人撤離系爭民宿時，仍有飲水機、冷凍庫、碗盤、健身器材、房務備品、黃金樟木雕刻等物品留置現場。

五、本院判斷

㈠兩造就系爭民宿已成立租約

1.被上訴人主張系爭匯款係作為將來取得A棟民宿執照後，其簽訂租約之保證金，因兩造未就租金、租期及簽約當事人等事項進行討論，故未成立租賃契約；上訴人則以兩造已合意以月租金18萬元、租期5年租賃系爭民宿，系爭匯款為租金預付等語置辯。

2.經查：當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立。當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，租賃契約即為成立，民法第153條第2項、民法第421條分別定有明文，可知出租人不以物之所有權人為限，且對租賃物及租金必要之點合致即成立租約，不以簽立書面為要件，如租約未以字據訂立者，依民法第422條規定僅視為不定期租賃。依卷證資料顯示，上訴人於113年1月間，將系爭民宿交予被上訴人使用時，已有水電裝置，其後並有派員維修網路，使民宿合於用益狀態（參原審卷第216頁李宥叡證詞），而被上訴人確實於同年1月12日為系爭匯款，並於113年1至4月使用系爭民宿，已合致上開租賃契約成立要件。被上訴人起訴前委請律師所發函文亦提及：上訴人同意民宿執照下來，由本人承租系爭民宿，月租18萬元等內容（原審卷第23頁），堪認兩造口頭上已有以系爭民宿為租賃物、月租金18萬元之約定，僅有何時起算租金之爭議，故被上訴人否認兩造成立租賃契約，主張系爭匯款為要約金性質，應無可取。

㈡本件租金起算時點應為113年1月

1.被上訴人固主張兩造有約定待A棟民宿執照下來後方起算租金之合意，為上訴人否認。查上訴人已交付系爭民宿予被上訴人管理使用，被上訴人並為系爭匯款，被上訴人前開主張屬法律就要件事實規範型式之例外，為有利於己之事實，自應負舉證責任。

⑴按依花蓮縣民宿申請作業流程圖及花蓮縣政府000年00月00日○○○字第0000000000號函之說明，花蓮縣政府受理民宿業者申請後，會將業者檢附之相關證件函送權責機關確認，並得邀集權責機關實地勘查，現勘如發現疑異者，除通知業者補件複審外，將否准退件（本院卷第101頁、第131頁）。倘如被上訴人所述上訴人同意其先行進駐籌備，俟取得執照後始起算租金，上訴人將會承擔非其自身可控之被上訴人設計規劃執行期程、設計變動可能招致之物品毀損、主管機關審驗條件及時間長短等不確性風險。

⑵衡情上訴人係民宿業者，為從事商業活動營利之人，其已於113年1月交付系爭民宿客房鑰匙並告知大門網路遙控密碼供被上訴人進出使用，如有約定以民宿執照核發為起租之時點，應不可能遲至113年4月22日方提出民宿登記申請（本院卷第107頁）。依被上訴人訴狀載稱上訴人曾向其表示A棟民宿執照約於113年2月間核發（原審卷第13頁），顯見上訴人已為民宿登記申請或計畫申請，再佐以被上訴人陳稱：系爭民宿原有意參考附近「○○○○」經營模式，因此邀集建築師、設計師、園藝達人等為規劃設計，擬將庭院改造為昆蟲生態園區、建置休憩區及設置餐廳等，建築師張芳堯因此創建「○○○○群」組作為交流連繫之用，嗣因評估改造之經費高達5,000萬元，雙方決定不再擴增，此計劃結束等語（本院卷第65頁、第358頁、第387頁），以及張芳堯曾於113年2月19日創建群組並請求上訴人提供系爭民宿圖說資料（原審卷第91頁）等情，足堪認上訴人延宕A棟民宿登記申請，應與花蓮縣政府000年0月00日○○○字第0000000000號函載：業者於取

得民宿登記後，建物室內配置應依原核准配置使用，倘擅自變更原核定室內配置使用，花蓮縣政府有權廢止民宿登記證與民宿專用標誌（本院卷第107頁）之法規範高度相關。上訴人抗辯因被上訴人有變更設計系爭民宿之規劃，因此暫緩民宿登記申請，應非虛妄。

2.況被上訴人於113年1月之後，除派遣員工及聘請園藝廠商整理維護系爭民宿之庭院樹木、環境清潔及繳交網路費外，另有招待親友至系爭民宿住宿、聚餐及歡唱等情，有相關LINE圖像及通訊截圖可稽（原審卷第117至135頁、第145至150頁），被上訴人如同民宿主人自由進出及管領使用系爭民宿，顯非單純進駐籌備而已。再者，上訴人母親係113年4月22日提出民宿登記申請，同年9月30日方取得民宿登記證（本院卷第107頁），倘未發生0403地震之災變，依被上訴人所稱待民宿執照下來後，始起算租金，則將有長達9個多月時間無法營利，上訴人及其母親豈可能寬待他人，而將自身暴露於上述不確定風險之中。

3.至被上訴人聲請傳喚之證人李宥叡固證述：○○民宿疑似有土地問題，民宿牌沒下來，被上訴人跟上訴人談到等到牌下來才開始算租金，籌備期間不算租金等語（原審卷第212頁）。惟其證言與上訴人聲請傳喚之證人許晉豪證述：兩造聊天時，伊有聽到被上訴人說他向上訴人租「○○莊園」民宿，好像租期5年、月租金18萬元，聽他們說預付租金100萬元，從113年1月開始付租金等語（原審卷第208、209頁）大相逕庭。查證人李宥叡係被上訴人員工，為被上訴人指派經營系爭民宿之人，被上訴人除給付薪資外並允諾給予股份（原審卷第212頁），其與被上訴人間存在雇用關係，而具有利害關係，且李宥叡就被上訴人於111年4月5日表示退租及同年月19日或20日請求上訴人檢查退租屋況等證詞，核與客觀卷證資料相左（詳後述），其證詞信用性不高；反觀證人許晉豪僅係偶然與兩造餐敘，於席間聽聞本件租賃約定內容，其證言較無利害關係之考量，且無違常情，應可採認。

是以被上訴人主張兩造合意待民宿執照下來後始起算租金乙情，應無可採。

㈢被上訴人得請求返還扣除租金以外之10萬元

1.被上訴人主張其於113年4月5日已向上訴人表明不願承租系爭民宿，為上訴人否認，並以被上訴人係同年5月8日方為終止租約之表示，但其個人物品及設備現仍留置於系爭民宿內等語置辯。

2.觀兩造及李宥叡間以通訊軟體LINE傳送之圖像及通訊內容（原審卷第117至135頁、第145至150頁，本院卷第377頁），未有李宥叡所稱其於113年4月19日或20日撤離前，曾以LINE通訊軟體通知上訴人進行檢查並待檢查無誤後撤離之通訊紀錄（原審卷第214頁、第213頁），反而發現李宥叡於113年4月5日還在清洗系爭民宿外牆，其甚至表示該時為籌備期間之清潔工作（原審卷第132頁、第215頁），實難認被上訴人當時有向員工表示退租之意。而被上訴人於同年5月8日還傳送文字訊息「花蓮災區誰來晚餐？我和大哥呀……」及兩人用餐之圖像（原審卷第138頁、本院卷第359頁），甚至於同年5月30日向上訴人傳送訊息「月初去我已經跟你告知退租了」顯示其5月初為退租通知之內容（本院卷第377頁），加以系爭民宿內部仍有被上訴人擺飾之黃金樟木雕刻及其他物品留置現場等情狀，被上訴人主張於113年4月底已撤離系爭民宿，即難採信。上訴人抗辯被上訴人係113年5月8日方為退租之表示，應屬可採。

3.按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。民法第450條第2、3項定有明文。查兩造已成立租約並自113年1月起按月以18萬元計租，已如前述，則被上訴人終止租約應至少於1個月前通知，被上訴人於113年5月8日為終止租

約之表示，仍應給付當月之租金，又因被上訴人為退租之表示，上訴人於113年5月間更換大門遙控密碼後，被上訴人已無進入使用系爭民宿，故被上訴人應付租金，自113年1月起至5月止按月租金18萬元計算共90萬元（18萬元/月x5個月），上訴人有權受領。

4.另兩造間未曾約定一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方違約金，則上訴人逕依非兩造租約內容之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第壹第14點之記載事項，抗辯被上訴人提前終止租約應賠償其相當1個月租金之違約金，應屬無據。

5.從而，上訴人受領之系爭匯款，於被上訴人應付租金90萬元範圍內為有法律上原因，被上訴人自不得請求返還，逾此範圍之請求（即10萬元），則有理由，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人抗辯依不當得利法律關係，請求上訴人給付10萬元及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月18日起算之法定利息，為有理由，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　2　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠（主筆）

法　官　詹駿鴻

法　官　林恒祺

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　3　　日

書記官　林香君