福建高等法院金門分院民事判決

110年度上字第3號

上　訴　人　洪和成

訴訟代理人　賴忠明律師

被 上訴 人　社團法人金門縣華僑協會

000000000000000000

法定代理人　莊振源

訴訟代理人　吳奎新律師

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，上訴人對於中華民國109年12月31日福建金門地方法院109年度訴字第89號第一審判決提起上訴，本院於111年3月9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：伊所有門牌號碼金門縣○○鎮○○路000號(下稱系爭房屋)，原係伊附設之華僑之家作為客房出租使用。伊於民國102年11月5日，與上訴人簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，將華僑之家及相關設備出租予上訴人，並口頭約定伊仍保留1樓之理事長室、201號房之總幹事辦公室及會議室之專有使用權，另約定車庫、空地兩造均有使用權。租賃期間自103年1月1日起至110年12月31日止，租金前2年每月新臺幣(下同)10萬，餘每月12萬元。上訴人自108年11月5日起至109年11月止，累計未繳或短繳租金合計為122萬4,000元，伊催告未果，分別於109年6月11日、同年11月5日發函終止系爭租約，請求返還租賃物等情，求為(一)上訴人應將系爭房屋遷讓返還予伊。(二)上訴人應給付122萬4,000元，並自109年6月24日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；(三)上訴人應自109年11月6日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付12萬元之判決。

二、上訴人則以：兩造約定租賃物範圍包含理事長室、201號房

之總幹事辦公室、會議室及附屬週邊設備車庫。被上訴人擅自更換201號房鎖頭，不准伊進入，業已違約；又被上訴人在車庫前放置貨櫃屋，不讓伊使用車庫。又系爭房屋大門招牌水泥框部分掉落，其餘部分搖搖欲墜，影響旅客安全及公司營運至鉅，依系爭租約第13條規定，應由被上訴人負修繕義務，被上訴人均置之不理。被上訴人未履行給付全部租賃物，及未提供合於約定使用之租賃物，伊依民法第264條主張同時履行抗辯權，暫停支付租金。伊簽約時已交付保證金50萬元；且依系爭租約第22條約定，伊得向被上訴人請求106至109年度代墊租賃所得稅之退稅款，故伊自得以上開保證金、退稅款主張抵銷。另因新型冠狀病毒疫情爆發之不可抗力因素，重創金門地區觀光旅遊業，政府雖有紓困方案，惟因被上訴人遲未能依約協助伊申請取得旅館業登記證，故未能取得政府紓困補助，依系爭租約第13條約定，應按比例減收租金等語，資為抗辯。並反訴主張：被上訴人不准伊使用201號房部分，按1日1,200元，共計720日計算，伊受有86萬4,000元營業損失。另被上訴人占用飯店附屬周邊設備車庫，依其所占面積除以基地面積乘以每月租金，約每月1萬7,501元，其占用迄今8個月，合計14萬8元，以上合計100萬4,008元為伊所受損失等情，爰依系爭租約第13條、民法第423、227、216條主張債務不履行，或依民法第179、962條規定，求為被上訴人應給付100萬4,008元，並自反訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，暨願供擔保，請准宣告假執行之判決。

三、原審以上訴人不爭執至109年6月份遲付租金62萬4,000元，109年7月至11月遲付租金60萬元，共計122萬4,000元，扣抵上訴人所交付之50萬元押租金及代墊107年租賃所得稅款14萬4,000元，尚積欠58萬元租金，已逾2個月租額，被上訴人於109年10月22日催告，於同年11月5日合法終止系爭租約等情，判決㈠上訴人應遷讓返還系爭房屋；㈡上訴人應自109年11月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付12萬

元；㈢上訴人應給付58萬元，及其中46萬元自109年10月23日起，12萬元自109年10月19日起至清償日止之法定遲延利息及駁回上訴人之反訴。上訴人不服，提起上訴，本訴部分聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。反訴部分聲明：原判決廢棄，其餘聲明同前。被上訴人就其敗訴部分，未提起上訴，該部分已確定。答辯聲明：本訴及反訴上訴均駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)兩造於102年11月5日訂立系爭租約，由上訴人向被上訴人承租址設金門縣○○鎮○○路000號之「金門縣華僑協會附設華僑之家」及相關設備，租賃期間8年(103年1月1日至110年12月31日)，前2年每月10萬，餘每月12萬元。

(二)兩造簽訂系爭租約時，被上訴人之法定代理人為楊耀芸。

(三)201號房之總幹事辦公室並未設置床舖等供睡眠之用之器具。

(四)106年度租賃所得稅扣繳義務人為訴外人洪和貴。108年度租賃所得稅之退稅款，目前由財政部北區國稅局金門稽徵所重行核定中。109年度租賃所得稅上訴人未繳納。

五、上訴人於本院審理中，自行於110年3月18日將系爭房屋返還予被上訴人，被上訴人請求上訴人給付相當於租金之損害金應計算至該日為止，是以上訴人之上訴範圍，本訴僅餘前述原審判決主文㈡、㈢部分及反訴。上訴人既已依原審判決第1項遷讓返還系爭房屋，應認上訴人就前述系爭租約已於109年11月5日合法終止，上訴人應遷讓返還系爭房屋一節，不再爭執，該部分即無贅述必要。至上訴人其餘上訴部分，有無理由，則分述如下：

(一)系爭租賃契約第1條約定：甲方（即被上訴人）店屋所在地及使用範圍：金門縣○○鎮○○路000號，金門縣華僑協會附設華僑之家及其相關設備租賃於乙方（即上訴人）經營等語（見原審卷第31頁），並未明文約定：「1樓之理事長

室、總幹事辦公室(201號房)及會議室之使用權，另約定車庫、空地兩造均有使用權」一情，為被上訴人所不爭執，應堪信實。惟被上訴人主張：該部分係以口頭約定，為上訴人所否認，經查：

1、證人即兩造簽訂系爭租約時被上訴人之總幹事李錫明證稱：當初因為理事長室裡有電話總機設在裡面，加上有貴賓來訪時，都會使用理事長室的需要，所以雙方有約定，如果上訴人因為電話壞掉需要派員修理的話，被上訴人要同意其派員進去修理，但是平常仍然是被上訴人在使用理事長室。又總幹事平常會去辦公，所以雙方約定總幹事辦公室就保留，沒有提供給上訴人使用，平常都是伊在使用，伊當時是總幹事等語（本院卷第141頁），核與證人即兩造簽訂系爭租約時被上訴人之理事長楊耀芸陳稱：伊代表華僑協會跟告訴人（即上訴人）簽約，出租的範圍不包括華僑之家1樓會議室、1樓理事長室及201號房的總幹事室，這部分伊有跟告訴人講過等語（見偵卷第45-54頁）所述系爭租約出租範圍不包括理事長室及201號房之總幹事辦公室的情節相符；況兩造就201號房並未設置床舖等供睡眠用之器具一節，並不爭執，參以華僑之家一樓除201號房外，其同排相鄰之202; 203、205號，及對面210、209、208、207、206號等房間均係客房，有系爭房屋一樓至三樓平面圖、理事長室、總幹事辦公室照片在卷可參（原審卷第53-59、61-65頁），益見201號房如非雙方確有特約，否則何以單獨未予設置寢具而供作客房營利使用？足見，系爭201號房為總幹事室，平常係由被上訴人管理使用，非上訴人承租範圍。堪認被上訴人上開主張，尚可採信。從而，上訴人主張系爭租約使用範圍並未排除201號房之總幹事辦公室云云，委不可採。

2、至周邊設備車庫部分，證人李錫明證稱：關於週邊停車空間，平常伊的自小客車還有協會的7 人座公務車都會停放在那裡，因為伊的車子沒有每天都停放在那裡，所以上訴人也可以使用，當初簽約時沒有就此部分特別做約定等語（本院

卷第141頁）；再參以被上訴人所提出之車庫照片2張（見原審卷第67頁），車庫之鐵皮屋上掛有「非本會車輛請勿停放」牌子，對外宣示係供被上訴人會員使用，再審酌被上訴人與訴外人彭火興、黃清住所簽房屋租賃契約，均將廚房、車庫、空地，約定為雙方共同使用一情，有租賃契約書2份在卷可佐（原審卷第23-26、27-29頁），復考量被上訴人為社團法人，有理事長、總幹事等幹部經常前往協會會址辦公，及舉辦各項會議與活動之需求，有開會照片在卷可參（原審卷第61頁），堪信，被上訴人主張伊就車庫部分例來均與承租方約定共同使用乙情，尚可採信。故上訴人主張，車庫部分亦屬伊承租範圍云云，亦無足取。

3、據上，系爭201號房及周邊設備車庫非屬於系爭租賃契約之租賃範圍，至為灼然。至於系爭房屋前承租人黃清住或彭火興與被上訴人約定之租金低於上訴人所支付租金之數額，惟租金數額為租賃契約之要素，如認相同之租賃範圍，但租金較高，並不合理或不划算，可不予接受，有自由決定之權力，自難以此推論上訴人承租範圍包括上開201號房等設備，是上訴人該部分抗辯，尚非有據。

(二)上訴人抗辯106、108及109年退稅款抵銷部分：

1、依據系爭租賃契約第22條約定：房屋的租賃所得稅由乙方（即上訴人）負責申報繳扣，扣留憑單交予甲方（即被上訴人）以便報稅，退稅後歸還乙方」等語（見本院卷第32頁）。故兩造約定完成租賃所得稅之報稅程序之後，須俟稅務機關退稅予被上訴人，被上訴人始負有返還退稅款給予上訴人之義務甚明。

2、經查，106年度租賃所得稅扣繳義務人為訴外人洪和貴，並非上訴人本人，上訴人雖抗辯洪和貴所繳交稅金實際為其所支付等語，即便屬實，亦屬其與洪和貴間之內部關係，應由上訴人向洪和貴另為主張，是上訴人此部分主張扣抵，殊無理由；另兩造不爭執：108年度租賃所得稅之退稅款，目前由財政部北區國稅局金門稽徵所重行核定中，尚未完成退稅

程序，揆諸前開說明，被上訴人尚無返還義務；109年度租賃所得稅上訴人並未繳納，是上訴人抗辯此3年度之租賃所得稅扣抵租金，即無理由。

(三)上訴人主張瑕疵擔保責任及同時履行抗辯，有無理由？

1、經查，上訴人係向被上訴人承租系爭房屋經營供特定對象住宿使用之營業，申請旅館業登記證並非系爭契約約定範疇，亦非被上訴人依系爭契約所負之主給付義務或附隨義務一情，業據本院另案109年度重上字第11號判決認定在案（下稱前案），有該判決附卷可參。從而，被上訴人並無協助上訴人辦理旅館業設立營業登記證之附隨義務存在，故上訴人向金門縣政府申請核發旅館登記證遭拒，難認有何權利瑕疵存在；且被上訴人業已依系爭租約約定交付系爭房屋予上訴人占有使用，應認被上訴人業已履行契約義務，難認被上訴人有何權利瑕疵擔保責任。

2、上訴人抗辯被上訴人強行占用系爭201號房及周邊設備車庫及未將系爭房屋招牌框修繕，主張其有民法第264條同時履行抗辯權，於被上訴人未改善前拒絕給付租金等語。經查，系爭201號房及週邊設備車庫非系爭租賃契約之承租範圍，已如前述；至上訴人所提爭房屋招牌毀損照片2紙（見原審卷第443頁），難以證明上訴人因此無法使用、收益系爭房屋之情事，況被上訴人曾發函金門縣政府派員就系爭房屋為安全檢查一情，有社團法人華僑協會108年7月11日（108年）僑通字第015號函文存卷可參（見原審卷第457-459頁），故難以依系爭房屋招牌損壞遽認被上訴人有違反民法第423條出租人保持義務之情事，上訴人據此主張同時履行抗辯權，尚非可採。

(四)上訴人抗辯因新冠肺炎爆發，屬於不可抗力，不可歸責於伊，且被上訴人未協同伊辦理旅館登記證，致伊未能取得政府紓困補助，故應比照公民營出租旅館民宿紓困補助，請求109年1至10月減免租金為8萬2,884元云云。經查，被上訴人並無協助上訴人辦理旅館業設立營業登記證之附隨義務存

在，且被上訴人業已交付合於系爭租約約定之系爭房屋予上訴人占有使用，應認被上訴人業已履行契約義務，均經本院前案認定如前所述，從而，上訴人仍執前詞，主張被上訴人未協同其辦理旅館登記證，致其未能取得政府紓困補助，為此請求減免租金等語，難認有據。

(五)據上，上訴人截至109年11月份共積欠被上訴人租金122萬4,000元，扣除被上訴人已收受之押租保證金50萬元，及上訴人所代繳107年所得稅款14萬4,000元後，被上訴人請求上訴人給付積欠之租金58萬元，核屬有據，自應准許。

(六)上訴人至返還系爭房屋前應給付相當於租金之不當得利予被上訴人：

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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。故被上訴人向上訴人請求給付終止系爭租約後相當於租金之不當得利，應屬有據。

2、查系爭租賃契約已於109年11月5日終止，而上訴人已於110年3月18日將系爭房屋返還予被上訴人，為兩造所不爭執，且被上訴人表示減縮此部分之請求至110年3月18日等語（本院卷第232頁）。故被上訴人請求自系爭租約終止之翌日即109年11月6日起至110年3月18日止，按月依系爭租賃契約所約定之租金12萬元，洵屬有據，應予准許。

(七)上訴人反訴部分之請求，有無理由？

1、系爭201號房並無床鋪等可供睡眠之器具，被上訴人自始即未將之交付上訴人營業使用，縱其事後將之換鎖，不准上訴人進入，亦難認上訴人受有不能營業之損失，是其主張按1日1,200元，共計720日計算，其有86萬4,000元營業損失，自非有據。

2、另車庫部分，上訴人承租系爭房屋為被上訴人華僑協會所設置之華僑之家，與一般旅宿業或民宿不同，其使用之形式本受有限制，業據本院前案詳予說明，且系爭房屋部分空間

包括車庫仍供華僑協會使用，車庫僅能停放兩輛車，空間並非很大，如被上訴人先行使用，致上訴人無法使用，亦難認係出租人義務之違反，為承租人之上訴人受有租金之損害，是其主張有8個月無法使用該車庫，復主張依車庫面積除以基地面積乘以每月租金，約每月1萬7,501元，乘以8，合計14萬8元，為其所受損失，即屬無據。

3、上訴人既不能證明被上訴人有違反出租人之交付及保持義務，則其依債務不履行之損害賠償或依不當得利請求被上訴人給付前述合計100萬4,008元之租金損失，難認有據，應予駁回。

六、綜上所述，原審判決認被上訴人請求㈠上訴人遷讓返還系爭房屋；㈡上訴人自109年11月6日起至返還系爭房屋止，按月給付12萬元；㈢上訴人應給付58萬元及其法定遲延利息為有理由，為其勝訴之判決。上訴人於提起上訴後，自動於110年3月18日將系爭房屋返還予被上訴人，則上訴人就此部分之上訴範圍僅餘：上訴人應自109年11月6日起至110年3月18日止，按月給付被上訴人12萬元及上訴人應給付58萬元及其利息。被上訴人本於所有權、租賃契約及不當得利之法律依據，為上開請求，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並依兩造聲請，核定適當擔保金額，為准、免假執行之宣告，於法並無不合。另上訴人於原審反訴請求被上訴人給付100萬4,008元及自反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，並無理由，原審為其敗訴之判決，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　23　　日

民事庭

審判長法　官　陳真真

法　官　許志龍

法　官　張　震

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　28　　日

書記官　李麗鳳