

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上易字第26號

上訴人 蔡文軒即易易圓企業社

0000000000000000

訴訟代理人 方浩鍵律師

被上訴人 江國鈞

訴訟代理人 蔡文斌律師

林亭宇律師

林冠廷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年1月11日臺灣屏東地方法院109年度訴字第491號第一審判決提起上訴，本院於111年6月29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

壹、程序事項：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。上訴人就本訴部分，原起訴請求被上訴人賠償附表一所示損害之法定遲延利息，自起訴狀繕本送達翌日即民國109年8月25日起算（見原審卷一第53、87頁）。嗣於第二審程序，就法定遲延利息起算日，減縮自109年10月7日民事準備狀送達翌日即109年10月15日起算（見本院卷第106頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定。

貳、實體事項：

一、本訴部分

（一）上訴人主張：伊於108年11、12月間為經營合法民宿，向被上訴人承租門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號樓房（下稱系爭建物），約定租期自108年12月1日起算，月租金新臺

01 幣（下同）5 萬元，及系爭建物應可供申請取得民宿執照
02 （下稱系爭租約）。惟伊經被上訴人交付系爭建物，進行整
03 地、裝潢及添購傢俱，支出如附表一所示項目、數額計65萬
04 9,839元，始知系爭建物因陽台外推，無法取得民宿執照，
05 且取得民宿執照須申請人設籍該建物處，伊要求被上訴人協
06 助改善陽台外推並同意伊設籍該處，均遭拒絕。被上訴人未
07 依債之本旨履行，系爭租約目的已無法達成，屬給付不能，
08 經伊依不完全給付規定，於109年5月27日以律師函（下稱系
09 爭律師函），類推適用民法第256條規定為終止系爭租約之
10 意思表示，被上訴人既於同日收受該函，就伊所受附表一之
11 損害65萬9,839元，自應負不完全給付損害賠償責任。爰依
12 民法第227條第1項準用第226條第1項規定，提起本訴。聲
13 明：1. 被上訴人應給付上訴人65萬9,839元，及自109年10月
14 15日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。2. 願供擔
15 保，請准宣告假執行（原審駁回上訴人其餘之訴部份，未繫
16 屬本院部份，不予贅載）。

17 (二)被上訴人則以：兩造所簽訂系爭租約未約定系爭建物應可供
18 申請取得民宿執照，且依系爭租約第6條第1項第7款約定，
19 上訴人僅代理伊申請民宿執照，無設籍該處必要。其次，上
20 訴人前與訴外人蔡文修共同向伊洽談承租系爭建物，而蔡文
21 修早已知悉系爭建物有陽台外推之情況，上訴人為蔡文修之
22 弟，對上開情事亦知之甚詳，伊無不完全給付情形，上訴人
23 請求伊賠償附表一損害，於法無據。縱認伊應負損害賠償責
24 任，上訴人未舉證證明附表一之支出與系爭建物有關，何
25 況，依系爭租約第6條第1項第2款、第6條第2項第1款及第9
26 條約定，該等支出由上訴人自行負擔等語置辯。

27 二、反訴部分：

28 (一)被上訴人反訴主張：兩造成立系爭租約之後，上訴人除於10
29 8 年12月24日給付押租金10萬元外，未支付任何租金。系爭
30 租約經兩造於109 年3 月13日合意終止，上訴人積欠自108
31 年12月1日起至109 年3 月13日止（下稱系爭期間）租金計1

01 7萬0,968元，扣抵押租金10萬元後，上訴人依系爭租約約
02 定，應再給付7萬0,968元。爰依系爭租約法律關係，提起反
03 訴。於原審反訴聲明：1. 上訴人應給付被上訴人7萬0,968
04 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即109年10月21日起至清
05 償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣
06 告假執行（原審駁回被上訴人其餘之反訴部份，未繫屬本院
07 部份，不予贅載）。

08 (二)上訴人則以：伊不爭執系爭租約於109年3月13日終止，及
09 系爭期間之租金數額為17萬0,968元，然被上訴人未於系爭
10 租約內簽名、蓋章，該租約自始未成立，被上訴人請求租金
11 無理由等語置辯。

12 三、原審就本訴部分，判決駁回上訴人在原審之訴及假執行之聲
13 請；就反訴部分，則判決命上訴人給付被上訴人7萬0,968元
14 ，及自109年10月21日起至清償日止，按週年利率5%計算
15 之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，上訴求將
16 原判決廢棄，本訴改判如上開聲明所示，反訴部分改判駁回
17 被上訴人在第一審之訴；被上訴人則請求駁回對造之上訴。

18 四、兩造不爭執事項：

19 (一)易易圓企業社係上訴人獨資設立。

20 (二)上訴人於108年11、12月間，向被上訴人承租系爭建物，約
21 定租期自108年12月1日起算，月租金5萬元。被上訴人提
22 供「都法豪華莊園民宿經營管理租賃契約」書（即系爭租約
23 書面），經上訴人簽名用印，被上訴人未於契約書內簽名或
24 蓋章。

25 (三)系爭建物因有陽台外推之情事，無法申請取得民宿執照。

26 (四)蔡文修係上訴人之兄，前為被上訴人員工，於108年11月之
27 前，已知悉系爭建物無合法民宿執照。

28 (五)蔡文修前就被上訴人以系爭租約涉犯詐欺罪嫌為由，向臺灣
29 屏東地方檢察署檢察官提起告訴，經該署檢察官以110年度
30 偵字第5251號案件為不起訴處分。上訴人不服，聲請再議，
31 經臺灣高等檢察署高雄分署以110年度上聲議字第1456號案

01 件駁回再議確定。

02 (六)上訴人於108 年12月24日給付被上訴人押租金10萬元，但迄
03 今未曾繳納租金。

04 (七)系爭租約經兩造於109 年3 月13日終止，上訴人就系爭期間
05 如應給付租金，數額為17萬0,968元。

06 五、本訴爭點：上訴人依民法第227條第1項準用第226條第1項規
07 定，請求被上訴人賠償附表一所示損害，有無理由及數額若
08 干？

09 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
10 他方支付租金之契約；當事人互相表示意思一致者，無論其
11 為明示或默示，契約即為成立，民法第421條第1項、第153
12 條第1項分別定有明文。意即當事人締結不動產租賃之債權
13 契約，非要式行為，對於租賃契約必要之點，即租賃標的物
14 與租金之意思表示一致者，租賃契約即已成立。上訴人雖主
15 張兩造間系爭租約，未經被上訴人於契約書內簽名、蓋章，
16 系爭租約未成立。查：

17 1. 上訴人於108 年11、12月間，向被上訴人承租系爭建物，約
18 定租期自108 年12月1 日起算，月租金5 萬元；上訴人於10
19 8 年12月24日給付被上訴人押租金10萬元等節，為兩造所不
20 爭執，並有押租金匯款明細、系爭租約之書面文件可憑（見
21 原審卷一第211、257至265頁），上開事實可認真實。

22 2. 上訴人主張兩造之系爭租約未成立，無非以系爭租約書面部
23 分，未經被上訴人簽名或蓋章為據。而系爭租約書面業經上
24 訴人簽名用印，被上訴人則未簽名或蓋章乙節，為兩造所不
25 爭執，固認屬實。然證人尹素月證述：系爭租約書面係伊將
26 被上訴人原有範本交給蔡文修閱覽後，蔡文修有意見部分，
27 經雙方討論再繕打。伊不知道為何係上訴人簽名，蔡文修曾
28 說要去大陸工作，後續都交給上訴人，要伊等找上訴人。原
29 本租期講6年，是蔡文修來談，上訴人簽名後，被上訴人對
30 上訴人有疑慮，覺得太長，想改為1年先試試，所以沒簽
31 名。蔡文修係108年8、9月告知想將系爭建物做餐廳，後來

又改要做民宿…108年10月已開始交接，將訂房系統帳號、密碼給蔡文修，蔡文修當時已開始接單，後來才簽系爭租約等語（見原審卷二第52、53頁）。尹素月雖係被上訴人聲請傳訊之證人，但已具結擔保證言之憑信性，且上訴人對其所述，並無反駁意見，應認尹素月所述可信。其次，蔡文修係上訴人之兄，前為被上訴人員工乙節，為兩造所不爭執；又參照蔡文修、被上訴人於108年10月30日之Line訊息（見原審卷一第207頁），蔡文修：…但因為最近墾丁天氣陰晴不定，是否可以在（再之誤字）給我1個月施工期限，我們從12/1開始簽約。被上訴人：好的等語；另觀之上訴人系爭律師函（見原審卷二第159頁），載明…吾等（即蔡文修、上訴人）於108年間與江國鈞（即被上訴人）洽談承租其名下所有都法豪華莊園（即系爭建物）以經營民宿業務時，…吾等決定承租該租賃建物，並在江國鈞同意下，著手進行部分內部裝潢、傢俱擺設…等語；對照附表一編號2至8所示上訴人支出費用時點，均係108年10月間；又兩造點交記錄所示（見原審卷一第273至281頁），係於109年3月13日由「上訴人」與被上訴人所屬人員尹素月共同為之，足徵上訴人與蔡文修基於兄弟關係，原由蔡文修出面向被上訴人洽談系爭建物租賃事宜，雙方並參考被上訴人提出之租約範本逐一磋商各項租賃條件，蔡文修、被上訴人對租賃標的物、租期始日、租金等系爭租約書面所載內容已達意思合致，並於108年10月開始交接。嗣因蔡文修出境工作，原租約之承租人改由上訴人擔任，而被上訴人對上訴人之信任度有別於蔡文修，才就租期存有不同想法，然依上開說明，租賃契約必要之點，既指租賃標的物與租金之意思合致，縱被上訴人因承租人變更為上訴人（即蔡文修之弟），而就原先所商議租期有不同意見，致未於系爭租約書上簽名、蓋章，然依兩造間交付系爭建物使用、收取押租金、租賃終止之點交等履約行為以觀，堪認兩造就系爭建物之承租條件，除租期外，均同意沿用蔡文修與被上訴人於系爭租約書面所合意之內容，仍

01 無礙於兩造就系爭建物已成立租期為1年之租賃合意之認
02 定，此由被上訴人反訴係依系爭租約書面所訂租金標準，請
03 求上訴人給付租金亦可徵之。何況，系爭租約非要式契約，
04 不須踐行一定方式，自不因被上訴人未於書面契約簽名、蓋
05 章而影響租約之成立。上訴人主張系爭租約未成立，不足採
06 信。

07 (二)次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
08 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責
09 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，
10 民法第227條第1項、第226條第1項固分別有明文。而按債務
11 不履行包括給付不能、給付遲延及不完全給付三種，其形態
12 及法律效果均有不同。所謂給付不能，係指依社會觀念，其
13 給付已屬不能者而言。給付遲延，則指債務人於應給付之期
14 限，能給付而不為給付；倘給付可能，則債務人縱在期限
15 前，預先表示拒絕給付，亦須至期限屆滿，始負遲延責任。
16 至於不完全給付，則指債務人提出之給付，不合債之本旨而
17 言（最高法院93年度台上字第42號判決意旨參照）。又按給
18 付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給
19 付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告
20 而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229條第1
21 項、第2項前段分別有明文。上訴人雖主張被上訴人就系爭
22 租約已構成不完全給付之給付不能，依上開規定，應對伊所
23 受附表一之損害應負賠償責任。查：

24 1. 上訴人固以被上訴人拒絕協助改善系爭建物陽台外推，且未
25 同意伊設籍該處為由，主張被上訴人就租約之履行構成給付
26 不能（見本院卷第106、107頁）。而系爭建物因有陽台外推
27 之情事，無法申請取得民宿執照乙節，為兩造所不爭執，並
28 有墾丁國家公園管理處108年1月17日函及會勘紀錄可憑（見
29 原審卷一第29至31頁），可認屬實。惟上訴人自陳：系爭建
30 物只有單純陽台外推，只要讓外部陽台變成內部陽台，將內
31 部圍牆豎立起來，即可回復原始建造的樣子，得申請合法民

01 宿等語（見本院卷第108頁），並為被上訴人所認同（見本
02 院卷第108頁），足見系爭建物因陽台外推致違反建築法規
03 部分，於目前工程技術之實務操作，仍有回復原狀之可能；
04 另上訴人本於承租人地位，要求出租人之被上訴人同意其設
05 籍，僅須出租人提供當年度房屋稅繳納憑證即可辦理獨立戶
06 之設籍，或由出租人提供戶籍謄本辦理合併戶之設籍。縱認
07 被上訴人依兩造間租約關係，負有將陽台外推回復原狀、供
08 上訴人設籍系爭建物之義務者，依上開說明，被上訴人就該
09 等義務之違反僅屬「給付遲延」，而非「給付不能」。上訴
10 人主張被上訴人就系爭租約之履行陷於「給付不能」，並不
11 可採。

12 2. 又按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損
13 害，民法第231條第1項雖有明文。然上所述，既認被上訴人
14 就出租人義務之違反僅構成「給付遲延」，但上訴人未曾舉
15 證證明被上訴人就上開出租人義務之履行有確定期限，亦無
16 證明已催告被上訴人履行上開出租人義務，自不能認定被上
17 訴人已應對上訴人負遲延責任，則被上訴人依法亦不負遲延
18 之賠償責任。

19 3. 依上所述，既認被上訴人就系爭租約未構成給付不能，則上
20 訴人依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被上訴
21 人賠償損害，於法無據。

22 六、反訴爭點：被上訴人依系爭租約法律關係，請求上訴人給付
23 系爭期間租金，有無理由及數額若干？

24 (一)按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一
25 方行使終止權而為終止之意思表示者；又當事人一方行使終
26 止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止
27 權，亦有基於當事人約定者，謂之約定終止權（最高法院11
28 0年度台上字第149號判決意旨參照）。

29 1. 被上訴人主張兩造就系爭建物自108年12月1日成立租約後，
30 上訴人未曾給付租金，上訴人則抗辯兩造租約未成立。然承
31 前述，既認兩造就系爭建物已成立沿用蔡文修與被上訴人所

01 協商之租賃條件（除租期外）之租賃合意，故上訴人所辯不
02 可採。則被上訴人主張兩造租約自108年12月1日成立，應屬
03 可信。

04 2. 被上訴人又主張兩造於109年3月13日合意終止租約，上訴人
05 雖不爭執該租約於109年3月13日終止，然抗辯係其行使法定
06 終止事由為終止。查：

07 (1) 被上訴人主張系爭租約經兩造合意終止，已提出兩造點交記
08 錄為憑（見原審卷一第273至281頁），而上訴人既未提出其
09 他反證足以推翻上開文件，應認被上訴人主張兩造合意終止
10 租約，合理可信。

11 (2) 其次，上訴人雖抗辯伊於109年3月13日，以口頭向被上訴
12 人行使法定終止權之意思表示，惟陳稱：法定終止事由另行
13 具狀（見本院卷第109頁）。然上訴人迄至111年6月29日本
14 件辯論終結止，未曾具狀表明其法定終止事由，亦無舉證證
15 明已於109年3月13日向被上訴人為終止租約之意思表示，
16 參以上訴人經本院詢問：「系爭租約經兩造於109年3月13
17 日合意終止？」乙事，已表明「不爭執」等語（見本院卷第
18 108頁），足徵上訴人所辯其於109年3月13日行使法定終止
19 權終止租約，並不可採。至上訴人於原審雖主張其於109年5
20 月27日以系爭律師函為終止系爭租約之意思表示。惟上訴人
21 既不爭執兩造租約於109年3月13日終止，即該租約自109年3
22 月13日起已向將來消滅，上訴人自無可能再於109年5月27日
23 終止系爭租約。何況，依系爭律師函所示（見原審卷二第15
24 9頁），僅敘及「…該租賃建物顯然無法作為民宿經營使
25 用，江國鈞應賠償吾等已支出上開裝修費用。…爰請貴大律
26 師代函，除轉知本人業已對於相關人等提出刑事詐欺…之告
27 訴外，並請江國鈞應於本函送達後5日內儘速賠償吾等所受
28 之損害…」外，並無任何終止租約之意思表示，故系爭律師
29 函不能為有利上訴人之認定，附此敘明。

30 (二) 次按契約之終止，得由當事人合意而終止，合意終止為契約
31 行為，於合意終止後，當事人間權利義務關係，悉依當事人

之約定定之。而租賃契約之終止，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及效力，故租約終止前，原租約既仍屬有效，兩造仍應依租約履行給付租金之義務。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參照）。查，上訴人於108年12月24日給付被上訴人押租金10萬元，但迄今未曾繳納租金乙節，為兩造所不爭執，而兩造於109年3月13日合意終止租約已如前述，是兩造租約自109年3月13日起向將來消滅。另上訴人就系爭期間如應給付租金，數額為17萬0,968元，亦經兩造所不爭執，又兩造租約既已向將來消滅，且上訴人尚有欠租之行為，則被上訴人就上訴人積欠之租金，經抵充10萬元押租金後，得請求之數額為7萬0,968元（計算式：17萬0,968-10萬=7萬0,968），核屬有據。

七、綜上所述，上訴人提起本訴，依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人給付65萬9,839元本息，不應准許。而被上訴人依系爭租約法律關係所為反訴，請求上訴人給付7萬0,968元本息，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

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

中 華 民 國 111 年 7 月 27 日

民事第二庭

審判長法 官 黃國川

法 官 李怡諄

法 官 何佩陵

以上正本證明與原本無異。

01 本件不得上訴。

02 中 華 民 國 111 年 7 月 27 日

03 書記官 陳旻萱

04 附表一

05

編號	日期	項目	金額（新臺幣/元）
1	108.1.10	墾丁國家公園 管理處罰單	3,000
2	108.10.21	百貨五金（瑞 菁室內裝修有 限公司）	470
3	108.10.21	正大百貨五金 行	129
4	108.10.21	祥發帆布裝潢 行-地毯代工	8,000
5	108.10.22	百花房花飾	1,200
6	108.10.25	正大百貨五金 行	159
7	108.10.25	正大百貨五金 行	545
8	108.10.30	楊耀聲裝潢- 木圍籬	88,000
9	108.11.1	宅急便快遞	1,380
10	108.11.2	菲力斯國際有 限公司運動器 材-飛鏢機保 證金	13,000
11	108.11.4	永昌五金行	180
12	108.11.5	龍安全企業社	2,500

		檢查申報	
13	108.11.5	員工薪資-蔡守捧	26,000
14	108.11.5	員工薪資-蔡文軒	40,000
15	108.11.8	宗榮水電行	120
16	108.11.8	裝潢-監視系統	10,000
17	108.11.12	台電電費-1F	3,471
18	108.11.12	台電電費-2F	3,767
19	108.11.12	台電電費-3F	1,377
20	108.11.18	冠昇土木包工業-整地裝潢	35,000
21	108.11.18	宏展企業社-樹木移栽裝潢	18,000
22	108.11.20	中華電信市內電話費-10月	453
23	108.11.21	屏南有線電視	4,200
24	108.11.25	宏展企業社-廢棄物清理	27,000
25	108.11.25	中華電信手機電話費-11月	1,799
26	108.11.28	神美廣告設計工程行-廣告看板	10,000
27	108.11.29	正茂塑膠公司-人工草皮	22,950

28	108.11.30	皎潔實業有限公司-毛巾、床單洗滌費	4,553
29	108.12.4	正大百貨五金行	497
30	108.12.5	員工薪資-蔡守捧	26,000
31	108.12.10	正大百貨五金行	86
32	108.12.11	正大百貨五金行	60
33	108.12.14	正大百貨五金行	158
34	108.12.15	宏展企業社-11、12月除草清潔費	12,000
35	108.12.20	中華電信室內電話費-11月	454
36	108.12.20	中華電信手機電話費-12月	1,799
37	108.12.20	屏南有線電視	4,200
38	108.12.20	台電電費-1F	3,583
39	108.12.20	台電電費-2F	4,757
40	108.12.20	台電電費-3F	1,804
41	109.1.5	員工薪資-吳桂美	28,000
42	109.1.8	屏南有線電視	4,200

43	109.1.20	中華電信室內 電話費-12月	411
44	109.1.22	台電電費-1F	2,433
45	109.1.22	台電電費-2F	4,076
46	109.1.22	台電電費-3F	1,530
47	109.1.31	中華電信手機 電話費-1月	1,799
48	109.1.31	皎潔實業有限 公司-毛巾、 床單洗滌費	7,393
49	109.2.5	員工薪資-吳 桂美	28,000
50	109.2.5	員工薪資-蔡 文軒	37,566
51	109.2.6	中國生產力中 心訓練費	3,200
52	109.2.10	恆嘉汽車電機 行電池	3,600
53	109.2.14	自來水公司水 費	2,305
54	109.2.19	屏南有線電視	4,200
55	109.2.20	中華電信室內 電話費-1月	412
56	109.2.20	中華電信手機 電話費-2月	1,800
57	108.2.26	宏展企業社- 1、2月除草清	12,000

		潔費	
58	109. 2. 26	台電電費-1F	2, 086
59	109. 2. 26	台電電費-2F	5, 753
60	109. 2. 26	台電電費-3F	1, 885
61	109. 2. 29	皎潔實業有限公司-毛巾、 床單洗滌費	6, 189
62	109. 2. 29	估價單	5, 100
63	109. 2. 29	冷氣維修-便 條紙	2, 200
64	109. 3. 5	全方位運動器 材行	15, 000
65	109. 3. 5	全方位運動器 材行	15, 000
66	109. 3. 5	昱昇電器行- 油漆	50, 000
67	109. 3. 5	純安玻璃行	1, 300
68	109. 3. 5	朝洋水電行	16, 550
69	109. 3. 5	朝洋水電行	7, 200
70	109. 3. 5	朝洋水電行	6, 000
合計			659, 839