

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第166號

原告 GOLDCREEK INVESTMENTS LIMITED

法定代理人 王雅麗

訴訟代理人 蔡慧玲律師

黃郁珊律師

陳欣彤律師

被告 和豐物業管理顧問股份有限公司

兼 上

法定代理人 謝發晟

被告 張政章

共 同

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告和豐物業管理顧問股份有限公司應給付原告日圓貳仟零壹拾玖萬捌仟陸佰肆拾柒元，及自民國一一二年一月七日起至清償日止，按週年利率百分之十四點六計算之利息。
- 二、被告和豐物業管理顧問股份有限公司應給付原告日圓壹仟玖佰貳拾貳萬零伍佰柒拾參元，及自民國一一四年四月三日起至清償日止，按週年利率百分之十四點六計算之利息。
- 三、被告和豐物業管理顧問股份有限公司應給付原告日圓肆佰陸拾壹萬參仟貳佰元，及自民國一一三年六月二十日起至清償日止，按週年利率百分之十四點六計算之利息。

01 四、被告和豐物業管理顧問股份有限公司應給付原告日圓壹仟參
02 佰零參萬參仟壹佰零陸元，及自民國一一四年四月三日起至
03 清償日止，按週年利率百分之三計算之利息。

04 五、原告其餘之訴駁回。

05 六、訴訟費用由被告和豐物業管理顧問股份有限公司負擔十分之
06 九，餘由原告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、按本法所稱外國公司，謂以營利為目的，依照外國法律組織
10 登記之公司。外國公司，於法令限制內，與中華民國公司有
11 同一之權利能力，公司法第4條定有明文。查原告係於薩摩
12 亞設立之公司，有原告公司登記資料、公證書及中譯本在卷
13 可參（見本院卷一第27至35、243至251頁），依上開規定，
14 應具有與我國法人相同之權利能力，並有當事人能力及訴訟
15 能力，合先敘明。

16 二、按一國法院對涉外民事法律事件，有無一般管轄權即審判
17 權，悉依該法庭地法之規定為據。原告既向我國法院提起訴
18 訟，則關於一般管轄權之有無，即應按法庭地法即我國法律
19 定之。我國涉外民事法律適用法並未就國際管轄權（含合意
20 管轄）加以明定，應類推適用我國民事訴訟法有關之規定
21 （最高法院97年度台抗字第185號裁定意旨參照）。次按國
22 際裁判管轄之合意，除當事人明示或因其他特別情事得認為
23 具有排他亦即專屬管轄性質者外，通常宜解為僅生該合意所
24 定之管轄法院取得管轄權而已，並不當然具有排他管轄之效
25 力，如當事人意在排除我國法院之民事審判管轄權，必以另
26 有專屬外國某一法院管轄或排除我國法院管轄之合意，且該
27 約定之外國法院亦承認該合意管轄者，始足稱之（最高法院
28 91年度台抗字第268號、100年度台抗字第480號裁定意旨參
29 照）。查原告為外國法人，本件涉訟屬涉外民事事件，依原
30 告與被告和豐物業管理顧問股份有限公司（下稱和豐公司）
31 簽訂之「マスターリース契約兼建物管理業務委託契約書」

（下稱系爭契約）第27條之約定，雙方合意以日本東京地方法院為第一審管轄法院（見本院卷第51、261頁），然並未明文專屬管轄或有排除我國法院管轄之合意，不生排除我國法院民事審判管轄權之法律效果，被告謝發晟、張政章之住所地及被告和豐公司之主事務所所在地即臺北市中山區均屬本院所轄範圍，經類推適用我國民事訴訟法第1條前段及第2條第2項之規定，堪認本院具有管轄權。

三、按法律行為發生債之關係者，其成立要件及效力，依當事人意思定其應適用之法律；關於由侵權行為而生之債，依侵權行為地法，涉外民事法律適用法第20條第1項、第25條前段分別定有明文。原告本於系爭契約及侵權行為法律關係提起本件訴訟，依據系爭契約第28條之約定：「本契約の成立、効力、履行及び解釈については、日本法に準拠とする。」

【中譯：關於本合同的成立、效力、履行及解釋，將依據日本國法。】（見本院卷第51、261頁），且原告所主張之被告侵權行為與損害結果發生地亦均在日本，揆諸前開法條與說明，本件即應適用日本法為準據法。

四、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基事實同一、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255條第1項第2款、第3款定有明文。經查，原告起訴時原僅列和豐公司為被告，並主張以系爭契約第5條、民法第439條前段與同法第179條為請求權基礎，聲明請求：「被告和豐公司應給付原告日圓2,183萬2,000元，及自調解書狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之14.6計算之利息，並自遷讓日本東京都中央區日本橋久松町23番地5、6、8暨其上門牌號碼久松町10之4房屋（下稱系爭飯店）之日止，按月給付原告日圓353萬元。」（見本院卷一第7至23頁）。嗣於112年12月26日追加張發晟、張政章同為被告，並追加民法第184條第1項、第28條、公司法第23條第2項為請求權基礎，聲明請求：「(一)被告和豐公司應給付原告日圓2,183萬2,000元，及自調解書狀送達之翌日起至清

償日止，按週年利率百分之14.6計算之利息，並自遷讓系爭飯店之日止，按月給付原告日圓353萬元。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）990萬元，及自變更訴之聲明暨準備一狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷一第137至151頁）。後又迭經變更聲明及追加請求權基礎（見本院卷二第17至23頁、第291至293頁、卷三第283至285頁），最終確認聲明與請求權基礎如後述「原告聲明」及請求權基礎所示（見本院卷四第9至11、239至240頁），所為變更追加均本於起訴之同一事實，或為擴張或減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告與被告和豐公司於109年5月間簽訂系爭契約，約定由原告將系爭飯店出租予被告和豐公司作為經營旅館之用途，租期自109年10月1日起至119年9月30日止，每月租金日圓353萬元（不含消費稅），不足1個月之租金按日計算，承租人即被告和豐公司應於每月末日將次月租金匯入原告指定之帳戶，若遲延支付租金，出租人即原告得按每日4錢費率（相當於年利率14.6%）收取遲延利息。原告與被告和豐公司於110年12月15日完成點交，然嗣後因受疫情影響，原告與被告和豐公司於110年3月22日另簽訂補充協議（下稱系爭補充協議），約定「承租人（即被告和豐公司，下同）向出租人（即原告，下同）承租之日本東京都中央區日本橋久松町23-5, 6, 8建築物（即系爭飯店）之租約，為因應新冠狀病毒引起的經濟環境變化……，第1年至第5年之租金為原月租日圓353萬元之75折為保底租金，即日圓265萬元……。但實際起租日至110年12月31日期間，若因政經環境等不可控因素而市場環境低迷，致承租人持續虧損，雙方同意進行友好協商，酌降租金，惟租金不得低於原先金額之4成。出租人同意110年5月31日前免租……」等，調整系爭契約第5條

原約定租金，變更第1年至第5年之租金為原租金日圓353萬元之75折即日圓265萬元，故被告和豐公司每月至少應支付日圓265萬元予原告。嗣後原告與被告和豐公司於110年12月6日再度召開協商會議，並於同年12月6日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定系爭飯店之初勘點交定於110年11月29日，雙方並同意「.....4. 甲（即原告，下同）乙（即被告和豐公司，下同）雙方同意110年12月7日東京中央區保健所檢查日為甲方第二次點交標的物予乙方，甲方並同意自乙方自驗收完成該日起，為期二個月為乙方之營業前準備期，該期間免收租金.....7. 乙方亦承諾於正式收租第6個月確認租金保底金額時完成租賃保險手續。」即豁免被告自110年12月16日至111年2月15日止之租金，然被告和豐公司卻未依約完成租賃保險手續，且未於每月底前將次月租金匯入原告指定帳戶，僅於111年3月29日、同年5月11日、同年10月14日未足額給付租金日圓141萬元，於同年11月24日未足額給付租金日圓176萬3,000元，共計積欠租金日圓2,183萬2,000元。原告於111年7月25日以存證信函催促被告和豐公司履行契約，並於111年12月7日寄發律師函，以被告和豐公司給付租金延遲兩個月以上為由，依系爭契約第15條、民法第440條之規定終止系爭契約，並命被告和豐公司限期遷讓系爭飯店，經被告和豐公司於同年月13日收受通知而生契約終止效力。嗣原告於111年12月27日向本院聲請調解再度表示終止系爭契約並請求被告和豐公司遷讓系爭飯店及給付租金，惟均經被告和豐公司置之不理，原告乃於112年5月間向日本東京地方法院訴請被告和豐公司遷讓系爭飯店獲勝訴判決，嗣經日本法院於112年12月21日於系爭飯店現場執行公告，請被告和豐公司於113年1月26日前返還系爭飯店，被告和豐公司始於113年1月22日交還系爭飯店。

(二)原告共計受有下列損害：

- 1、自111年2月16日起至111年12月13日之租金日圓2,019萬8,647元：

01 被告和豐公司自免租期過後即111年2月16日起至系爭契約終
02 止日即111年12月13日止，每月應按月給付原告租金日圓265
03 萬元，扣除被告和豐公司此段期間曾給付之日圓599萬3,000
04 元後，被告和豐公司應給付日圓2,019萬8,647元（計算式：
05 2,619萬1,647元－559萬3,000元＝2,019萬8,647元），及自
06 調解書狀送達被告和豐公司之日即112年1月7日起至清償日
07 止，按系爭契約第5條約定之利率計算之利息。

08 2、自111年12月14日起至113年1月22日相當於租金之不當得利
09 日圓1,922萬573元：

10 自系爭契約終止翌日即111年12月14日起至被告和豐公司返
11 還系爭飯店之113年1月22日止，被告和豐公司無權占用系爭
12 飯店共計13個月9日，相當於不當得利之租金依系爭契約第5
13 條約定之租金加計10%消費稅每月計為日圓388萬3,000元，
14 扣除被告和豐公司於此段期間曾支付之日圓3,238萬5,750
15 元，被告和豐公司尚受有相當於租金之不當得利日圓1,922
16 萬573元【計算式：388萬3,000元×（13＋9/31）－3,238萬
17 5,750元＝1,922萬572.5元，元以下四捨五入】，及自變更
18 起訴狀繕本送達翌日即114年4月3日起至清償日止，按系爭
19 契約第5條約定之利率計算之利息。

20 3、回復原狀之費用日圓461萬3,200元：

21 依據系爭契約第17條之約定，交屋時承租人應負有回復系爭
22 飯店原狀之義務。原告於113年1月22日受點交系爭飯店時，
23 處理被告和豐公司遺留現場之剩餘物支出日圓1萬3,200元，
24 處理系爭飯店牆壁照明燈、換氣扇等物品設備丟失及破損損
25 害維修費用支出日圓460萬元，共計日圓461萬3,200元（計
26 算式：1萬3,200元＋460萬元＝461萬3,200元），及自追加
27 書狀送達翌日即113年6月20日起至清償日止，按系爭契約第
28 5條約定之利率計算之利息。

29 4、損害賠償日圓1,433萬6,416元：

30 (1)系爭飯店之房卡及相關機器設備，為系爭飯店點交重要項
31 目，原告自112年12月1日更換新管理公司後即告知被告和豐

01 公司應與原告交接，並於113年1月22日被告和豐公司搬遷前
02 後再三告知被告和豐公司應返還系爭飯店之房卡暨相關設
03 備，被告和豐公司仍拒絕歸還，擅自將房卡銷毀，於房卡設
04 備公司告知應將設備返還原告後，仍執意將相關機器設備交
05 予房卡設備公司回收，造成原告須重新訂製系爭飯店完整一
06 套30間房間之房卡及設備，花費日圓385萬元。

07 (2)原告自113年1月22日被告和豐公司搬遷後開始清點系爭飯店
08 現場物品設備損害、遺失物，耗時數月重新裝潢及製作門卡
09 設備，又因被告和豐公司搬遷前未終止訴外人Booking.co
10 m、樂天トラベル、Agoda等訂房網站之預約，造成新管理公
11 司無法正常營運，新管理公司遲至113年4月7日始得重新營
12 業，原告受有113年1月23日至同年4月7日未能營業之租金損
13 失日圓883萬2,789元（113年1月23日起至113年4月7日，系
14 爭飯店每月租金為日圓350萬元，計算式： $350\text{萬元} \div 31 \times 9 + 3$
15 $50\text{萬元} \times 2 + 350\text{萬元} \div 30 \times 7 = 883\text{萬}2,789\text{元}$ ）

16 (3)原告向日本東京地方法院聲請強制執行，預納規費日圓50萬
17 5,000元、協助執行業者費用日圓2萬7,665元，因被告和豐
18 公司於預計113年1月26日強制執行前之113年1月22日自行交
19 還系爭飯店，故未強制執行，原告聲請退還預納金日圓18萬
20 2,348元，是原告因聲請強制執行支出日圓35萬317元（計算
21 式： $50\text{萬}5,000\text{元} + 2\text{萬}7,665\text{元} - 18\text{萬}2,348\text{元} = 35\text{萬}317$
22 元）。

23 (4)依日本民法第709條「不法行為による損害賠償」【中譯：
24 不法行為責任】及法院的判例實務所形成的慣例，日本訴訟
25 中若基於不法行為請求之民事損害賠償訴訟，通常會另請求
26 損害賠償金額之10%作為律師費（弁護士費用），故本件原
27 告據此請求日本律師費用為日圓130萬3,310元【計算式：
28 $(883\text{萬}2,789\text{元} + 385\text{萬元} + 35\text{萬}317\text{元}) \times 10\% = 130\text{萬}3,310$
29 元】。

30 (5)以上合計日圓1,433萬6,416元（計算式： $883\text{萬}2,789\text{元} + 38$
31 $5\text{萬元} + 35\text{萬}317\text{元} + 130\text{萬}3,310\text{元} = 1,433\text{萬}6,416\text{元}$ ），及

01 自變更訴之聲明狀繕本送達翌日即114年4月3日起至清償日
02 止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 (三)被告謝發晟、張政章分別擔任被告和豐公司董事長及總經理，
04 實際參與系爭飯店經營工作，對於系爭飯店營運清楚知
05 悉，具有實質管理權限，卻刻意利用職權強行占有系爭飯
06 店，拒絕返還系爭飯店，每月全憑喜好隨意支付日圓264萬
07 7,500元不等金額予原告，嗣後知悉原告已於日本訴請強制
08 執行請求返還系爭飯店，於113年1月26日將遭日本法院強制
09 執行，更故意未支付112年10月及113年1月之金額予原告；
10 又明知已無合法占有營運系爭飯店之權限，仍拒不返還系爭
11 飯店、蓄意阻撓依法應行之消防檢查與交接程序、擅自處分
12 原告所有之旅館專用房卡及客製化機器設備，造成原告受有
13 上述損害。被告所為非屬單純契約履行遲延，而係長期、反
14 覆，具計畫性違約與侵權行為，已逾一般商業風險可容忍範
15 圍。行為同時構成債務不履行、不當得利及侵權責任之競
16 合，其法律可責性程度顯然高於一般租賃糾紛案件，係共同
17 故意不法侵害原告致原告受有損害，是被告謝發晟、張政章
18 自應依日本会社法第429條及第430條之規定，就被告和豐公
19 司上開侵權與違約行為，於相當於租金之不當得利日圓1,92
20 2萬573元、回復原狀之費用日圓461萬3,200元，及損害賠償
21 日圓1,433萬6,416元之範圍內，負擔連帶賠償責任。

22 (四)為此，爰本於系爭契約及侵權行為損害賠償之法律關係，以
23 下列請求權基礎：(一)聲明第一項：系爭契約第5條、第15條
24 及民法第439條前段，或日本民法第415條、614條。(二)聲明
25 第二項：民法第179條，或日本民法第703條或415條，及日
26 本会社法第429條與第430條。(三)聲明第三項：系爭契約第17
27 條第2項、第4項及民法第184條第1項前段，及日本会社法第
28 429條與第430條。(四)聲明第四項：民法第184條第1項前段，
29 或日本民法第709條、第621條，及日本会社法第429條與第4
30 30條，提起本件訴訟，請求擇一有利之請求權基礎為判決等
31 語。並聲明：(一)被告和豐公司應給付原告日圓2,019萬8,647

元，及自調解書狀送達翌日即112年1月7日起至清償日止，按週年利率百分之14.6計算之利息。(二)被告應連帶給付原告日圓1,922萬573元，及自變更起訴之聲明狀繕本送達翌日即114年4月3日起至清償日止，按週年利率百分之14.6計算之利息。(三)被告應連帶給付原告日圓461萬3,200元，及自追加書狀送達翌日即113年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之14.6計算之利息。(四)被告應連帶給付原告日圓1,433萬6,416元，及自變更起訴之聲明狀繕本送達翌日即114年4月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

(一)原告於112年11月間提出本件訴訟，遲至113年2月間才追加謝發晟、張政章二人為被告，顯然違反民事訴訟法第255條之規定，追加自不合法，原告所為各項訴之追加，被告亦表示不予同意。

(二)系爭契約第27條已約定與系爭契約有關的任何爭議，應受日本東京地方法院作為第一審法院的管轄，屬於具有排他性的專屬管轄，且原告提出之證物所主張之內容，均為日文，涉及日本，履約方式也是由被告委託日本另外的公司向原告支付租金，原告追加請求涉及系爭契約之履行之部分，被告要取得相關證據需向日本委託之公司申請，基於應訴之便利性，本件應由日本東京地方法院管轄。關於侵權行為地，本件無論行為或結果發生地皆在日本東京。是以本件應以日本東京地方法院作為第一審管轄法院。

(三)關於原告訴之聲明第一項，因適逢108年12月起至112年5月新冠肺炎疫情發生期間，應認屬於因不可抗力事故而不可歸責於被告，導致部分租金無法給付，被告得依系爭契約第21條拒絕給付。聲明第二項不當得利部分，因於112年5月之前新冠肺炎疫情期間，因不可抗力事故，被告仍得依系爭契約第21條拒絕給付。聲明第三項原告片面主張「處理被告遺留於系爭飯店設備丟失及破損」之損害維修費用，被告否認原告所提證物形式上之真正，原告應就此項回復原狀之主張應

01 負舉證責任，且系爭飯店係委由日本當地之經理人管理，被
02 告謝發晟、張政章並未參與系爭飯店之實際經營，原告請求
03 被告謝發晟、張政章連帶給付，為無理由。聲明第四項原告
04 就其主張「113年1月23日至113年4月7日」未能營業及其
05 「重新製作房卡機器」之事實，未能提出相關證物，被告否
06 認其形式上真正。末者，原告既已於日本東京地方法院取得
07 系爭日本確定判決，其判決事項與範圍均與本案相同（原證
08 37），故原告提本件請求，應依民事訴訟法249條第1項第7
09 規定裁定駁回原告之訴。

10 （四）原告雖傳喚證人林汶錡證稱系爭飯店房卡為訴外人日本美和
11 公司客製化，原告主張重新製作房卡額外耗時一個多月並支
12 出日圓385萬元等語，但本件接手之公司更動飯店名稱、商
13 標，故飯店房卡上本會標註其名稱及商標，原告本有重新製
14 作房卡之需求，因此無法營業及製作費用之開銷，不可歸責
15 於被告。又業務消防檢查係日本法律強制規定，被告無可能
16 未進行業務消防檢查而繼續營業，原告提出林汶錡113年1月
17 20日電子郵件通知被告於翌日進行消防檢查，而後於同年月
18 22日得進入檢查，且其檢查需耗時2至3個月，被告僅延後1
19 日，應無嚴重影響原告權益。原告所提原證44之錄音，經證
20 人林汶錡證稱日本美和公司之訴外人藪口大樹知悉正在錄
21 音，故藪口大樹所言有可能規避公司或自身責任而避重就
22 輕，自不能作為不利被告之認定。原告提出之原證40、41、
23 42主張被告謝發晟、張政章對系爭飯店有實質管理權限，但
24 被告謝發晟基於被告和豐公司法定代理人身分與原告聯繫，
25 本屬事理之常；被告張政章為訴外人和新建設股份有限公司
26 總經理，並非被告和豐公司之總經理，細譯原證41、原證42
27 之對話紀錄、簡訊內容，可見被告張政章僅扮演居間聯擊或
28 代為轉達訊息之角色，足證被告謝發晟、張政章並未實際參
29 與系爭飯店之經營管理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
30 駁回。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告請求被告和豐公司給付自111年2月16日起至111年12月1
02 3日之租金日圓2,019萬8,647元，為有理由：

03 原告與被告和豐公司於109年5月間簽訂系爭契約，約定由被告
04 和豐公司向原告承租系爭飯店，嗣又分別於110年3月22
05 日、同年12月6日簽訂系爭補充協議、系爭協議書，約定被
06 告和豐公司每月至少應支付日圓265萬元租金予原告，並豁
07 免被告自110年12月16日至111年2月15日止之租金，後因被
08 告和豐公司未足額給付租金，原告乃於111年12月7日寄發律
09 師函，以被告和豐公司給付租金延遲兩個月以上為由，依系
10 爭契約第15條、民法第440條之規定終止系爭契約，經被告
11 和豐公司於同年月13日收受通知而生契約終止效力等情，業
12 據原告提出系爭契約與中譯本、系爭補充協議、系爭協議
13 書、上開律師函及回執在卷可稽（見本院卷一第41至65頁、
14 75至90、253至273頁、卷二第303、305頁），堪以認定；兩
15 造亦不爭執系爭契約終止日為111年12月13日（見本院卷四
16 第196頁）。被告雖抗辯112年5月以前屬新冠肺炎疫情期
17 間，而有不可抗力致部分租金無法給付之情形，然被告既自
18 陳新冠肺炎疫情期間始於108年12月間（見本院卷三第360
19 頁），早於原告與被告和豐公司簽訂系爭契約以前，顯然新
20 冠肺炎疫情對於被告和豐公司商業經營之影響可能性與範
21 圍，已為被告和豐公司於簽約前可預先評估、考量者，並非
22 係於簽約後始發生之不可抗力情事，又參原告與被告和豐公
23 司於110年3月22日另簽立系爭補充協議（見本院卷一第61、
24 271頁），更徵雙方於履約過程中已因應新冠肺炎疫情狀
25 況，對於系爭契約原約定條款另為約定與調整，被告於履約
26 過程中既未另提出因受新冠肺炎疫情影響而與原告協商租金
27 之請求，即應依約履行給付租金之義務，率不得於訴訟中始
28 為上開不可抗力之抗辯，其所辯為不可採。準此，原告依據
29 系爭契約之約定，請求被告和豐公司自免租期過後之111年2
30 月16日起至系爭契約終止日即111年12月13日止，應按月給
31 付原告租金日圓265萬元，扣除被告和豐公司此段期間曾給

01 付之日圓599萬3,000元，應給付日圓2,019萬8,647元（計算
02 式：2,619萬1,647元－559萬3,000元＝2,019萬8,647元），
03 即有理由。

04 (二)原告請求被告和豐公司給付自111年12月14日起至113年1月2
05 2日相當於租金之不當得利或損害賠償日圓1,922萬573元，
06 為有理由；請求被告謝發晟、張政章負擔連帶給付責任，則
07 無理由：

08 1、按日本民法第415條第1項規定：「（債務不履行による損害
09 賠償）(1)債務者がその債務の本旨に従った履行をしないと
10 き又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これに
11 よって生じた損害の賠償を請求することができる。ただ
12 し、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び
13 取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することが
14 できない事由によるものであるときは、この限りでな
15 い。」【中譯：（違約損害賠償）(1)債務人不依債務實質履
16 行債務或不能履行債務的，債權人可以請求賠償由此造成的
17 損失。但根據合約或其他義務原因以及公認的社會交易慣
18 例，不能歸咎於債務人的原因而不能履行義務的，不在此
19 限。」同法第703條規定：「（不当利得の返還義務）法律
20 上の原因なく他人の財産又は労務によって利益を受け、そ
21 のために他人に損失を及ぼした者（以下この章において
22 「受益者」という。）は、その利益の存する限度におい
23 て、これを返還する義務を負う。」【中譯：（返還不當得
24 利的義務）無正當理由從他人財產或勞動中獲益，給他人造
25 成損失的人（本章以下稱「受益人」），在該利益存在的範
26 圍內，應當有義務歸還此信息】（見本院卷一第330、357、
27 425、445頁）。

28 2、經查，原告與被告和豐公司間之系爭契約於111年12月13日
29 終止，業經本院認定如前；而被告和豐公司係於113年1月22
30 日始將系爭飯店返還原告，為兩造所不爭執（見本院卷三第
31 355頁），則被告和豐公司自111年12月14日起至113年1月22

日繼續占有使用系爭飯店，違反系爭契約第17條點交之相關約定，屬於日本民法第415條第1項所定違約情形，應賠償原告就此所受損害，同時被告和豐公司於該段期間內占有系爭飯店欠缺合法使用權源，屬無權占有，因此使所有權人即原告受有損害，應依日本民法第703條之規定返還不當得利。兩造對於系爭契約第5條約定之每月租金稅後金額為日圓388萬3,000元為不爭執（見本院卷四第196頁），準此，原告依據日本民法第415條第1項、第703條之規定，以每月日圓388萬3,000元計算原告所受之損害及不當得利，扣除被告和豐公司在此期間曾支付之日圓3,238萬5,750元，請求被告和豐公司給付自111年12月14日起至113年1月22日相當於租金之不當得利或違約損害賠償日圓1,922萬573元【計算式：388萬3,000元×（13+9/31）－3,238萬5,750元＝1,922萬572.5元，元以下四捨五入】，即有理由。

- 3、按日本会社法第429條第1項規定：「役員等がその職務を行うについて悪意又は重大な過失があったときは、当該役員等は、これによって第三者に生じた損害を賠償する責任を負う。」【中譯：董事於執行職務時，若具有惡意或重大過失，致第三人受有損害者，該董事應負損害賠償責任。】同法第430條規定：「役員等が株式会社又は第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、他の役員等も当該損害を賠償する責任を負うときは、これらの物は、連帶債務者とする。」【中譯：董事等股份有限公司或第三人負損害賠償責任時，如其他董事亦對該損害負有賠償責任者，則其等應為連帶債務人。】（見本院卷二第144、207頁）。經查，被告謝發晟為被告和豐公司法定代理人，被告張政章為被告和豐公司之董事，為兩造所不爭執（見本院卷三第356頁），堪以認定。惟觀原告所提出之通訊軟體對話紀錄（見本院卷一第155、179至180頁、本院卷四第35至57、79至101、141至160、167至185頁），被告謝發晟除於108年至111年2月間曾與原告之法定代理人間就系爭契約相關事宜有

01 所聯繫外，於111年2月後即未見其再參與系爭契約或系爭飯店
02 店經營事宜；原告提出之日本東京地方法院裁判與相關送達
03 文書，可見法院寄送給被告謝發晟之訴訟文書經查無此人退
04 件後，被告和豐公司嗣經公示送達未到庭應訴而經法院為一
05 造辯論判決（見本院卷一第91至109、277至287頁、卷三第1
06 1至14、299至347頁）；原告另提出之日本法院強制執行調
07 查紀錄，亦顯示系爭飯店現場僅有訴外人濱田真也在場（見
08 本院卷一第181至190、289至299頁），可認被告謝發晟於11
09 1年2月間後即未實質參與系爭飯店現場營業與交接事宜。而
10 就被告和豐公司自111年12月14日起至113年1月22日繼續占
11 有使用系爭飯店乙情，原告並未提出證據證明被告謝發晟有
12 於何時、何地，以何方式，指示被告人員不依系爭契約履行
13 或不點交系爭飯店，自難認被告謝發晟就上情具有惡意或重
14 大過失。原告就被告和豐公司自111年12月14日起至113年1
15 月22日繼續占有使用系爭飯店乙情，除請求被告和豐公司賠
16 償違約損害或給付不當得利外，既未提出得另行請求被告和
17 豐公司依侵權行為法則賠償之適法依據，復未提出證據證明
18 被告謝發晟個人有故意濫用公司法人格之侵權行為，自難令
19 被告謝發晟依日本会社法第429條、第430條之規定，就被告
20 和豐公司上開應給付原告之金額，連帶負擔給付責任。而被
21 告張政章雖為被告和豐公司之董事，惟僅憑原告提出之通訊
22 軟體對話紀錄（見本院卷四第59至84頁），尚難認為被告張
23 政章對於系爭契約之履行有實質、完全之決定權限，則其對
24 於被告和豐公司上開期間無權占用系爭飯店乙事，亦難認有
25 何執行職務存在惡意或重大過失，準此，原告依據日本会社
26 法第429條、第430條之規定，請求被告張政章就被告和豐公
27 司上開應給付原告之金額，連帶負擔給付責任，亦無理由。

28 (三)原告請求被告和豐公司給付回復原狀之費用日圓461萬3,200
29 元，為有理由；請求被告謝發晟、張政章負擔連帶給付責
30 任，則無理由：

31 1、系爭契約第17條（明き渡し）【中譯：交屋】第1項約定：

「期間滿了、契約解除、中途解約等により本契約が終了したときは、賃借人は、その費用で、直ちに本件建物を原状回復し、賃借人が搬入している家具、家電、その他一切の備品を撤去した上で賃貸人に明け渡すものとする。」【中譯：因租期屆滿、合同取消、提前終止等原因致本協議終止時，承租人應立即將建築物恢復到原狀，搬走承租人帶來的傢俱、家用電器和其他所有東西，並交還本物件給出租人。】第2項：「本契約の終了に際し、その事由、名目の如何を問わず、賃借人は賃貸人に対し、本件建物の諸造作、設備等に支出した費用の償還または移転料、立退料、権利金その他これに類するいかなる金銭も請求しない。また、賃借人が新設又は付加した諸造作、設備等の買い取り請求を行わない。」【中譯文：本協議終止後，承租人不得要求出租人償還建築物的建造和設備費用，或任何搬遷費、驅逐費、權利資金或任何其他類似相關費用，無論其原因或名義原因如何。此外，承租人不得要求收買新建或增建的各種新建築、設備等。】第3項：「本契約終了時に、本件不動産内に残置された賃借人の所有物その他の残置物があるときは、賃借人がその時点でこれを放棄したものとみなし、賃貸人は、これを任意に処分し、その処分に要する費用を賃借人に請求することができる。」【中譯：本契約終止時，如果本件不動産内有殘留下承租人的所有物或其他殘留物，則視為承租人當時放棄該殘留物，出租人可任意處理該殘留物，並向承租人請求處理該殘留物所需的費用。】第4項：「賃借人が原状回復の義務を履行しないときは、賃貸人は、賃借人のかわりに原状回復を行うときは、賃貸人に、原状回復の費用を請求することができる。この場合、原状回復などの不履行によって賃貸人に損害が生じたときは、賃借人に損害賠償を請求することができる。」【中譯：承租人未履行將恢復原狀的義務時，出租人代承租人進行恢復原狀的，出租人可以向承租人要求恢復原狀的費

01 用。在這種情況下，如果出租人因恢復原狀等不履約而遭受
02 損害，可以要求承租人賠償損失。】（見本院卷一第48至4
03 9、259頁）。

04 2、經查，被告和豐公司於113年1月22日點交系爭飯店時未盡上
05 開回復原狀之義務，原告因而支出處理被告和豐公司遺留現
06 場之剩餘物費用日圓1萬3,200元、處理系爭飯店牆壁照明
07 燈、換氣扇等物品設備丟失及破損損害維修費用日圓460萬
08 元，共計支出日圓461萬3,200元（計算式：1萬3,200元+46
09 0萬元=461萬3,200元）等情，業據證人即原告員工林汶鎰
10 於本院證述明確（見本院卷四第198至204頁），並有原告提
11 出之現場照片、垃圾處理費收據、維修費用單據在卷可證
12 （見本院卷二第33、61至75、83至87、255至257、265至266
13 頁、卷三第349頁），準此，原告依據系爭契約第17條之約
14 定，請求被告和豐公司給付回復原狀之費用日圓461萬3,200
15 元，即有理由。

16 3、被告謝發晟為被告和豐公司法定代理人，被告張政章為被告
17 和豐公司之董事，固經本院認定如前，惟原告並未舉證證明
18 被告張政章對於被告和豐公司履行系爭契約具有實質、完全
19 之決定權限，已如前述；而原告就被告和豐公司上開未盡回
20 復原狀義務而違反系爭契約第17條之情形，除依系爭契約之
21 約定請求給付回復原狀之費用外，並未提出得另行請求被告
22 和豐公司依侵權行為法則賠償之適法依據，復未提出證據證
23 明被告謝發晟有於何時、何地，以何方式，指示被告人員不
24 依系爭契約履行，而對於上情具有惡意或重大過失。準此，
25 原告依據日本会社法第429條、第430條之規定，請求被告謝
26 發晟、張政章就被告和豐公司上開應給付原告之金額，連帶
27 負擔給付責任，即無理由。

28 （四）原告請求被告和豐公司給付損害賠償，於日圓1,303萬3,106
29 元之範圍內，為有理由，逾此範圍，則屬無據；請求被告謝
30 發晟、張政章負擔連帶給付責任，則無理由：

01 1、按日本民法第621條規定：「（賃借人の原状回復義務）賃
02 借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常
03 の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物
04 の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場
05 合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に
06 復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰
07 することができない事由によるものであるときは、この限
08 りでない。」【中譯：（承租人恢復原狀的義務）承租人對
09 租賃物收到後發生的損壞負責（不包括因正常使用、收益造
10 成的租賃物磨損、租賃物老化；以下本條同此），當租約結
11 束時，承租人有義務將損害恢復到原來的狀態。但非承租人
12 原因造成損壞的，不在此限。】同法第709條規定：「（不
13 法行為による損害賠償）故意又は過失によって他人の権利
14 又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって
15 生じた損害を賠償する責任を負う。」【中譯：（侵權損害
16 賠償）故意或過失侵害他人權利或法定利益的，應當負賠償
17 責任。】（見本院卷一第351、441、446頁）。

18 2、經查，被告和豐公司於113年1月22日點交系爭飯店時未歸還
19 系爭飯店之房卡設備，經原告追查後始知被告和豐公司已將
20 上開房卡設備交予房卡設備公司回收，造成原告須重新訂製
21 系爭飯店完整一套30間房間之房卡及設備，花費日圓385萬
22 元等情，業經證人林汶錡於本院證述明確（見本院卷四第19
23 8至204頁），並有原告提出之訂購單、匯款證明、證人林汶
24 錡與日本美和公司員工藪口大樹對話錄音光碟與逐字稿譯
25 本、原告與美和公司往來電子郵件在卷可稽（見本院卷二第
26 29、31、261至264頁、卷四第103至105、235頁），堪以認
27 定。又原告自113年1月22日被告和豐公司搬遷後，因清點系
28 爭飯店現場物品設備損害、遺失物，並耗時數月重新裝潢及
29 製作門卡設備，又因被告和豐公司搬遷前未終止Booking.co
30 m、樂天トラベル、Agoda等訂房網站之預約，造成新管理公
31 司遲至113年4月7日始得重新營業，原告因而受有113年1月2

01 3日至同年4月7日未能營業之租金損失日圓883萬2,789元等
02 情，亦證人林汶錡於本院證述明確（見本院卷四第198至204
03 頁），並有原告提出之證人林汶錡與被告間之對話紀錄、證
04 人林汶錡與新管理公司間之對話紀錄、新管理公司與被告間
05 之對話紀錄、被告之訂房網站資訊、原告與新管理公司間對
06 話紀錄、原告與新管理公司間之契約、機器交付驗收書、證
07 人林汶錡與被告日本律師中島律師電子郵件往來紀錄在卷可
08 稽（見本院卷一第155、157、179、180、191至193頁、卷二
09 第37、39至54頁、卷四第161至186頁），亦堪認定。再者，
10 因被告和豐公司於系爭契約終止後遲未點交，原告因而向日
11 本東京地方法院聲請強制執行，預納規費日圓50萬5,000
12 元、協助執行業者費用日圓2萬7,665元，嗣因被告和豐公司
13 於預計113年1月26日強制執行前之113年1月22日自行交還系
14 爭飯店，故未強制執行，原告聲請退還預納金日圓18萬2,34
15 8元，故原告因聲請強制執行支出日圓35萬317元（計算式：
16 50萬5,000元+2萬7,665元-18萬2,348元=35萬317元），
17 亦經原告提出保管金領取證書等相關單據在卷可稽（見本院
18 卷二第309至323頁），堪以認定。是原告依據日本民法第62
19 1條、第709條之規定，請求被告和豐公司賠償原告所受損
20 害，於日圓1,303萬3,106元（計算式：883萬2,789元+385
21 萬元+35萬317元=1,303萬3,106元）之範圍內，即有理由。
22 至原告雖另主張依據日本民法第709條（不法行為責任）及
23 法院的判例實務所形成的慣例，日本訴訟中若基於不法行為
24 請求之民事損害賠償訴訟，通常會另請求損害賠償金額之10%
25 作為律師費，原告爰據此請求日本律師費用為日圓130萬3,310
26 元【計算式：（883萬2,789元+385萬元+35萬317元）
27 $\times 10\% = 130$ 萬3,310元】，然就此部分並未提出任何證據
28 及日本法院判例實務見解供參，此部分主張即難認有理由，
29 爰不予准許。

30 3、被告謝發晟為被告和豐公司法定代理人，被告張政章為被告
31 和豐公司之董事，固經本院認定如前，惟原告並未舉證證明

01 被告張政章對於被告和豐公司履行系爭契約具有實質、完全
02 之決定權限，已如前述；而原告未提出證據證明被告謝發晟
03 有於何時、何地，以何方式，濫用被告和豐公司之法人格地
04 位，指示被告人員為上開侵權行為，而對於被告和豐公司上
05 開侵害原告權利之行為具有惡意或重大過失。準此，原告依
06 據日本会社法第429條、第430條之規定，請求被告謝發晟、
07 張政章就被告和豐公司上開應給付原告之金額，連帶負擔給
08 付責任，即無理由。

09 (五)末按日本民法第404條第2項規定：「(2)法定利率は、年三パ
10 ーセントとする。」【中譯：(2)法定利率為年利率百分之
11 3。】同法第419條第1項規定：「(金錢債務の特則)(1)金
12 錢の給付を目的とする債務の不履行については、その損害
13 賠償の額は、債務者が遅滞の責任を負った最初の時点にお
14 ける法定利率によって定める。ただし、約定利率が法定利
15 率を超えるときは、約定利率による。」【中譯：(貨幣債
16 務的特別規定)(1)不履行給付義務的，依照債權人首次承擔
17 遲延責任的法定利率確定損害賠償金額。但是約定利率超過
18 法定利率的，依約定利率執行。】（見本院卷一第329、33
19 1、424至425頁）。查原告第一項聲明之請求定有確定期
20 限，被告逾期未付，當負遲延責任；第二至四項聲明之請求
21 未定期限，被告經催告未為給付，亦應負遲延責任。準此，
22 原告就第一項聲明請求自調解書狀送達翌日即112年1月7日
23 （原證26，見本院卷二第121至122頁）起；第二項聲明請求
24 自變更起訴聲明狀繕本送達翌日即114年4月3日（原證34，
25 見本院卷三第291至292頁）起；第三項聲明請求自追加訴之
26 聲明狀送達翌日即113年6月20日（原證35，見本院卷三第29
27 3至296頁）起，均至清償日止，依系爭契約第5條第3項之約
28 定即按週年利率百分之14.6計算之利息（見本院卷四第196
29 頁、卷一第256頁）；第四項請求自變更起訴聲明狀繕本送
30 達翌日即114年4月3日（原證34，見本院卷三第291至292
31 頁）起，至清償日止，按法定遲延利率即週年利率百分之3

01 計算之利息，即屬有據，逾此範圍之請求，則無理由。

02 四、綜上所述，原告本於系爭契約及侵權行為損害賠償之法律關
03 係，依系爭契約第5條、第17條之約定、日本民法第703條、
04 第415條、第709條、第621條之規定，請求(一)被告和豐公司
05 應給付原告日圓2,019萬8,647元，及自112年1月7日起至清
06 償日止，按週年利率百分之14.6計算之利息。(二)被告和豐公
07 司應給付原告日圓1,922萬573元，及自114年4月3日起至清
08 償日止，按週年利率百分之14.6計算之利息。(三)被告和豐公
09 司應給付原告日圓461萬3,200元，及自113年6月20日起至清
10 償日止，按週年利率百分之14.6計算之利息；(四)被告和豐公
11 司應給付原告日圓1,303萬3,106元，及自114年4月3日起至
12 清償日止，按週年利率百分之3計算之利息，為有理由，應
13 予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
15 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

17 中 華 民 國 115 年 4 月 23 日
18 民事第九庭 法 官 呂俐雯

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 4 月 23 日
23 書記官 鄧家柔