

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1051號

上訴人 洪世紘

黃文彬

上一人

訴訟代理人 陳又寧律師

複代理人 蔡嘉晏律師

上列當事人間請求履行契約等事件，兩造對於中華民國111年7月15日臺灣新竹地方法院111年度訴字第49號第一審判決各自提起上訴，洪世紘並為訴之追加，本院於112年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決本訴主文第一項關於命黃文彬給付洪世紘新臺幣貳拾壹萬伍仟伍佰貳拾玖元部分，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，洪世紘在第一審之訴駁回。

洪世紘之上訴、追加之訴及假執行之聲請，黃文彬之其餘上訴均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，關於洪世紘上訴及追加之訴部分均由洪世紘負擔；關於黃文彬上訴部分，由洪世紘負擔五分之一，餘由黃文彬負擔。

事實及理由

一、洪世紘基於黃文彬於民國110年3月7日起停止供應所出租房屋之水電，致其無法在該址繼續營業之同一基礎事實，於本院依民法第227條第1項規定，追加請求黃文彬賠償裝潢及設備損失新臺幣（下同）200萬元，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，應予准許，合先敘明。

二、洪世紘主張：兩造於106年11月15日簽立房屋租賃契約書，約定伊自107年1月1日起至108年12月31日止，承租黃文彬所有門牌號碼新竹市○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）經營推拿館，伊已陸續支出裝潢及設備費用逾200萬

元，兩造又於108年12月16日簽約約定自109年1月1日起至110年12月31日止繼續租賃，每月租金為5萬元（下稱系爭租賃契約），詎黃文彬於110年3月7日將系爭房屋斷水斷電，致伊無法營業，又於111年1月11日更換系爭房屋之門鎖，使伊無法進入使用，致伊受有110年3月7日至110年12月31日無法營業之損失99萬元等情。爰依系爭租賃契約及民法第227條第1項規定，求為命黃文彬應將系爭房屋交付洪世紘使用並回復水電供應，及應給付洪世紘99萬元之判決。對黃文彬之反訴則以：黃文彬違反系爭租賃契約之給付義務，擅自斷水斷電及更換門鎖，且於111年10月5日已透過假執行程序點交受領系爭房屋，伊未無權占用系爭房屋受有不當得利，亦無違約責任等語，資為抗辯。【原審就本訴部分判決黃文彬應給付洪世紘21萬5529元，各為准、免假執行之宣告，並駁回洪世紘其餘之訴；就反訴部分判決洪世紘應將系爭房屋騰空遷讓返還黃文彬，得假執行，並駁回黃文彬其餘之訴。洪世紘就本訴請求77萬4471元敗訴部分、反訴敗訴部分提起上訴，並依民法第227條第1項規定追加請求黃文彬賠償裝潢設備損失200萬元。黃文彬就本、反訴敗訴部分均提起上訴。其餘未繫屬本院部分，下不贅述】並上訴、追加及答辯聲明：(一)本訴部分：1.原判決關於駁回洪世紘後開第2.項之訴部分廢棄。2.上開廢棄部分，黃文彬應再給付洪世紘77萬4471元。(二)反訴部分：1.原判決不利洪世紘部分廢棄。2.上開廢棄部分，黃文彬在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)追加部分：黃文彬應給付洪世紘200萬元，及自112年7月24日民事辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)就本訴上訴部分及追加之訴願供擔保請准宣告假執行。(五)黃文彬之上訴駁回。(六)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、黃文彬則以：洪世紘未按期如數給付租金，迄110年3月6日止已累計積欠租金14萬0002元，其推拿館原已經營不善，又逢疫情，縱受有營業損失，亦與伊停止供應系爭房屋水電一

事無關。倘認伊應賠償洪世紘所受營業損失，因洪世紘未依約返還系爭房屋仍無權占有，應按月給付相當於租金之不當得利5萬元及同額違約金，復未依約支付系爭房屋之電費及將系爭房屋回復原狀，致伊墊付電費5724元及支出僱工拆除裝潢費用25萬元之損害，伊以上開不當得利、違約金、墊款及僱工拆除裝潢費用等債權為抵銷。又洪世紘未舉證證明裝潢設備實際花費，復自行搬離部分設備，裝潢亦已折舊而無殘值，且依約於租約到期後應自行拆除，並未受有裝潢設備損害等語，資為抗辯。並依民法第455條、第767條第1項前、中段、第179條規定、系爭租賃契約第12條第1、3項約定，提起反訴求為命洪世紘應騰空遷讓返還系爭房屋，並應自111年1月1日起至騰空返還系爭房屋之日（111年10月5日）止，按月給付黃文彬相當於租金之不當得利5萬元、違約金5萬元，及各按年息5%計算利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。並於本院上訴及答辯聲明：(一)本訴部分：1. 原判決不利黃文彬部分廢棄。2. 上開廢棄部分，洪世紘在第一審之訴駁回。(二)反訴部分：1. 原判決關於駁回黃文彬後開第2項之訴及假執行之聲請均廢棄。2. 上開廢棄部分，洪世紘應給付黃文彬89萬6774元（即自111年1月1日起至同年10月5日止按月以10萬元計算之金額），及自民事答辯(一)暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 願供擔保請准宣告假執行。(三)洪世紘之上訴及追加之訴均駁回。(四)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、法院之判斷：

(一)查兩造於106年11月15日簽立房屋租賃契約書，約定洪世紘自107年1月1日起至108年12月31日止，承租黃文彬所有之系爭房屋以經營「推背圖傳統整復推拿館」（下稱系爭推拿館），又於108年12月16日簽約約定自109年1月1日起至110年12月31日止繼續租賃，每月租金為5萬元，洪世紘自109年12月起未按期如數給付租金，迄110年3月6日止已累計積欠

01 租金14萬0002元，業以洪世紘簽約時所交付之10萬元押租金
02 予以扣抵，黃文彬於110年3月7日起中斷系爭房屋水電，致
03 系爭推拿館無法營業，黃文彬嗣於111年1月11日更換系爭房
04 屋門鎖，再於111年10月5日依原判決所宣告假執行聲請原法
05 院以111年度司執字第31844號執行點交受領系爭房屋等事
06 實，為兩造所不爭執，並有系爭租賃契約書、建物所有權
07 狀、經濟部商工登記公示資料、翊揚工程有限公司收據（原
08 審卷57、63至75、85至103、207、235頁）、原法院111年度
09 司執字第31844號執行命令及不動產接管切結書、110年度竹
10 簡字第222號判決、系爭推拿館照片及平面圖（本院卷85、9
11 1、93至99、122至125頁）在卷可憑，堪信為真實。

12 (二)洪世紘請求黃文彬賠償系爭推拿館無法營業之損害在27萬09
13 03元之範圍內，為有理由，惟黃文彬以不當得利及違約金債
14 權3萬2258元、代墊電費債權5742元及拆除裝潢費用債權25
15 萬元所為之抵銷抗辯，亦屬可採，經抵銷後，洪世紘之債權
16 已然消滅，不得再向黃文彬請求給付：

17 1.經查，洪世紘承租系爭房屋作為系爭推拿館營業使用，黃
18 文彬自應於租賃關係存續中，維持系爭房屋自來水及電力
19 之供應，始符合民法第423條所規定出租人應保持租賃物
20 合於約定使用收益之狀態。惟黃文彬於租賃關係存續期間
21 之110年3月7日中斷系爭房屋水電，已如前述，未依債之
22 本旨提供合於約定使用、收益狀態之系爭房屋予洪世紘，
23 構成不完全給付，且可歸責於黃文彬，又黃文彬應提供租
24 賃物之期間業已經過，因已無補正之可能，洪世紘主張自
25 110年3月7日至110年12月31日之租賃期間內受有無法營業
26 之履行利益損失，並依民法第227條第1項、第226條第1項
27 規定請求黃文彬賠償，固非無據。

28 2.惟查，洪世紘主張其與其子洪尚騰在系爭推拿館向顧客提
29 供推拿專業技術，每月營業所得可達11萬元，其於110年3
30 月7日至110年12月31日之租賃期間受有營業損失99萬元等
31 情，為黃文彬所否認。洪世紘雖提出其所製作之價目表

（原審卷259頁、本院卷123頁）證明各項整復推拿服務之單價為200至1500元不等，但無從認定每月顧客人數及所接受服務項目內容為何，自不足以推認系爭推拿館每月營收可達11萬元之譜。洪世紘復提出其與洪尚騰之勞健保收費明細表（本院卷35、36）證明2人之勞健保投保薪資分別為4萬5800元、2萬4000元，惟投保薪資是由投保單位按被保險人之月薪資總額，依照「勞工保險投保薪資分級表」規定所申報，未必與實際收入相符，更與系爭推拿館每月實際營業所得要屬二事，難認相當，亦不足以逕認系爭推拿館每月營收可達11萬元。又系爭推拿館前經核定為按「營業稅特種稅額查定辦法」課徵營業稅之營業人，符合加值型及非加值型營業稅法第32條第1項但書及統一發票使用辦法第4條免用統一發票之規定，無營業稅申報資料，係以國稅局核定之查定銷售額每月8萬4000元（計算式：工作人數2人×平均每日服務人次7次×每次單價250元×每月營業日數24天）據以課徵營業稅，有財政部北區國稅局新竹分局111年5月17日、111年5月26日北區國稅新竹銷字第1112215838、1112216215號函可稽（原審卷213、219頁），則以上開查定銷售額每月8萬4000元扣除營業成本即系爭房屋每月租金5萬元後，認定系爭推拿館每月營業淨利為3萬4000元（計算式：84,000-50,000=34,000），應屬適當。

- 3.再查，嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心（下稱指揮中心）依傳染病防治法及該法授權之行政命令，曾命系爭推拿館所屬之民俗調理業自110年5月28日起至同年7月22日止暫停營業（下稱疫情停業期間），有指揮中心110年7月23日肺中指字第1108300417號函可佐（原審卷237至238頁），則洪世紘於疫情停業期間無法營業之損失，即難認與黃文彬中斷水電供應一事有何相當因果關係，故洪世紘自110年3月7日起至同年5月27日止、110年7月23日起至同年12月31日止，因黃文彬中斷水電供應所受無法營

業之損失，應為27萬0903元〔計算式：34,000元/月×(25/31+1+27/31+0+9/31+1+1+1+1+1)月=270,903元，元以下4捨5入，下同〕。是洪世紘依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求黃文彬賠償無法營業之損失27萬0903元，為有理由，逾上開範圍所為請求，則無理由。

4.又查，黃文彬雖於110年3月7日中斷系爭房屋之水電供應，惟自該日起至租賃期間屆至後之111年1月10日（即黃文彬更換系爭房屋門鎖前1日）止，洪世紘仍得自由進出系爭房屋，洪世紘之營業設備與生活起居用品仍放置其內，有現場照片可稽（原審卷107至117頁），堪認洪世紘於此段期間仍有繼續占有系爭房屋之事實，則系爭租賃契約於110年12月31日屆期後，兩造既未再簽訂租賃契約繼續租賃關係，洪世紘未依系爭租賃契約第12條第1項約定（原審卷91頁），於租期屆滿時將系爭房屋返還黃文彬，則其自111年1月1日起至同年月10日止，已無繼續占有系爭房屋之正當權源，自受有相當於租金之不當得利，則黃文彬依民法第179條規定及系爭租賃契約第12條第3項約定：「承租人未依第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租額1倍（未足1個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」（原審卷91頁），主張其對洪世紘有以相當於月租金額計算之不當得利債權及違約金債權共計3萬2258元〔計算式：(50,000+50,000)×10/31=32,258，下稱不當得利及違約金債權〕，要屬可採；黃文彬又依系爭租賃契約第5條第3項約定（原審卷87頁），主張洪世紘應負擔租賃期間之電費，其對洪世紘有109年12月至110年3月代墊電費5742元之債權（下稱代墊電費債權），業據提出繳費憑證為佐（本院卷177至179頁），並為洪世紘所不爭執（本院卷300頁），亦屬可採；黃文彬另依系爭租賃契約第8條第4項約定（原審卷89頁），主張洪世紘未依約於租約到期後返還系爭房屋時回復原狀，其已於111年10月僱

01 工將室內裝潢、隔間等拆除，其對洪世紘有拆除裝潢費用
02 債權25萬元（下稱拆除裝潢費用債權），業據提出111年1
03 0月5日點交受領系爭房屋時室內照片及翊揚工程有限公司
04 收據為證（本院卷55至161、173至175頁），堪予採信。
05 則黃文彬以其對洪世紘之不當得利及違約金債權3萬2258
06 元、代墊電費債權5742元及拆除裝潢費用債權25萬元，執
07 以抵銷洪世紘前述無法營業之損失27萬0903元債權，抵銷
08 結果，洪世紘對黃文彬之債權即無剩餘，已告消滅。從
09 而，洪世紘請求黃文彬賠償無法營業之損失，為無理由，
10 應予駁回。

11 (三)洪世紘於本院追加請求黃文彬賠償因無法繼續營業所受裝潢
12 及設備之損害200萬元，為無理由：

13 經查，洪世紘主張黃文彬於110年3月7日中斷系爭房屋水電
14 後，使其在租約有效期間無法營業，致其受有裝潢及設備損
15 害200萬元一節，固據提出收據、商品保證書、統一發票、
16 請款單等為證（本院卷119、121、135至145頁），惟核諸洪
17 世紘所施作裝潢及購置設備，要屬經營系爭推拿館之營業成
18 本，隨時間經過必生正常折舊及耗損，且依系爭租賃契約第
19 8條第4項約定，租期屆滿後，洪世紘本應將裝潢設備拆除，
20 將系爭房屋回復原狀，況經比對洪世紘原於系爭房屋所添置
21 之裝潢設備照片（原審卷107至117頁、本院卷123、124頁）
22 及黃文彬嗣於111年10月5日點交受領系爭房屋時之照片（本
23 院卷155至161頁），可見洪世紘已將可攜帶搬離之機器、設
24 備及個人物品自行搬移，在在難認洪世紘於110年3月7日至1
25 10年12月31日未營業期間，有何受有裝潢設備之損害可言。
26 是以，洪世紘依民法第227條第1項規定請求黃文彬賠償裝潢
27 設備損害200萬元，為無理由，應予駁回。

28 (四)黃文彬依民法第455條、第767條第1項前、中段規定及系爭
29 租賃契約第12條第1項約定，反訴請求洪世紘騰空遷讓返還
30 系爭房屋，為有理由：

31 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條

前段定有明文。系爭租賃契約第12條第1項亦約定租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人（原審卷91頁）。查系爭租賃契約至110年12月31日期滿，兩造並未另行簽約繼續租賃關係，已如前述，洪世紘未於111年1月1日將系爭房屋騰空遷讓返還黃文彬，則黃文彬依上開規定及約定反訴請求洪世紘騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由。

(五)黃文彬依民法第179條規定、系爭租賃契約第12條第3項約定，反訴請求洪世紘給付自111年1月1日起至同年10月5日止之不當得利及違約金共計89萬6774元，為無理由：

1.經查，洪世紘自111年1月1日起至同年10月10日止，已無繼續占有系爭房屋之正當權源，黃文彬依民法第179條規定及系爭租賃契約第12條第3項約定（原審卷91頁），對洪世紘有相當於月租金額5萬元計算之不當得利及違約金共計3萬2258元之債權，並已全數抵銷洪世紘前述營業損失債權，詳如前述，則黃文彬不得再重複請求111年1月1日起至同年10月10日期間之不當得利及違約金，合先敘明。

2.次查，111年1月11日以後，洪世紘固仍有部分營業設備及生活起居用品放置系爭房屋內，但依黃文彬於111年1月6日寄達洪世紘之新竹英明街郵局000004號存證信函記載略以：「請於函到5日內聯繫取回系爭房屋內之物品，倘未依限履行，將逕以廢棄物處理」等語（原審卷173頁），可見黃文彬已有限期催告洪世紘騰空遷讓返還系爭房屋，逾期則不再容任洪世紘進出系爭房屋之意，黃文彬於函到5日後之111年1月11日更換系爭房屋之門鎖，要如前述，則洪世紘自111年1月11日起即無法自由進入系爭房屋，難認仍有繼續管領支配使用系爭房屋之事實，則黃文彬主張洪世紘自111年1月11日至同年10月5日止仍繼續無權占有系爭房屋一節，即非可採。從而，黃文彬依民法第179條規定、系爭租賃契約第12條第3項約定，反訴請求洪世紘給付自111年1月11日起至同年10月5日止之不當得利及違約金部分，為無理由。

01 五、綜上所述，洪世紘本訴依系爭租賃契約及民法第227條第1項
02 規定，請求黃文彬應給付洪世紘99萬元，為無理由，不應准
03 許。黃文彬反訴依民法第455條、第767條第1項前、中段規
04 定及系爭租賃契約第12條第1項約定，請求洪世紘騰空遷讓
05 返還系爭房屋，為有理由，應予准許；依民法第179條規
06 定、系爭租賃契約第12條第3項約定，請求洪世紘給付89萬6
07 774元本息，則無理由。從而原審就洪世紘本訴請求部分，
08 命黃文彬給付21萬5529元，尚有未洽，駁回洪世紘其餘請求
09 部分，則無不合；就黃文彬反訴請求部分，命洪世紘遷讓返
10 還系爭房屋，並駁回黃文彬其餘請求，均無不合。洪世紘上
11 訴意旨指摘原判決關於本訴不應准許及反訴應予准許部分不
12 當，為無理由，應予駁回。黃文彬上訴意旨指摘原判決本訴
13 主文第一項命其給付部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
14 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示；至其指摘原判決駁回
15 其餘反訴請求部分不當，則無理由，應予駁回。洪世紘另於
16 本院依民法第227條第1項規定追加請求黃文彬給付200萬元
17 部分，亦為無理由，應予駁回，其假執行之聲請失所附麗，
18 併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
20 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
21 論列，附此敘明。

22 七、據上論結，本件洪世紘之上訴及追加之訴，均為無理由；黃
23 文彬之上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第44
24 9條第1項、第450條、第78條、第79條，判決如主文。

25 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
26 民事第四庭

27 審判長法 官 傅中樂

28 法 官 汪曉君

29 法 官 廖慧如

30 正本係照原本作成。

01 黃文彬不得上訴。

02 洪世紘如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
03 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
04 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
05 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
06 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之
07 1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起
08 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日

10 書記官 呂 筑