

最高法院民事判決

111年度台上字第74號

上訴人 台灣富驛酒店股份有限公司

法定代理人 侯嘉禎

訴訟代理人 黃繼儂律師

上訴人 小紅蕃薯有限公司

法定代理人 黃耀賢

訴訟代理人 林宜樺律師

被上訴人 黃耀賢

戴殷雄

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3月2日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第114號），各自提起一部上訴、上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回上訴人台灣富驛酒店股份有限公司請求上訴人小紅蕃薯有限公司給付新臺幣五百三十二萬七千九百九十四元及自民國108年8月2日起算法定遲延利息，被上訴人戴殷雄、黃耀賢依序就其中新臺幣三百六十五萬一千二百九十元、新臺幣五百三十二萬七千九百九十四元各本息分別與小紅蕃薯有限公司連帶給付之上訴；(二)命上訴人小紅蕃薯有限公司再給付；(三)駁回上訴人小紅蕃薯有限公司之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人台灣富驛酒店股份有限公司（下稱富驛公司）主張：對造上訴人小紅蕃薯有限公司（下稱小紅公司）於民國100年間向伊承租臺北市○○○路0段000號1樓及地下1樓、停車位2個（下稱系爭停車位）等不動產（下合稱系爭租賃物）經營小紅廚房餐廳（下稱系爭餐廳），約定租金每月新臺幣（下同）38萬5,000元，租期至103年10月31日止（下稱

原租約），嗣展延租期至104年10月31日，小紅公司於租期屆滿後仍繼續使用系爭租賃物，並按月給付38萬5,000元，因而視為不定期租賃契約（下稱系爭租約）。詎小紅公司自106年4月1日起未付租金，欠租達2個月，且伊欲收回自用，乃依土地法第100條第1、3款規定，於同年11月14日終止系爭租約，小紅公司遲至108年7月29日始遷讓交還系爭租賃物，伊得依租賃關係、民法第439條、第184條第1項後段規定，擇一請求小紅公司給付自106年4月1日起至同年11月14日止之租金，及依民法第179條、第184條第1項後段規定，擇一請求小紅公司給付自同年月15日起至108年7月28日止相當於租金之不當得利或損害賠償，共計1,074萬2,742元。被上訴人戴殷雄、黃耀賢（與小紅公司下合稱小紅公司3人）依序於106年6月1日至107年3月15日、同年月16日至108年7月28日擔任小紅公司之負責人，對於小紅公司業務之執行違反法令，依公司法第23條第2項規定，應分別就各該期間伊所受租金或相當於租金損害365萬1,290元、632萬1,452元，與小紅公司負連帶賠償責任等情。爰求為命小紅公司給付1,074萬2,742元，及其中539萬元自起訴狀繕本送達翌日即107年10月12日起、其餘535萬2,742元自108年8月2日起加計法定遲延利息；戴殷雄、黃耀賢依序就其中365萬1,290元、532萬7,994元本息分別與小紅公司連帶給付之判決（富驛公司於第一審除請求黃耀賢就其中632萬1,452元本息與小紅公司連帶給付外，餘如上述聲明，第一審判決命小紅公司給付77萬元及自107年10月12日起加計法定遲延利息，駁回富驛公司其餘之訴，富驛公司、小紅公司各就其敗訴部分，提起第二審上訴，原審命小紅公司再給付464萬4,748元，及其中462萬元自107年10月12日起、其餘2萬4,748元自108年8月2日起加計法定遲延利息，駁回富驛公司其餘上訴及小紅公司之上訴，富驛公司、小紅公司分別提起第三審上訴，富驛公司就請求黃耀賢與小紅公司連帶給付部分，僅於532萬7,994元本息範圍內提起第三審上訴）。

01 二、小紅公司3人則以：富驛公司於106年4月至6月間收回系爭租
02 賃物自營管理，並由其登記負責人侯尊中代表與小紅公司於
03 同年6月19日簽立債權抵銷暨費用分擔協議書（下稱系爭抵
04 銷協議書），確認小紅公司無庸繳付該期間租金；復於同年
05 7月1日簽立租賃契約補充協議書（下稱系爭補充協議書），
06 免除小紅公司同年7月至9月租金給付義務，同日另簽訂早餐
07 供應業務協議書（下稱系爭早餐協議書），約定以富驛公司
08 積欠同年9月至11月5日之早餐費用抵償租金，小紅公司未積
09 欠租金，富驛公司終止租約不合法，系爭租約仍有效存在。
10 又富驛公司於同年11月6日以斷電封門方式，致小紅公司不
11 能達經營餐廳之租賃目的，小紅公司得行使同時履行抗辯
12 權，拒絕給付租金。倘認富驛公司已合法終止系爭租約，富
13 驛公司以斷電封門及聲請假扣押執行方式，致系爭餐廳無法
14 營業，就系爭停車位以檔車地鎖排除小紅公司使用，小紅公
15 司未占有系爭租賃物，無不當得利或不法侵害富驛公司租賃
16 權。如小紅公司欠租或不當得利（損害金），得以小紅公司
17 對富驛公司之押租金38萬5,000元、早餐費用171萬9,083元
18 本息債權抵銷。戴殷雄、黃耀賢執行小紅公司業務，未違反
19 法令，無庸與小紅公司連帶負賠償責任等語，資為抗辯。

20 三、原審廢棄第一審所為駁回富驛公司請求小紅公司給付464萬
21 4,748元，及其中462萬元自107年10月12日起、其餘2萬4,74
22 8元自108年8月2日起算法定遲延利息之判決，改判命小紅公
23 司如數給付，並維持第一審命小紅公司給付77萬元本息之判
24 決，駁回富驛公司其餘上訴及小紅公司之上訴，係以：小紅
25 公司依原租約，向富驛公司承租系爭租賃物經營系爭餐廳，
26 租金每月38萬5,000元，嗣辦理租期展延至104年10月31日，
27 小紅公司於租期屆滿後仍繼續使用，並按月給付38萬5,000
28 元予富驛公司，雙方成立系爭租約。土地法第100條第1款規
29 定，房屋租賃之出租人非因收回自住，不得收回房屋，此所
30 謂自住包括經營商業在內。小紅公司自承原對於是否繼續經
31 營系爭餐廳有疑義，始由富驛公司於106年4月至6月間收回

01 自為經營，同年7月至9月期間，除早餐外，其餘時段提供富
02 驛公司作為會議場所等語；系爭補充協議書載明：在尋求由
03 小紅公司繼續租賃或富驛公司收回自行營業最佳經營效益
04 下，自同年7月1日起至9月30日止，由富驛公司委託小紅公
05 司進行早餐業務而使用該店面等語，佐以系爭餐廳位於富驛
06 公司經營之旅宿店內，可認富驛公司確有收回系爭租賃物自
07 用之正當理由。富驛公司依土地法第100條第1款規定，以存
08 證信函向小紅公司表示自同年11月14日終止系爭租約，即屬
09 合法。富驛公司係於同年9月間選舉侯嘉禎為董事長，並於
10 同年月28日辦理變更登記，其於同年3月29日召開董事會，
11 經出席董事互選訴外人林宜盛擔任董事長，然未辦理變更登
12 記，且侯尊中、戴殷雄未出席該董事會，富驛公司於同年6
13 月19日、7月1日由當時登記之董事長侯尊中代表，與小紅公
14 司簽立系爭抵銷協議書、補充協議書、早餐協議書，戴殷雄
15 雖與侯尊中熟識並曾受僱、協助侯尊中經營關係企業，不足
16 證明戴殷雄簽立上開協議書時，明知侯尊中非富驛公司之負
17 責人，小紅公司係善意信賴侯尊中有權代表富驛公司簽立上
18 開協議書，依公司法第12條規定，應受公司登記之保護。戴
19 殷雄自同年5月9日登記為小紅公司之法定代理人，依證人即
20 於同年8月調任小紅公司營運總監單啟能之證詞，戴殷雄為
21 小紅公司之實際負責人，其對外自有代表小紅公司簽立上開
22 協議書之權限。富驛公司所舉證據，不能證明戴殷雄僅為小
23 紅公司登記名義之負責人，侯尊中方為實質負責人，富驛公
24 司主張上開協議書係侯尊中無權代理所為，其不予承認而不
25 生效力云云，尚非可採。系爭抵銷協議書記載：小紅公司向
26 富驛公司承租店面，尚有106年3月之租金及水電費45萬7,41
27 3元未付，同年4月至6月之水費、電費、租金均為0元，並於
28 租金項目備註說明：該店面自同年4月1日起至6月30日止皆
29 由富驛公司自行占有使用，此期間內小紅公司無須負擔租金
30 及水電費用；富驛公司所開設之飯店與小紅公司合作早餐供
31 應業務，尚有費用共113萬4,315元未給付等語。且富驛公司

01 不否認上開雙方互相積欠之金額，僅稱雙方已如數匯款清償
02 完畢，於同年4月、5月確有自行經營系爭餐廳。佐以證人單
03 啟能證述：富驛公司無自己的餐廳，需與小紅公司合作，伊
04 曾奉命於同年4月至6月間辦理交接系爭餐廳之業務等語，與
05 小紅公司在同年3月31日將員工全數辦理退保、復於同年7月
06 16日加保等情，互核相符，足見富驛公司為維持其供餐需
07 求，於上開期間自營系爭餐廳，小紅公司實際未使用系爭租
08 賃物，雙方因而為前述抵償後免付該期間租金之協議。小紅
09 公司有無與富驛公司另行於同年6月1日簽立房屋定期租賃契
10 約，與富驛公司免除小紅公司租金給付義務，亦屬二事。依
11 系爭補充協議書約定，富驛公司同意小紅公司免付同年7月
12 至9月之租金。則小紅公司抗辯依系爭抵銷協議書、補充協
13 議書，伊毋庸給付富驛公司106年4月至9月之租金，即屬可
14 採。次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履
15 行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
16 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。小紅公司依
17 原租約第4條約定，交付保證金38萬5,000元，並約定於契約
18 期滿或終止時，如已履約完畢無債務牽涉時應予返還，性質
19 上屬押租金，小紅公司積欠富驛公司同年10月之租金，應發
20 生先行抵充之效力。富驛公司因經營旅宿業而有提供旅客早
21 餐之需求，其與小紅公司簽訂系爭早餐協議書，佐以同年10
22 月、11月早餐人數對簽表，可見富驛公司與小紅公司確有於
23 該期間依系爭早餐協議書之內容提供早餐、結算早餐費用，
24 非富驛公司自行委託外包。依系爭早餐協議書第3條約定，
25 比對小紅公司提出之歷史交易明細查詢表、沖銷費用表及富
26 驛公司提出之對小紅公司應收款、已收款內容，可知富驛公
27 司於同年9月30日給付1萬0,500元之款項後，即未再給付小
28 紅公司任何款項，經抵充同年8月之未付早餐費用，剩餘30
29 元，富驛公司尚欠同年9月以後之早餐費用。另依系爭早餐
30 協議書第1條約定，富驛公司需保證每日早餐保障需求量为1
31 00客，並以每客200元計算報酬，倘每日來客數低於100客，

01 應以100客計算。按同年9月至11月實際客人數量，依富驛公
02 司提供旅客使用之早餐券光碟、雙方簽認之早餐人數對簽
03 表，參酌證人單啟能、林宜穗之證詞，富驛公司應給付106
04 年9、10、11月之早餐費用依序為63萬9,840元（扣除上開抵
05 充餘額30元）、77萬7,630元、15萬9,810元（均含稅），以
06 同年9月之早餐費用抵償小紅公司應付富驛公司同年11月1日
07 至5日之租金6萬4,167元後，富驛公司已無剩餘租金得請
08 求。至小紅公司於臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）107
09 年度重訴字第705號損害賠償事件，係請求富驛公司給付同
10 年11月6日起至107年7月31日止之早餐費用，與本件結算之
11 早餐費用無關。綜觀單啟能證述：系爭餐廳於106年11月初
12 出入口遭人以木板固定封閉，過了準備餐點時間，才由伊持
13 鑰匙自外面鐵門進入等語；臺北市政府警察局中山分局長安
14 東路派出所受理案件登記表之報案時間為同年月6日；證人
15 即系爭餐廳員工吳偉勝於刑案證述：同日地下室辦公室被木
16 板封住，同年月16日側門也被木板封住，且電力被切斷等
17 語；富驛公司自承於同年月6日寄發終止系爭租約之存證信
18 函後，小紅公司無人辦理交接，伊欲收回自用，而暫停供電
19 數日等情，可認富驛公司確有於106年11月6日以木板封閉系
20 爭餐廳出入口，並以上開方式致系爭餐廳無法營業。小紅公
21 司每月需分攤水、電費，系爭餐廳之電錶設於富驛公司內，
22 富驛公司以斷電方式阻止小紅公司營業，難認富驛公司已盡
23 其於租賃關係存續中，使系爭租賃物合於約定使用收益狀態
24 之保持義務，小紅公司得行使同時履行抗辯權，拒絕給付同
25 日至同年月14日之租金。富驛公司與小紅公司簽立之系爭抵
26 償協議書、補充協議書、早餐協議書，其內容僅係結算雙方
27 租金、早餐費用、水電費、瓦斯費，且依富驛公司旅店規
28 模，以保證每日來客數，確保系爭餐廳持續穩定供餐，難認
29 悖於雙方之商業經營模式，而有故意損害富驛公司，富驛公
30 司亦不得依民法第184條第1項後段規定，請求小紅公司給付
31 租金。富驛公司前訴請小紅公司返還系爭租賃物，經臺北地

01 院以107年度北簡字第8850號判決勝訴，小紅公司於108年7
02 月29日自行點交返還完畢。富驛公司主張小紅公司於系爭租
03 約終止後，迄至遷讓返還止，該期間內仍繼續使用系爭租賃
04 物（除後述系爭停車位外），即屬可採。小紅公司未能證明
05 該期間有何占有之正當權源，富驛公司得依不當得利之法律
06 關係，請求小紅公司返還與原承租對價相當之不當得利。富
07 驛公司於終止租約後，已不負租賃物保持義務，小紅公司不
08 得以富驛公司以木板阻撓其營業而未交付租賃物為由，行使
09 同時履行抗辯權。富驛公司於107年10月24日聲請對小紅公
10 司之財產為強制執行時，經法院命由債權人即富驛公司保管
11 物品，使用小紅公司承租之系爭餐廳，非小紅公司返還系爭
12 租賃物，小紅公司縱未實際占有系爭租賃物，既未將拋棄占
13 有乙事通知富驛公司，核與民法第241條規定要件不合，難
14 認其於該段期間未受占有租賃物之不當得利。系爭租約終止
15 後，富驛公司將系爭停車位以檔車地鎖排除小紅公司使用，
16 小紅公司未繼續占用系爭停車位，應扣除系爭停車位計算其
17 應給付之相當租金，兩造同意以3萬9,800元計算，是富驛公
18 司得請求小紅公司按月給付相當於租金之不當得利以34萬5,
19 200元為適當，富驛公司得請求小紅公司給付自106年11月15
20 日起至108年7月28日止相當於租金之不當得利為706萬5,093
21 元。又小紅公司對富驛公司有上開早餐費用債權，依系爭早
22 餐協議書第3條約定，以同年9月早餐費用63萬9,840元，抵
23 償應付富驛公司租金6萬4,167元後，餘額為57萬5,673元，
24 加計同年10月、11月早餐費用77萬7,630元、15萬9,810元，
25 再加計自次月25日起至107年6月30日止每逾1日以年息20%計
26 算如原判決附表一應准許之利息欄所示，共計165萬0,345
27 元，經與富驛公司上開不當得利債權抵銷後，小紅公司尚應
28 給付富驛公司541萬4,748元。戴殷雄自106年5月9日起至107
29 年3月15日止登記為小紅公司之負責人，黃耀賢自翌日起擔
30 任小紅公司負責人迄今，戴殷雄代表小紅公司與富驛公司簽
31 立系爭抵銷協議書、補充協議書、早餐協議書，均合法有

01 效，戴殷雄所為並無違反法令。小紅公司因與富驛公司就系
02 爭租約法律關係之履行有爭執，其於租約終止後繼續占有租
03 賃物之狀態，係單純債務不履行，與另行無權占有之故意以
04 背於善良風俗之方式侵害權益情狀有間，更非違反法令之行
05 為，富驛公司不得依公司法第23條第2項規定，請求戴殷
06 雄、黃耀賢與小紅公司負連帶賠償責任。從而，富驛公司依
07 不當得利之法律關係，請求小紅公司給付541萬4,748元，及
08 其中539萬元自起訴狀繕本送達翌日即107年10月12日起、其
09 餘2萬4,748元自108年8月2日起加計法定遲延利息，應予准
10 許，逾此部分之請求不應准許等詞，為其判斷之基礎。

11 四、按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民
12 事訴訟法第226條第3項定有明文。是法院為當事人敗訴之判
13 決，關於攻擊防禦方法之意見，有未記載於理由項下者，即
14 為同法第469條第6款所謂判決不備理由，其判決自屬違背法
15 令。又不定期之房屋租賃，出租人有收回以供自己營業之使
16 用必要時，依土地法第100條第1款規定，得終止租賃契約，
17 收回自用。惟房屋租賃定有期限者，無上開規定之適用。查
18 富驛公司係於106年9月28日變更登記其董事長為侯嘉禎，在
19 此之前侯尊中為富驛公司登記之法定代理人，戴殷雄自同年
20 5月9日登記為小紅公司之法定代理人，小紅公司向富驛公司
21 承租系爭租賃物經營系爭餐廳，原租約展延租期104年10月3
22 1日屆滿後，雙方成立系爭租約，為原審認定之事實。惟富
23 驛公司與小紅公司分別由侯尊中、戴殷雄各自代表於106年6
24 月1日簽訂房屋租賃契約書，約定租期自同日起至115年12月
25 30日止，有房屋租賃契約書可稽（臺灣士林地方法院卷第41
26 至46頁）。似見雙方間之房屋租賃關係（下稱6月1日租約）
27 已非屬不定期租賃，果爾，原判決認富驛公司依土地法第10
28 0條第1款規定，於106年11月14日合法終止租約，即有可
29 議。又依6月1日租約第3條、第15條第1項約定，租金於每月
30 25日前支付，小紅公司遲付租金之總額須達2個月之租額，
31 並應於遲延給付逾2個月，經富驛公司定相當期間催告，仍

01 不為支付者，富驛公司始得終止租約。而依系爭抵銷協議
02 書、補充協議書，小紅公司無庸給付106年4月至9月之租
03 金，依系爭早餐協議書之約定，小紅公司尚得請求富驛公司
04 給付同年9月至11月之早餐費用，富驛公司自同年11月6日起
05 未盡使系爭租賃物合於約定使用收益狀態之保持義務，均為
06 原審所是認。小紅公司抗辯以上開早餐費用抵償租金，其未
07 積欠租金，富驛公司以同年11月6日存證信函終止租約不合
08 法，是否毫無足採？究竟富驛公司與小紅公司租賃關係是否
09 繼續存在？尚有未明。凡此攸關小紅公司有無占有系爭租賃
10 物之正當權源？小紅公司是否負租金給付之遲延責任及富驛
11 公司終止租約合法與否之判斷？非無進一步研求之必要。再
12 者，租約究竟何日終止？小紅公司於108年7月29日返還系爭
13 租賃物前，有無合法占有權源？倘無，其占有是否構成對富
14 驛公司權益之侵害？能否謂屬單純債務不履行？與富驛公司
15 主張小紅公司占用系爭租賃物是否構成侵權行為及不當得利
16 之判斷，戴殷雄、黃耀賢對於小紅公司業務之執行，有無違
17 反法令，所關頗切。本件上開事實既屬不明，本院自無從為
18 法律上之判斷。原審未遑詳加調查審認，遽以上述理由為富
19 驛公司、小紅公司不利之判決，不免速斷。富驛公司、小紅
20 公司上訴論旨，各自指摘原判決上開不利於己部分不當，求
21 予廢棄，均非無理由。

22 五、據上論結，本件上訴均為有理由。依民事訴訟法第477條第
23 1項、第478條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 5 月 25 日

25 最高法院民事第九庭

26 審判長法官 盧 彥 如

27 法官 吳 麗 惠

28 法官 翁 金 緞

29 法官 黃 明 發

30 法官 林 麗 玲

31 本件正本證明與原本無異

01 書 記 官 賴 立 旻
02 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日