

# 最高法院民事判決

113年度台上字第1245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

陳敦豪律師

上訴人 小紅蕃薯有限公司

法定代理人

兼被上訴人 黃耀賢

上二人共同

訴訟代理人 林宜樺律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年3月20日臺灣高等法院第二審更審判決（112年度重上更一字第91號），各自提起一部上訴及上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於(一)命上訴人小紅蕃薯有限公司再給付新臺幣四百四十八萬零二百九十六元自民國107年10月12日起至民國108年8月1日止之利息；(二)駁回上訴人台灣富驛酒店股份有限公司請求被上訴人黃耀賢連帶給付新臺幣四百七十二萬九千二百四十元，及自民國108年8月2日起算法定遲延利息之上訴；(三)駁回上訴人小紅蕃薯有限公司對第一審判決命其給付新臺幣三十二萬九千四百九十一元自民國107年10月12日起至民國108年8月1日止之利息之上訴，及第一審對此部分之判決；暨各該訴訟費用部分均廢棄。

上開廢棄(二)部分，發回臺灣高等法院。

上訴人小紅蕃薯有限公司之其他上訴駁回。

關於廢棄(一)、(三)部分，歷審訴訟費用由上訴人台灣富驛酒店股份有限公司負擔；關於駁回其他上訴部分，第三審訴訟費用由上訴人小紅蕃薯有限公司負擔。

## 理 由

□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：伊與對造上訴人小紅蕃薯有限公司（下稱小紅公司）於民

01 國106年6月1日訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定小  
02 紅公司向伊承租○○市○○○路0段000號0樓及地下1樓（下稱  
03 系爭租賃物）、停車位2個（富驛公司自106年10月起未提供小  
04 紅公司使用，下稱系爭車位）等不動產經營餐廳，租金每月新  
05 臺幣（下同）38萬5000元，租期至115年12月30日止。嗣經另  
06 案裁判〔即富驛公司訴請小紅公司返還系爭租賃物事件，經臺  
07 灣臺北地方法院（下稱臺北地院）107年度北簡字第8850號判  
08 決（下稱8850號判決）、108年度簡上字第359號裁定〕認定系  
09 爭租約於107年6月8日終止，小紅公司竟遲至108年7月29日始  
10 遷還系爭租賃物。伊得依系爭租約、民法第439條及不定期租  
11 約、民法第184條第1項後段規定，擇一請求小紅公司給付106  
12 年11月1日至15日、同年月29日至107年6月7日期間（107年5月  
13 31日以前者下稱甲期間、同年6月1日至7日者下稱乙期間）按  
14 每月34萬5200元（兩造同意扣除系爭車位後之數額）計算之租  
15 金或損害234萬3360元（應為234萬7360元，原審有所誤算，富  
16 驛公司就此並未聲明不服）；依民法第179條、第184條第1項  
17 後段規定，擇一請求小紅公司給付自107年6月8日至108年7月2  
18 8日止（下稱丙期間）無權占用系爭租賃物按每月34萬5200元  
19 計算相當租金之不當得利或損害472萬9240元。又被上訴人黃  
20 耀賢於丙期間擔任小紅公司之負責人，應就伊於該期間所受損  
21 害，依公司法第23條第2項規定，與小紅公司負連帶賠償責  
22 任。爰求為命(一)小紅公司給付707萬2600元，及其中226萬2813  
23 元（即甲期間之租金或損害）自107年10月12日起，餘480萬97  
24 87元（即乙、丙期間之租金、損害或不當得利）自108年8月2  
25 日起，加計法定遲延利息；(二)被上訴人黃耀賢應就其中472萬9  
26 240元，及自108年8月2日起算法定遲延利息與小紅公司連帶給  
27 付之判決（逾上開請求部分，未繫屬本院，不予論述）。

28 □小紅公司以：富驛公司終止租約不合法，系爭租約仍有效存  
29 在，且自106年11月6日起以封門斷電及聲請假扣押執行方式，  
30 未提供合於租約約定使用收益之租賃物，致伊不能經營餐廳，  
31 伊得行使同時履行抗辯權及依民法第441條規定反面解釋，拒

01 絕給付租金或不當得利；且伊自是日起未占有系爭租賃物，亦  
02 無不當得利或不法侵害其租賃權。如認伊有欠款，亦得以伊對  
03 富驛公司如原判決附表（下稱附表）一所示106年9月至11月間  
04 早餐費用本息182萬2304元之債權供抵銷等語。黃耀賢則以：  
05 伊執行公司業務，未違反法令，毋庸負連帶賠償責任等語，資  
06 為抗辯。

07 □原審以：

08 (一)富驛公司負責人侯尊中、小紅公司負責人即原審共同被上訴人  
09 戴殷雄（富驛公司受敗訴判決，未聲明不服）於106年6月1日  
10 各自代表雙方簽訂系爭租約，約定租期至115年12月30日止。  
11 嗣8850號判決就富驛公司終止租約有無理由之重要爭點，本於  
12 當事人辯論之結果，認定系爭租約於107年6月8日合法終止租  
13 約，本件雙方未提出新訴訟資料推翻，自應受爭點效拘束，不  
14 得再為相反主張。

15 (二)富驛公司請求小紅公司給付租金部分：

16 1. 106年11月1日至15日：

17 參諸小紅公司自承餐廳自106年11月16日起始對外停止營業之  
18 事實，及11月營業報表、同年月6日餐廳照片等件、證人劉紘  
19 志（早餐人數對簽表製作人）、單啟能（同年8月1日至11月6  
20 日擔任小紅公司營運總監）之證述，及餐廳店長吳偉勝於另案  
21 臺北地院107年度易字第1210號妨害自由刑案之證詞，可認小  
22 紅公司於106年11月1日至15日仍得使用系爭租賃物正常營業，  
23 不得以富驛公司未提供合於餐廳使用收益狀態而行使同時履行  
24 抗辯權，自應支付租金。

25 2. 106年11月29日至107年6月7日：

26 (1)證人吳偉勝證述，富驛公司於106年11月28日應業主要求已恢  
27 復系爭租賃物之供電，且未再斷電，吳偉勝於同年月20日拆除  
28 封門木板後可進入餐廳。另綜合107年2月2日華航大樓管理委  
29 員會協調會會議紀錄、監視錄影畫面、新聞報導截圖、臉書網  
30 頁旅客留言、富驛公司提出之107年7月12、14、18日餐廳照  
31 片、臺北地院107年度全字第377號定暫時狀態處分事件裁定

01 (即富驛公司聲請禁止小紅公司及吳偉勝干擾伊經營飯店)，  
02 及原法院109年度重上字第20號請求損害賠償事件(即富驛公  
03 司訴請小紅公司賠償伊無法營業之損失)判決等件，參互以  
04 察，足證小紅公司在107年2月2日以前、同年4月23日以後，有  
05 在系爭租賃物懸掛白布條、播放佛經等滋擾行為，並於餐廳門  
06 口貼上「未經店家同意入內將以入侵民宅提告」表達排除他人  
07 進入意思，暨餐廳之大門、側門仍可進出等事實。可知小紅公  
08 司於106年11月29日以後雖無繼續經營餐廳，惟未遷還系爭租  
09 賃物予富驛公司，仍以營業器具占用系爭租賃物。

10 (2)至小紅公司辯稱因富驛公司先前斷電，食材無法冷藏或冷凍而  
11 腐敗，臭味無法清除等情。參酌富驛公司106年12月1日存證信  
12 函、同年11月28日清理現場照片，及吳偉勝拆除封門進入餐廳  
13 等情，實係小紅公司店長吳偉勝未丟棄腐敗食材所致。又富驛  
14 公司於107年7月間及其後，以書櫃遮蔽餐廳出入口之行為，已  
15 在107年6月8日終止租約之後，小紅公司無從據此行使同時履  
16 行抗辯，拒絕給付此部分之租金。

17 3. 富驛公司自106年10月起並未提供系爭車位供小紅公司占有使  
18 用，應扣除此部分租金，以兩造同意扣除後系爭租賃物之租金  
19 為每月34萬5200元計算，富驛公司得依系爭租約，請求小紅公  
20 司給付甲、乙期間之租金合計234萬3360元本息。另依民法第4  
21 39條、不定期租約或民法第184條第1項後段規定之請求權基  
22 礎，毋庸再予審酌。

23 (三)富驛公司請求小紅公司給付相當於租金之不當得利部分：

24 小紅公司於107年6月8日租約終止後，迄108年7月29日始自行  
25 點交返還系爭租賃物，為兩造所不爭。小紅公司未能證明丙期  
26 間有占用系爭租賃物之正當權源，富驛公司得依不當得利法律  
27 關係，請求小紅公司返還與原承租對價相當之不當得利。至富  
28 驛公司以木板、書櫃，或聲請假扣押執行方式於107年10月24  
29 日查封生財器具，因已在租約終止後所為，其不負租賃物保持  
30 義務，小紅公司抗辯伊營業受到阻擾，自無足採。爰以兩造同  
31 意扣除系爭車位後相當於租金之利益按每月34萬5200元計算，

01 富驛公司得依民法第179條規定，請求小紅公司返還丙期間相  
02 當於租金之不當得利472萬9240元本息；其另依民法第184條第  
03 1項後段規定之請求權基礎，毋庸再予審酌。

04 (四)富驛公司與小紅公司就系爭租約法律關係之履行迭有爭訟，小  
05 紅公司於租約終止後繼續占用系爭租賃物，係單純債務不履行，  
06 究與故意以背於善良風俗之方法侵害富驛公司之權益有  
07 間；則富驛公司依公司法第23條第2項規定，請求黃耀賢就小  
08 紅公司於丙期間應返還之不當得利472萬9240元本息，負連帶  
09 賠償之責，為無理由，不應准許。

10 (五)富驛公司與小紅公司於106年7月1日由各自負責人侯尊中、戴  
11 殷雄代表簽訂早餐供應業務協議書（下稱系爭早餐協議），約  
12 定富驛公司經營旅館業務，委託小紅公司提供早餐與其客戶。  
13 參酌證人單啟能、劉紘志之證述，及富驛公司對附表二所列10  
14 6年9月1日至26日、11月3日、5日之早餐券數額不爭執，暨依  
15 系爭早餐協議第1條約定，可知每日早餐保障需求量100客、早  
16 餐每客200元、會議餐每客400元，每日早餐數以實際來客數計  
17 算，低於100客者，以100客計算報酬予小紅公司。則106年9月  
18 至11月各月份之早餐費用如附表二所示，依序為72萬9120元、  
19 78萬150元、15萬9810元。又經比對小紅公司提出之帳務往來  
20 表，富驛公司曾於106年9月30日給付1萬500元抵充106年8月份  
21 未付早餐費用，餘30元可抵充9月份早餐費用。復依系爭早餐  
22 協議第3條約定，小紅公司得請求富驛公司因延遲支付該費用  
23 加計每逾1日、年息20%詳如附表一「小紅公司請求利息金額」  
24 欄所示之利息。據此，小紅公司得主張抵銷之早餐費用本息合  
25 計為182萬2304元（計算如附表一「合計應准許之早餐等費用  
26 本息」欄所示）。

27 (六)綜上，富驛公司得依系爭租約請求之租金為234萬3360元、依  
28 民法第179條規定請求相當租金之不當得利為472萬9240元，經  
29 小紅公司以早餐費用本息182萬2304元債權抵銷後，富驛公司  
30 尚得請求小紅公司給付525萬296元，及自起訴狀繕本送達翌日  
31 即107年10月12日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准

01 許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。因而將第一審所  
02 為富驛公司敗訴之判決一部廢棄，改判令小紅公司再給付448  
03 萬296元本息；另維持第一審所為富驛公司勝訴之判決（即小  
04 紅公司應給付77萬元及自107年10月12日起算法定遲延利  
05 息），駁回小紅公司之上訴，及駁回富驛公司其餘上訴。

06 □本院判斷：

07 (一)關於廢棄（即命小紅公司給付480萬9787元自107年10月12日起  
08 至108年8月1日止之利息）部分：

09 按除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，民  
10 事訴訟法第388條定有明文。查富驛公司起訴聲明請求小紅公  
11 司給付甲期間之租金，係自起訴狀繕本送達翌日即107年10月1  
12 2日起加計法定遲延利息；嗣於第一審108年8月1日準備程序中  
13 以言詞追加請求小紅公司給付乙、丙期間止之租金、不當得利  
14 部分，則自翌日即108年8月2日起加計法定遲延利息（一審卷  
15 一第447至448頁、第453至459頁）。原審未據富驛公司聲明請  
16 求給付480萬9787元（即乙期間之租金8萬547元及丙期間不當  
17 得利472萬9240元）自107年10月12日起至108年8月1日止之法  
18 定遲延利息，竟判令小紅公司給付，自屬訴外裁判，並維持第  
19 一審判令小紅公司給付32萬9491元（即480萬9787元減去原審  
20 判令小紅公司再給付448萬296元部分）自107年10月12日起至1  
21 08年8月1日止之利息，駁回小紅公司此部分之上訴，及命小紅  
22 公司再給付448萬296元自107年10月12日起至108年8月1日止之  
23 利息，於法未合。小紅公司上訴意旨雖未指摘及此，然原審及  
24 第一審就此部分判決既屬違背法令，即無可維持，應予廢棄。

25 (二)關於廢棄發回（即駁回富驛公司請求黃耀賢給付472萬9240元  
26 及自108年8月2日起加付法定遲延利息）部分：

27 1. 按公司法第23條第2項規定，公司負責人對於公司業務之執  
28 行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶  
29 賠償之責。蓋因公司業務之執行，事實上由公司負責人擔任，  
30 為防止其執行職務違反法令，損及公司權益，並增加受害人求  
31 償機會，乃明定令負責人對他人因侵權行為所受之損害，負與

01 公司連帶賠償責任，並不以負責人之行為係故意以背於善良風  
02 俗之方法者為限。

03 2. 查黃耀賢自107年3月16日起擔任小紅公司負責人迄今，系爭租  
04 約於同年6月8日終止，其後小紅公司仍以營業器具繼續占用系  
05 爭租賃物，甚於餐廳門口掛白布條、播放佛經等行為，迄至88  
06 50號判決（小紅公司於該訴訟之法定代理人為黃耀賢）結果  
07 後，方於108年7月29日自行遷讓返還系爭租賃物，期間小紅公  
08 司無正當占有權源，致富驛公司受有相當於租金472萬9240元  
09 之損害，小紅公司應依民法第179條規定返還該數額之不當得  
10 利，既為原審所認定（原判決第6頁、第18至19頁）。果爾，  
11 小紅公司於丙期間已無占用系爭租賃物正當權源，負責人黃耀  
12 賢仍令小紅公司拒絕返還系爭租賃物，致富驛公司受有損害，  
13 能否謂非執行小紅公司之業務違反法令致富驛公司受有損害，  
14 而僅屬單純債務不履行？富驛公司主張黃耀賢應就該違反法令  
15 之行為與小紅公司負連帶賠償責任，是否毫無可採？非無研求  
16 餘地。原審遽以小紅公司前開無權占用行為僅係單純債務不履  
17 行，而為此部分不利富驛公司之判決，即有可議。

18 3. 富驛公司上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，求予廢  
19 棄，非無理由。

20 (三)關於駁回上訴（即命小紅公司給付525萬296元，及其中44萬50  
21 9元自107年10月12日起，餘480萬9787元自108年8月2日起，加  
22 計法定遲延利息）部分：

23 原審本於調查證據之結果及全辯論意旨，認定系爭租約於107  
24 年6月8日終止，租賃關係存續中之甲、乙期間，小紅公司占有  
25 使用系爭租賃物，應按每月34萬5200元計付租金合計234萬336  
26 0元。小紅公司於租約終止後迄遷返系爭租賃物之丙期間，小  
27 紅公司係屬無權占用，應返還富驛公司相當於租金之不當利益  
28 472萬9240元，經與小紅公司主張之早餐費用本息182萬2304元  
29 相抵銷後，小紅公司應給付甲期間租金44萬509元，及乙、丙  
30 期間之租金及不當得利共480萬9787元各本息，而為小紅公司  
31 此部分不利之判決，經核於法並無違誤。小紅公司上訴論旨，

01 徒以原審認定事實、取捨證據之職權行使及其他與判決結果不  
02 生影響之理由，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非有理  
03 由。

04 □據上論結，本件富驛公司之上訴為有理由，小紅公司之上訴為  
05 一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第47  
06 8條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

08 最高法院民事第七庭

09 審判長法官 林 金 吾

10 法官 陳 靜 芬

11 法官 蔡 孟 珊

12 法官 藍 雅 清

13 法官 高 榮 宏

14 本件正本證明與原本無異

15 書 記 官 林 沛 侯

16 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日