最高法院民事判決

114年度台上字第717號

上　訴　人　陳寵至

訴訟代理人　黃子寧律師

被 上訴 人　朱麗莉

訴訟代理人　張志堅律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國113年11月15日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決(112年度上字第45號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

理　由

一、本件上訴人主張：兩造約定共同投資經營民宿（下稱系爭投資契約），並於民國101年9月8日簽訂民宿用房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期自同年12月1日起至111年12月1日止，由被上訴人提供所有坐落○○縣○○市○○路00巷0弄0號房屋（下稱系爭房屋）作為經營民宿之用，伊則負責該民宿之對外經營、支付相關費用，並依系爭投資契約及系爭租約之約定分配利潤。詎被上訴人於107年6月1日擅將系爭房屋出租他人，致伊受有自107年6月1日至108年5月31日之租金收入分潤損失新臺幣(下同)26萬628元，及自108年6月1日至111年12月1日之預期租金獲利損失93萬9,372元，加計懲罰性違約金73萬元及律師費7萬元，共計200萬元等情，依系爭租約、系爭投資契約之約定，及民法第179條、第184條第1項規定，求為命被上訴人給付200萬元及其中182萬356元自111年7月29日起，17萬9,644元自112年1月7日起，均至清償日止按年息5%計算利息之判決（上訴人逾上開請求之訴，未繫屬本院，不予贅敘）。

二、被上訴人則以：兩造並未成立系爭投資契約，上訴人僅向伊承租系爭房屋，因其違法經營民宿被檢舉，違反約定方法使用房屋，且積欠租金達兩期以上，系爭租約業經伊合法終止或兩造合意終止，伊自得將系爭房屋出租他人等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：兩造就系爭房屋成立系爭租約，租期自101年12月1日起至111年12月1日止。上訴人自101年12月1日起將系爭房屋作為經營民宿使用，迄未取得民宿業營業登記，經營期間至少至105年10月間。被上訴人於107年6月起將系爭房屋出租他人使用，為兩造所不爭執。次查(一)兩造間並未成立系爭投資契約：上訴人提出之102年1月22日民宿共同投資契約書，其上並無被上訴人之簽名；上訴人所提101年9月8日經被上訴人簽名之民宿共同投資契約書，僅約定投資金額為200萬元，其「投資不動產標的」則為空白；被上訴人之律師函雖承認曾於101至102年間交付上訴人50萬元，惟係以上訴人申請合法民宿執照為條件，上訴人迄未取得民宿設立合法登記，被上訴人匯款50萬元予上訴人之目的已不存在；上訴人所提之裝修支出證明及報價單，無法認定與系爭房屋有關，上開證據均不足證明兩造成立系爭投資契約。又上訴人自102年3月12日起至105年11月10日止匯款予被上訴人，雖與一般租金給付方式不同，但與系爭租約第3條約定：「每月投資標的經營租賃收入，應扣除該月必須支出費用後，淨利支付房東（被上訴人）應得之25%，出資方75%」，並無出入，不得以被上訴人接受該匯款，遽認兩造成立系爭投資契約。(二)系爭租約業經兩造於105年底合意合法終止：系爭租約第6條約定：「乙方(上訴人)違反約定方法使用房屋，或拖欠租金達兩期以上，經甲方(被上訴人)催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約」，上訴人未提出其於105年11月10日以後之匯款證據，足見其自斯時起長期積欠租金。上訴人自106年起拒付租金，且未繳納系爭房屋106年度房屋稅，致被上訴人遭行政執行而由被上訴人繳納；系爭房屋於107年6月1日另出租予國立臺東大學學生，上訴人任由學生將租金匯入被上訴人帳戶，足認兩造於105年底已合意終止系爭租約。系爭租約既經兩造合意終止，系爭房屋之收益權能即歸屬於被上訴人，被上訴人出租系爭房屋取得收益，難認係對上訴人之侵害，或對上訴人成立不當得利。至上訴人主張之律師費等其餘損害，亦係上訴人未依系爭租約履行所致，難認係被上

訴人所造成。上訴人請求被上訴人給付租金收入分潤損失26萬628元、預期租金獲利損失93萬9,372元、違約金73萬元及律師費7萬元，均屬無據。故上訴人依系爭租約、系爭投資契約之約定，及侵權行為、不當得利之法律關係，請求被上訴人給付200萬元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、經查：

(一)契約之合意終止為契約行為，法定或約定終止權之行使則為單獨行為，後者發生效力與否，端視有無法定或約定終止之事由存在，既無待他方當事人之承諾，亦不因他方當事人之同意或未為反對之意思表示而成為合意終止。被上訴人於事實審一再抗辯：上訴人於104年11月間因違法經營民宿被檢舉，違反約定方法使用房屋，且積欠租金達兩期以上，伊係依系爭租約第6條約定，以房屋所有權人地位終止租約等語（見第一審卷一167頁、254頁以下，原審卷82頁以下），嗣於原審言詞辯論程序另抗辯：兩造於105年底合意終止系爭租約等語（見原審卷321頁），先後所為抗辯已有不一；其於108年7月2日委託律師發函（下稱系爭律師函），說明記載：「本人前於107年5月底曾告知陳諺霖（上訴人原名）因遲未取得合法民宿執照，依法不得作為經營民宿之用，本人就系爭房屋另有用途使用」（見第一審卷一185頁），似謂系爭租約於107年5月底之前未據終止。而上訴人則自始否認系爭租約經被上訴人合法終止或兩造合意終止（見原審卷234頁、321頁）。原審既謂上訴人自105年11月起長期積欠租金，乃未查明審認被上訴人得否及有無於何時行使約定終止權，復忽視上訴人所為上開否認，遽以上訴人自106年起拒付租金且未繳納房屋稅，並容任107年間轉租系爭房屋之租金逕匯入被上訴人帳戶，謂兩造於105年底合意終止系爭租約，已有可議。

(二)取捨證據、認定事實固屬事實審法院之職權，惟其認定事實如與經驗法則有悖，即屬於法有違。系爭租約第3條約定：「租金：每月投資標的經營租賃收入，應扣除該月必須支出費用後（管理費15%.營運基金5%.水電費.網路第四台.清潔），淨利支付房東（被上訴人）應得之25%，出資方75%，每月15日公布財

報」（見第一審卷一12頁），其文義已表明租金係以每月投資民宿經營租賃收入之淨利25%計付，且上訴人須對被上訴人公布經營民宿之每月財報。被上訴人之系爭律師函復記載：「本人（被上訴人）前於101年至102年間與陳諺霖曾就○○市○○路00巷0弄0號房屋（下稱系爭房屋）曾交付50萬股金予陳諺霖合夥經營民宿」（見同上卷185頁），表示有共同出資50萬元之情事。原審復認上訴人自102年3月12日起至105年11月10日止匯款予被上訴人，與一般租金給付方式不同。似此情形，能否謂上訴人未與被上訴人達成共同投資以系爭房屋經營民宿之合意，自滋疑問。原審未詳為勾稽，遽謂兩造間並未成立系爭投資契約，進而為上訴人不利之判決，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　4　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　徐　福　晋

法官　邱　景　芬

法官　管　靜　怡

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　雅　婷

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　9　　日