

01 求依據為系爭租約第2條第4項（二審卷一第159頁），僅屬
02 更正其法律上陳述，於法自無不可。

03 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
04 基礎事實同一者，不在此限；第二審訴之變更或追加，非經
05 他造同意，不得為之，但有第255條第1項第2款至第6款情
06 形，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
07 部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回
08 應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為
09 之，民事訴訟法第255條第1項第2款、第446條第1項、第262
10 條第1項、第2項分別定有明文。上揭規定依民事訴訟法第43
11 6條之1第3項所定，於簡易訴訟二審程序同有適用。經查：

12 (一)被上訴人於原審起訴聲明第1項求為：上訴人應將系爭店鋪
13 騰空返還被上訴人，經原審就此部分為被上訴人全部勝訴判
14 決後，因上訴人已於本院審理中之113年8月7日將系爭店鋪
15 點交予被上訴人，被上訴人遂於本院113年9月11日言詞辯論
16 期日撤回上開請求，並經上訴人當庭表示同意在案，有本院
17 言詞辯論筆錄為證（二審卷二第155頁）。揆諸前述，上述
18 請求已生撤回之效力，即非本院審理範圍，先予敘明。

19 (二)又被上訴人於原審聲明第2項係請求上訴人應自110年11月26
20 日起至遷讓系爭店鋪之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下
21 同）3,900元之相當於租金之不當得利；原審聲明第3項除違
22 約金外，另請求系爭店鋪自110年11月26日至111年6月止之
23 水電費6,499元。後於本院審理中之113年10月21日，就此部
24 分具狀變更如後述被上訴人變更、擴張聲明所示，有其起訴
25 狀、二審變更聲明二及答辯八狀為憑（原審卷第6頁、二審
26 卷二第189頁）。經核被上訴人前揭變更及擴張之訴，與原
27 訴均係本於同一租賃契約及占有系爭店鋪之事實所生，堪認
28 各訴基礎事實同一，於法相符，均應准許。

29 三、按當事人於第二審不得提出新攻擊防禦方法，但對於第一審
30 已提出之攻擊或防禦方法為補充，或如不許其提出顯失公平
31 者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3、6款定有明

01 文。前開規定，依同法第436條之1第3項規定於簡易事件第
02 二審程序準用之。上訴人雖指摘被上訴人於原審僅主張上訴
03 人於109年9月至110年3月、110年8月之營業天數違反系爭租
04 約，竟又於本院主張上訴人其他月份之營業天數亦有違約之
05 情。惟被上訴人於原審即以上訴人營業天數長期未符系爭租
06 約所定，並提出109年9月至110年11月份之營業日數統計表
07 （下稱系爭月營業統計表）在卷為憑（原審卷第160至167
08 頁），堪認被上訴人除原審已述及者外，另於本院主張上訴
09 人自109年9月至110年3月、110年8至10月營業天數亦與契約
10 不符（二審卷一第258至260頁），僅在補充原審提出之攻擊
11 方法。且原審因上訴人經合法通知，無正當理由未到庭，乃
12 依民事訴訟第385條第1項規定為一造辯論判決，茲就上訴人
13 營業天數違約期間此節，未經原審列為爭點命兩造互為攻
14 防，如不許被上訴人於本院補充前揭主張，難謂公允，自應
15 准許被上訴人提出。是上訴人上開所述，尚無可取。

16 貳、實體方面

17 一、被上訴人於原審主張：

18 兩造於109年7月7日簽立系爭租約，約定由上訴人承租系爭
19 店鋪，每月租金3,120元，租賃期間為簽約日起算3年，即自
20 109年7月7日起至112年7月6日止，水電則由上訴人自行負
21 擔，且依系爭租約第17條第2項約定，上訴人每月營業日數
22 不得少於20日，經查核結果如有無故未正常營業，被上訴人
23 即得依系爭租約第2條終止該租約。詎上訴人自承租系爭店
24 鋪後，除110年4、5、7月外，其他月份均未達前述租約約定
25 之營業天數，被上訴人雖分別於109年12月22日、110年3月5
26 日、同年4月16日、同年5月28日及8月3日函請上訴人限期改
27 善，均未獲置理；且於110年7月間於系爭店鋪內擅自販賣酒
28 精，違反約定營業項目，被上訴人乃於110年11月12日發函
29 終止系爭租約（下稱系爭終止函），並限上訴人於文到10日
30 內遷讓返還系爭店鋪。系爭終止函已於110年11月15日送達
31 上訴人，則上訴人除應返還系爭店鋪外，亦應自110年11月2

01 6日起至返還系爭店鋪之日止，按月給付相當於租金之不當
02 得利，及110年11月26日起至111年6月之水電費6,499元，與
03 懲罰性違約金22,464元，合計28,963元，爰依民法第767條
04 第1項前段、第455條前段、第179條，及系爭租約第4條第3
05 項、第2條第4項，提起本件訴訟，請擇一為有利之認定。並
06 聲明求為：(一)上訴人應系爭店鋪騰空返還予被上訴人。(二)上
07 訴人應自110年11月26日起至返還系爭店鋪之日止，按月給
08 付被上訴人3,900元。(三)上訴人應給付被上訴人28,963元等
09 語。

10 二、上訴人未於原審言詞辯論程序終結前提出任何陳述，惟於本
11 院則以：

12 (一)被上訴人雖提出109年9月至110年11月份之系爭月營業統計
13 表，主張被上訴人除於109年7月至12月份未營業外，另於11
14 0年1至3、6、8至10月等月份，各月均未營業滿20日，亦屬
15 違約情節重大。惟被上訴人除於110年1月份以上訴人營業未
16 達約定天數，而予以裁罰外，此後均未再以此事由裁罰上訴
17 人，足見上訴人在110年1月份後之營業日數均符合契約約
18 定。況系爭月營業統計表有下述訛誤之處，顯屬上訴人臨訟
19 所製，不可採信：

- 20 1.系爭月營業統計表雖記載110年1月份全未營業，然本件業管
21 單位即被上訴人所屬原住民族行政處部落經濟科（下稱本件
22 業管單位）科長林俐志曾於110年4月29日告知上訴人110年1
23 月份營業日數為2日，與前揭統計表不符。
- 24 2.依證人即本件業管單位科員吳佩真，於本院112年9月19日準
25 備程序中提出之「110年1-12月開店日數」表（下稱系爭年
26 營業統計表），其中5號店於1月至9月均為招租中，然系爭
27 月營業統計表卻仍記載該店於同一期間內有營業。
- 28 3.上訴人因疫情之故，已於110年5月19日公告自同年月20日起
29 暫停營業，政府亦於同年月26日規定餐飲業全面禁止內用，
30 惟系爭月營業統計表仍記載該月份上訴人有營業。
- 31 4.依系爭月營業統計表所載，上訴人於110年9月、10月之營業

01 日數各為8日、14日，然觀諸系爭年營業統計表，上訴人於
02 上開月份之營業日數竟有8日、14日，及18日、25日兩種版
03 本。另系爭月營業統計表記載110年11月營業日數為5日，但
04 同月份系爭年營業統計表卻記載9日，二者顯有矛盾。

05 5.另依證人吳佩真證述，110年1月份之營業統計係委外廠商製
06 作，當時僅有「開店」與「未開店」二種統計方式，但同月
07 份之系爭月營業統計表卻區分為早、中、晚三種統計方式，
08 顯見該統計表係經被上訴人變造，而非原始統計資料。

09 6.又上訴人於110年2、8、9月份實際營業日數已達20日以上，
10 此有上訴人營業餐廳點菜單、每日營業收入資料為證，系爭
11 月營業統計表就同期間分別記載上訴人僅營業11日、8日、8
12 日，顯屬訛誤。

13 (二)另依系爭租約第9條約定，被上訴人於終止租約前應先請上
14 訴人限期改善，嗣上訴人逾期未改善或改善未完全，始可終
15 止租約。被上訴人雖主張其分別於109年12月22日、110年3
16 月5日、同年4月16日、同年5月28日及8月3日函請上訴人限
17 期改善，惟上訴人均未收受上開函文，自不足認被上訴人已
18 踐行終止租約前置程序，是系爭租約即未經合法終止等語置
19 辯。

20 三、原審就被上訴人請求為全部勝訴之判決，即判命⊖上訴人應
21 騰空返還系爭店鋪，並⊖給付被上訴人289,963元，及⊖按
22 月給付3,900元。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明求為：

23 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答
24 辯聲明則為：上訴駁回。又本件經上訴後，因上訴人業於11
25 3年8月7日點交返還系爭店鋪，被上訴人即撤回前述原判決
26 ⊖部分之請求，業如前揭壹、二、(一)所述；並就⊖部分，變
27 更請求上訴人自110年11月1日至同年月15日尚未繳納之租金
28 1,560元，及自110年11月26日至113年8月7日止之相當於租
29 金之不當得利共101,067元（此部分請求金額合計102,627
30 元，請求本院就此裁判）；再就⊖部分，擴張請求自111年7
31 月至113年8月7日之水電費共7,155元，爰就前述⊖、⊖部

01 分，各變更、擴張聲明為：(一)上訴人應給付被上訴人102,62
02 7元。(二)上訴人應給付被上訴人7,155元。上訴人就此則答辯
03 聲明：變更、擴張之訴均駁回。

04 四、兩造不爭執事項（二審卷二第213頁，並依判決格式調整用
05 語）：

06 (一)兩造於109年7月7日簽立系爭租約，約定由上訴人向被上訴
07 人承租系爭店鋪，租賃期間自109年7月7日至112年7月6日止
08 為期3年，每月租金為3,120元，管理費為780元，且原告每
09 月營業日數不得少於20天。

10 (二)上訴人自承租系爭店鋪時起，實際營業時間均為18時至23時
11 30分。

12 (三)上訴人於110年5月間，曾提供系爭店鋪供他人販賣酒精。

13 (四)被上訴人曾於109年12月22日、110年3月5日、110年4月16
14 日、110年5月28日、110年8月30日，以上訴人每月營業天數
15 未達20日，函請上訴人限期改善。

16 (五)被上訴人於110年11月12日以上訴人違反系爭租約第17條第2
17 項、第2條第6項第4款等約定，發函給上訴人終止系爭租
18 約，該函已於110年11月15日送達上訴人。

19 (六)系爭店鋪自110年11月26日至113年8月7日之水電費為13,654
20 元。

21 (七)系爭店鋪業經上訴人與被上訴人於113年8月7日點交遷出完
22 成。

23 五、本院之判斷：

24 (一)上訴人於110年8月至10月之營業日數均未符系爭租約第17條
25 第2項之要求，足認其違約情事重大，被上訴人自得依該租
26 約第2條第6項第4款規定終止系爭租約：

27 1.按「甲方除本契約另有規定，或依其他法律規定得予終止或
28 解除契約受回外，有下列情形之一者，得依本契約第九條規
29 定辦理或逕行終止或解除契約收回租賃標的物：……4.其他
30 經甲方認定違約情事重大而嚴重有影響本契約履行者。」、
31 「乙方可營業時間須配合全區營業時間之規範，營業日應於

01 上午11時前開始營運，平日結束營業最晚時間為晚上10時，
02 假日為晚上11時，全區可營業時間如有異動，由甲方通知乙
03 方配合辦理；乙方營業時間表與營業日數應於裝修期間內核
04 備；乙方如有延長營業時間應向甲方提出申請，許可後始得
05 延長；營業日數每月不得少於20天，查核結果如有無故未正
06 常營業，依本契約第二條終止契約或第九條違約處罰相關規
07 定處理。」此有系爭租約第2條第6項、第17條第2項約定明
08 確（原審卷第11、20頁）。觀諸卷附系爭月營業統計表所
09 示，系爭店舖即第16號店「原味崛起」於110年8月至10月之
10 營業日數各只有8天、8天及14天（二審卷一第119至123
11 頁），其自110年8月至同年10月間之營業日數，連續三個月
12 均未達系爭租約第17條第2項之要求，則上訴人認定其違約
13 情節重大而影響該契約履行，自屬有據。而被上訴人終止系
14 爭租約之意思表示，業於110年11月15日送達上訴人，有系
15 爭終止函、被上訴人送達證書在卷可稽（二審卷一第194至1
16 96頁），則系爭租約已於送達該日終止，洵堪認定。

17 2.上訴人雖以前詞主張被上訴人違法終止系爭租約，惟查：

18 (1)關於系爭月營業統計表中110年8至10月份之統計資料正確性
19 部分：

20 ①上開統計資料係依據系爭產業聚落駐衛警分成早、中、晚三
21 個時段巡場點名所作成，只要其中一個時段有營業，駐衛警
22 即從寬認定該日有營業事實；經業管單位隨機不定期至現場
23 確認駐衛警點名情況，亦未發現有何錯誤或不實之處；但因
24 駐衛警發現上訴人有在下午1至9時之核心營業時間外才開店
25 營業之情況，經通報被上訴人後，被上訴人便另於下午6時
26 確認上訴人營業情況，如該時間上訴人確有營業，才會打勾
27 認定其有營業，故110年9月後之統計表即由被上訴人業管單
28 位在駐衛警點名統計表外，亦自行按月製作另一格式之統計
29 表，並以被上訴人業管單位自行統計結果為準等情，業據本
30 件業管單位即證人吳佩真證述明確（二審卷一第165、166、
31 170頁）。是上開統計資料乃業管單位或受其委託之駐衛警

01 依巡查所得覈實製作，其結果亦有檢驗機制，當中亦不乏有
02 利於上訴人之認定（如110年7月）；且除上訴人外，系爭產
03 業聚落其他商家均未曾申訴點名情況有誤，同經證人即本件
04 業管單位科員林江琪、科長林俐志證述在卷（二審卷二第2
05 7、34頁），而上述證人與上訴人均無恩怨糾葛，自無甘冒
06 偽證罪刑責構陷上訴人之必要，應堪認此部分系爭月營業統
07 計表所載上訴人之營業日數為客觀可信。

08 ②上訴人雖另以證人吳佩真證稱110年2月後改採按時點名，此
09 與卷附系爭月營業統計表分三時段點名不符，足見該統計表
10 係偽造云云。惟證人林江琪已證稱系爭產業聚落於110年2月
11 前雖曾採按時點名，但因人力無法負擔，僅維持幾天就結束
12 等語（二審卷二第30頁）。酌以證人林江琪於109年至111年
13 底始為系爭產業聚落實際承辦人，迨至本件一審繫屬（111
14 年11月）後乃變更由證人吳佩真負責同一業務，為被上訴人
15 陳明在卷，上訴人就此亦無異詞（二審卷二第125頁），且
16 與被上訴人於109年12月至110年10月間發給上訴人之公文，
17 其上承辦人均為林江琪一情相符（原審卷第66至72頁），足
18 見截至被上訴人終止系爭租約時點，林江琪對於系爭產業聚
19 落之履約管理事項自較為明瞭。況證人吳佩真亦另證稱該聚
20 落應係自111年1月始變更為按時點名，其係將110年與111年
21 混淆等語（二審卷二第23頁），可見證人吳佩真對於其到任
22 前之系爭產業聚落業務情況，亦非全然掌握，則就111年以
23 前之該聚落點名過程，允應以證人林江琪所述為可信，要不得
24 以110年2月後之系爭月營業統計表非採按時點名，即遽認
25 其屬偽造。是上訴人此部分所陳，同無可取。

26 ③又依系爭年營業統計表所示，上訴人於110年9月、10月之營
27 業天數分別記載「(8) 18」、「(14) 25」兩種統計結果
28 （二審卷一第173頁）。惟依前述證人吳佩真證稱系爭產業
29 聚落駐衛警發覺上訴人營業時間不正常，並通報被上訴人業
30 管單位後，即由被上訴人業管單位自110年9月起另派員於核
31 心營業時間至現場點名等語，可知系爭產業聚落自110年9月

01 起即存有兩種營業統計資料，且因各自統計者、統計時段、
02 標準不同，其統計結果未臻一致，亦在常理之中，自不得僅
03 以本件業管單位為求謹慎，而將兩種營業統計結果併同記載
04 於系爭年營業統計表，即遽指此等統計資料為偽造不實。再
05 者，上述兩種統計結果既因本件業管單位另外點名所致，揆
06 以該業管單位始為本件契約履行管理者，系爭產業聚落駐衛
07 警僅係依其囑託代為點名，則上述兩種統計結果，仍應以業
08 管單位統計為準。是依據卷附系爭月營業統計表，上訴人於
09 110年9月、10月營業天數確僅各達8日、14日（二審卷一第1
10 22、123頁），核與前述系爭年營業統計表同一月份所載營
11 業天數相符，被上訴人據此認定上訴人違約，亦屬有據。上
12 訴人徒以系爭年營業統計表形式上記載兩種統計結果指摘如
13 前，未能實質細究其原因，當非可取。

14 ④上訴人再主張其於110年8月、9月營業日數符合契約所定，
15 雖提出110年8月、9月每日營業收入登錄本、點餐單據為
16 憑。惟上開登錄本、點餐單據均為上訴人自行製作，其內容
17 真實性復經被上訴人爭執在卷（二審卷一第129頁），且經
18 本院統計結果，其中8月僅有8日（二審卷一第50至73頁），
19 9月部分亦僅有13日（二審卷一第74至103頁），仍不足系爭
20 租約所定之20日，自無從為有利於上訴人之判斷。上訴人固
21 於原審言詞辯論終結後，復提出其110年10月1日至同年月31
22 日Google行車時間軸（原審卷第116至139頁），及於二審提
23 出其與林江琪在110年10月27日之Line對話擷圖（二審卷二
24 第103頁），惟此至多可證明上訴人於上述期間內曾到過系
25 爭聚落，尚難逕認上訴人停留於系爭店鋪之實際時間與目的
26 為何，是上訴人以之為其於上述期間確有營業之論據，亦無
27 可取。上訴意旨又稱除110年1月份外，被上訴人均未以其未
28 達約定營業天數為由，對其裁罰，可見其餘月份營業天數均
29 無違約，且系爭產業聚落其他店家亦有營業日數未達約定之
30 情，但未見被上訴人有所處置云云。惟被上訴人就其餘月
31 份，或其他店家有無行使契約裁罰權利，為被上訴人裁量空

01 間，抑或怠於行使契約權利之問題，尚不得因此反推上訴人
02 營業天數均達契約所定，是此部分主張，仍無可取。

03 ⑤至上訴人雖一再爭執前揭系爭月營業統計表係吳佩真事後製
04 作，聲請本院調取系爭產業聚落駐衛警於同一期間之點名原
05 始文件，並舉證人吳佩真及被上訴人業管單位科長林俐志證
06 述為該原始資料存在之論據。惟觀諸前揭證人吳佩真證稱卷
07 附系爭月營業統計表，其中110年8月（含）以前均為駐衛警
08 點名製作，110年9月後始因故由業管單位另行點名統計等
09 情，可知110年8月之統計表即為駐衛警製作，並無其他統計
10 資料存在；至於110年9月後雖可認確實同時有駐衛警點名資
11 料存在，但仍應以業管單位點名為準，業如前述，且被上訴
12 人亦已將同期間駐衛警點名結果一併記載在系爭年營業統計
13 表之中，自無再調取之必要。上訴人雖再稱證人林俐志已證
14 稱系爭月營業統計表非原始統計資料云云，惟證人林俐志並
15 未如此證述（二審卷二第36至37頁），且林俐志亦非本件履
16 約業務直接承辦人，是關於營業統計過程、方式，仍應以證
17 人林江琪、吳佩真所述為可採。從而，上訴人主張另有其他
18 統計資料存在為由，聲請本院調取其所稱原始文件，核無調
19 查必要。又被上訴人前揭統計資料係按月分別獨立統計製
20 作，是縱認前述110年8至10月以外之統計數據未盡正確，亦
21 不得逕認前揭本院認定上訴人違約之月份統計結果同有訛
22 誤，故上訴人就系爭月營業統計表其於月份之指摘，即無審
23 酌之必要，附此說明。

24 (2)依系爭租約第17條2項、第2條第6項約定，被上訴人無須先
25 命限期改善即可終止系爭租約：

26 按「終止或解除契約事由，除本契約另有規定外，於乙方違
27 反本契約規定，經甲方通知限期改善而不改善或經改善仍不
28 符甲方要求時，甲方得終止契約。」固為系爭租約第9條第4
29 項所約定（原審卷第18頁）；惟同契約第17條第2項已明定
30 如上訴人無故未正常營業，得依系爭租約第2條終止契約或
31 第9條違約處罰相關規定處理。揆諸該第2條第6項「……得

01 依本契約第九條規定辦理或逕行終止或解除契約收回租賃標
02 的物……」之約定（原審卷第11至12頁），可知上訴人如有
03 系爭租約第2條第6項所列各款違約情事，被上訴人得選擇依
04 同契約第9條或直接依該第2條第6項約定逕行終止契約，此
05 參證人即業管單位科長林俐志證稱：「（問：依本件租賃契
06 約規定，是否非必一定要走這些流程？還是縣府可以直接終
07 止契約？）依照規定可以直接終止契約，因為系爭契約條款
08 第2條第6項規定就有記載情節重大的話就可以直接終止租
09 約。」等語即明（二審卷二第37頁）。本件上訴人違約情節
10 重大既經認定如前，則被上訴人自得依前揭第2條第6項約
11 定，逕為終止系爭租約。至上訴人末於本院言詞辯論期日另
12 辯稱係因上訴人將其營業桌椅以帆布封存網綁，始無法依約
13 營業云云。惟被上訴人上述封存行為係在110年11月之後，
14 業經上訴人自陳在卷（二審卷二第158至159頁），上訴人執
15 此為其在110年8至10月間無法營業之理由，自無可取，茲應
16 敘明。

17 (二)被上訴人請求上訴人給付懲罰性違約金，與110年11月26日
18 至113年8月7日此一期間之水電費、相當於租金之不當得
19 利，均有理由：

20 1.違約金部分：

21 (1)按「乙方應於契約期滿或契約終止之翌日起10日（末日為例
22 假日時延至下一上班日）內將租賃標的物回復原狀經會同甲
23 方點交無誤後返還，乙方未於上開期間返還租賃標的物，自
24 上開期間之翌日起至乙方返還租賃標的物予甲方接管之日
25 止，乙方應支付相當於租金之使用費用及每逾1日按日計算
26 加收3年租金總額千分之二懲罰性違約金。」、「本契約懲
27 罰性違約金，累計金額以3年租金總額之百分之二十為上
28 限。」系爭租約第2條第4項、9條第4項已有規定（原審卷第
29 11、18頁）。查系爭租約業於110年11月15日終止，上訴人
30 自110年11月26日起應返還系爭店鋪，而系爭店鋪每月租金
31 為3,120元，為兩造所共認（不爭執事項(-)）；又自上訴人

01 負返還義務之日起至113年8月7日止共985日，據此計算上訴
02 人應支付之違約金為73,757元（計算式： $3,120 \times 12 \times 0.002 \times 9$
03 $85 = 73,757$ ，元以下四捨五入），已逾系爭租約所定3年租
04 金總額20%之22,464元（計算式： $3,120 \times 12 \times 3 \times 0.2 = 22,46$
05 4 ，元以下四捨五入），是被上訴人請求上訴人自110年11月
06 26日至系爭店鋪返還日為止之懲罰性違約金22,464元，即屬
07 有據。

08 (2)次按當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡
09 具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約
10 金之性質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013
11 號判決意旨參照）。又懲罰性違約金係以強制債務履行為目
12 的，確保債權效力之強制罰，是約定之懲罰性違約金是否過
13 高，當非以債權人所受損害為唯一審定標準，尤應參酌債務
14 人違約之情狀以斷之。觀諸前揭契約約定，如承租人未依約
15 返還租賃物，即應給付出租人相當於租金之使用費及按日計
16 算之違約金，而前揭相當於租金之使用費，乃在賠償出租人
17 因承租人繼續占用租賃物所受損害，是系爭租約既將違約金
18 與此等損害賠償併列，其性質自屬懲罰性違約金。本院審酌
19 上訴人違約日數高達985日，違約情節尚非輕微，且上述違
20 約金之約定復設有上限，最終處罰金額遠低於上訴人實際違
21 約日數計算結果等情，難認本件違約金有過高之情，故上訴
22 人此部分所辯，核無可取。

23 2.未繳納租金及相當於租金之不當得利部分：

24 (1)按系爭店鋪每月租金為3,120元（不爭執事項(一)），並有系
25 爭租約第4條第1項可參。而被上訴人主張截至系爭租約在11
26 0年11月15日終止前，上訴人尚積欠110年11月1日至同年月1
27 5日之租金1,560元（計算式： $3120 \div 30 \times 15 = 1,560$ ），業據
28 其提出110年11月帳單代收服務網查詢資料在卷為憑（二審
29 卷二第177頁），上訴人就此亦無異詞，則被上訴人依系爭
30 租約第4條第1項所定，請求上訴人給付前述期間未繳納之租
31 金1,560元，即屬有據。

01 (2)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
03 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如無權占用
04 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
05 金之利益。查上訴人自110年11月26日起即應返還系爭店
06 鋪，惟迄至113年8月7日始返還予被上訴人，則被上訴人自
07 得請求上訴人給付前述無權占用期間之不當得利。而依系爭
08 租約第2條第4項約定，上訴人無權占用系爭店鋪期間所得利
09 益，應按每日租金計算，則上開期間所生相當於租金之不當
10 得利合計101,067元（計算式詳如附表），故被上訴人此部
11 分請求亦屬有據。上訴人雖辯稱其營業桌椅係遭被上訴人封
12 存於系爭店鋪，惟本件租賃範圍僅及於系爭店鋪內3.9坪空
13 間，不包含該店鋪外部走廊公共空間；至該等桌椅係存放於
14 系爭店鋪外走廊，此觀系爭租約及其附件、現場照片即明
15 （原審卷第9、11、22頁、二審卷一第39頁）。而上訴人復
16 自陳其廚具仍置於系爭店鋪內（二審卷二第157頁），迄至1
17 03年8月7日始點交予被上訴人，故縱使上訴人占用系爭店鋪
18 外走廊係因被上訴人行為所致，亦無改於其在被上訴人前述
19 請求期間內無權占用系爭店鋪之事實。是上訴人此部分所
20 辯，亦無可取。

21 3.水電費部分：

22 按因代他人繳納款項，而不具備委任、無因管理或其他法定
23 求償要件所生之不當得利返還請求權（求償型之不當得
24 利），旨在使代繳者得向被繳之人請求返還其免予繳納之利
25 益，以調整因無法律上原因所造成財貨不當變動之狀態。因
26 此，一方為他方繳納使用費，乃使他方受有免予繳納之利
27 益，並致一方受損害，苟他方無受此利益之法律上之原因，
28 自可成立不當得利（最高法院101年度台上字第1693號判決
29 意旨參照）。查系爭店鋪自110年11月26日至113年8月7日止
30 均為上訴人所占有使用，業如前述，則該期間所生水電費，
31 自應由上訴人負擔，此部分費用既由被上訴人墊付予各民生

01 事業單位，其自得依不當得利法律關係請求上訴人償還所墊
02 費用。而上述期間水電費共13,654元（不爭執事項(六)），另
03 被上訴人主張其中自110年11月26日至111年6月止之水電費
04 為6,499元，亦為上訴人所無異詞（二審卷一第44頁），自
05 堪認被上訴人各於原審及本院請求110年11月26日至111年6
06 月之水電費6,499元，及111年7月至113年8月7日之水電費7,
07 155元，均屬有據。

08 六、綜上所述，(一)被上訴人依系爭租約第2條第4項等約定及民法
09 第179條，於原審請求上訴人給付懲罰性違約金、自111年6
10 月止之水電費共28,963元，均屬有據。原審為被上訴人此部
11 分勝訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不
12 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。(二)至被上訴人於
13 二審另擴張請求111年7月至113年8月7日止之水電費7,155
14 元，及依系爭租約第4條第1項、民法第179條變更請求積欠
15 之110年11月1日至同年月15日之租金，及自110年11月26日
16 至113年8月7日之不當得利共102,627元，均有理由，應予准
17 許。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
19 經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘
20 明。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由，變更、擴張之訴均有理由。
22 依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，
23 判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
25 民事庭 審判長法官 楊憶忠
26 法官 朱家寬
27 法官 蔡易廷

28 以上正本係照原本作成。

29 本件判決不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
31 書記官 李彥勳

01
02

附表：相當於租金之不當得利

年度	月份	每月租金	總計	計算式
110	11月26日至11月30日(5日)	3,120元	520元	$3,120 \div 30 \times 5 = 520$
	12月		3,120元	$3,210 \times 1 = 3,120$
111	1至12月		37,440元	$3,210 \times 12 = 37,440$
112	1至12月		37,440元	$3,210 \times 12 = 37,440$
113	1至7月		21,840元	$3,120 \times 7 = 21,840$
	8月1日至8月7日(7日)		707	$3,120 \div 31 \times 7 = 707$
合計			101,067元	$520 + 3,120 + 37,440 + 37,440 + 21,840 + 707 = 101,067$