臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3987號

原　　告　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
複　代理人　陳敦豪律師
被　　告　小紅蕃薯有限公司
兼法定代理人　黃耀賢
被　　告　戴殷雄
共　　同
訴訟代理人　潘欣榮律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國108年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告小紅蕃薯有限公司應給付原告新臺幣柒拾柒萬元，及自民國107年10月12日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告小紅蕃薯有限公司負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾柒萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，非經他造同意，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一或擴張、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項定有明文。查原告於起訴時請求被告小紅蕃薯有限公司給付新臺幣（下同）539萬元及法定遲延利息，被告戴殷雄連帶給付0000000元，被告黃耀賢連帶給付968710元，嗣於辯論終結前，原告擴張請求金額如聲明所示（詳後述），經核原告所為，請求之基礎事實同一，且不礙訴訟終結，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張略以：

被告小紅蕃薯有限公司於民國100 年間向原告承租臺北市○○○路○段○○○號1樓及地下一樓、停車位2 個等不動產做為餐廳小紅廚房經營之用，約定租賃期間自100年11月1日至103年10月31日，租金每月385,000元（原證5）；後於102年間約定增加租賃區域「地面一樓2個停車位」，租賃期間自102年2月1日至103年10月31日，租金39,800元（參102年增補租約，原證6）；後於103年間約定延長租賃期間自103年11月1日至104 年10月31日，約定每月租金444,050元（參103年增補租約，原證7 ），當時原告公司董事長為侯尊中，被告公司負責人為徐慧瑜即侯尊中之兄長侯尊仁之女友。

惟自104年11月1日起兩造因重新協商續租之條件未果，暫由被告公司繼續使用系爭標的，每月支付租金暫以385,000 元計，原定期租賃關係暫時轉為不定期租賃關係；然此期間，因被告公司與原告就續租條件遲遲無法談妥，被告公司遂於106年4月、5 月將餐廳暫時委由原告經營，惟並未騰空返還系爭標的；約莫同時間，原告公司於106年3月29日之董事會中改選新任董事長為林宜盛，並解任原董事長侯尊中之職務，有106 年3月29日董事會議事錄可稽（原證8），詎料，侯尊中不服該次董事會決議，遲遲違法不配合辦理原告董事長變更登記，被告公司之負責人於106 年5月9日變更為被告戴殷雄（原證9）。侯尊中因不服改選結果，竟於106年5 月19日以佔據原告辦公室為手段，且為杯葛新任經營團隊，更無權代表原告公司與戴殷雄代表之被告公司通謀虛偽意思表示，違法簽訂106 年6月1日租賃契約（原證10），更進一步違法簽訂106年7月1日租賃契約補充協議書（原證11，被證5）略以：自民國106年7月1日起至9月30日止…甲方於前述此期間內，無須負擔每月新台幣參拾捌萬伍仟元之租金及應分擔之水電費用予乙方，約定被告公司自106年7月1日至106年9月30日止可免付租金長達三個月。

原告公司於106年9月15日再度召開董事會改選新任董事長為侯嘉禎（原證12），並經准予變更登記在案（原證13）；原告新任經營團隊於106年10月2日正式接管遭前任董事長侯尊中長期霸佔之辦公室（原證14）；接管檢查業務之過程中，始驚悉侯尊中與戴殷雄通謀虛偽意思表示簽約之情，被告公司不但自106年4月起即未付租金，縱使違法簽署106年6月1日租賃契約後，亦未給付租金，更於前揭補充協議書所載3個月免租期自7月1日至9月30日屆滿後，仍未支付任何租金（原證15）。原告新任經營團隊於106年10月2日接管後，對侯尊中與戴殷雄之行為提起刑事告訴，由台北地檢署107年度偵字第23765號承辦，並於106年10月27日以律師函送達被告公司於106年10月31日前儘速搬遷騰空返還，並按每月租金385,000元悉數給付積欠租金。然被告公司仍藉故拒絕遷讓，原告復於106年11月6日以存證信函送達被告公司，否認侯尊中簽訂之106年6月1日房屋租賃契約及106年7月1日租賃契約補充協議書，並回歸不定期租賃關係，請被告公司於106年11月14日前給付積欠之全數租金，並依土地法第100條第1款規定於106年11月14日收回承租標的（原證17），惟被告公司未曾清償租金、仍持續霸佔系爭標的，從106年11月後，被告公司即自行停業，未再繼續經營（原證18），但被告公司仍拒絕遷讓系爭標的，不讓原告收回，原告不得已提起

本件訴訟。詎料，戴殷雄與侯尊中簽署原證10之106年6月1日租賃契約、被證4之106年7月1日早餐供應業務協議書、原證11即被證5之106年7月1日租賃契約補充協議書、被證6 之106年6月19日債權抵銷暨費用分擔協議書，皆屬無權代表、通謀虛偽意思表示，原告否認之，被告公司自不得免除租金。甚者，上開虛偽約定，為侯尊中私下另刻原告公司大章，藉以無權代表原告公司，以杯葛原告公司106年3月29日董事會之董事長改選結果，實無足取，被告公司辯稱侯尊中與戴殷雄於106年3月29日後所簽署之契約有效云云，皆屬無據，

戴殷雄為原告公司內部人，竟與無權代表原告公司之侯尊中通謀虛偽簽訂原證10之租賃契約、被證4 之早餐供應業務協議書、原證11（被證5）之租賃契約補充協議書、被證6之債權抵銷暨費用分擔協議書，免除3 個月租金，且屆期後仍惡意不付租金，霸佔系爭標的。

ŋ本件原告請求之依據（參民事綜合辯論意旨狀　），若：

A、如認106年6月1日租約不合法，兩造應以原不定期租賃關係為據，則：

1、對小紅公司：

106年4月1日至106年11月14日依不定期租賃民法第439條請求租金。其中106年6月1 日至106年11月14日以不實之106 年6月1日租約（原證10）及106年7月1日免租協議（原證11）侵害原告租金債權，霸佔系爭標的惡意不繳租，依民法第184條第1項後段請求損害賠償。106年11月15日至108年7月28日（7月29日點交房屋），因被告故意無權占有侵害原告租賃權，依民法第184條第1 項後段請求損害賠償。另依據民法第179條請求相當於租金之不當得利。

2、對戴殷雄：106年6月1日至106年11月14日：106年6月1日租約（原證10）及106年7月1日免租協議（原證11）侵害原告租金債權，霸佔系爭標的惡意不繳租，依民法第184條第1項後段、公司法第23條第2項請求與小紅公司連帶損害賠償。106年11月15日至107年3月15日：被告故意無權占有侵害原告租賃權，依民法第184條第1 項後段、公司法第23條第2項請求與小紅公司連帶損害賠償。

3、對黃耀賢：107年3月16日至108年7月28日（蓋7月29日點交房屋），被告故意無權占有侵害原告租賃權，依民法第184條第1項後段、公司法第23條第2項請求與小紅公司連帶損害賠償。

B、如認106 年6月1日租約成立（原告否認），終止日為106

年11月14日（被證25，鈞院107 年度重訴字第705號判決第10頁第7至9行）：

1、對小紅公司：

106年4月1日至106年5月31日：依不定期租賃、民法第439條請求租金。

106年6月1日至106 年11月14日（終止日）：依106年6月1 日租約、民法439條請求租金；同時主張106年7月1日免租協議（原證11）侵害原告租金債權，且免租協議終止後仍持續霸佔系爭標的卻不營業、惡意不繳租，依民法第184條第1項後段請求損害賠償。

106年11月15日至108年7月28日（蓋7 月29日點交房屋）：被告故意無權占有侵害原告租賃權，依民法第184條第1 項後段請求損害賠償。另依據民法第179條請求相當於租金之不當得利。

2、對戴殷雄：106 年6月1日至106年11月14日（終止日）：主張106年7月1日免租協議（原證11）侵害原告租金債權，且免租協議終止後仍持續霸佔系爭標的卻不營業、惡意不繳租，依民法第184條第1 項後段、公司法第23條請求與小紅公司連帶損害賠償。106年11月15日至107 年3月15日（負責人任期屆日）：被告故意無權占有侵害原告租賃權，依民法第184條第1 項後段、公司法第23條第2項請求與小紅公司連帶損害賠償。

3、對黃耀賢：107年3月16日（負責人任期開始）至108年7 月28日（蓋7月29日點交房屋）：被告故意無權占有侵害原告租賃權，依民法第184條第1 項後段、公司法第23條第2項請求與小紅公司連帶損害賠償。

C、如認106 年6月1日租約成立（原告否認），終止日為107年6月8日（被證22，鈞院107年度北簡字第8850號判決第2頁第18至第19行、原證47送達證書參照）：

1、對小紅公司：

106年4月1日至106年5月31日：依不定期租賃、民法第

439條請求租金。

106年6月1日至107年6月8日（終止日）：依106年6月1日租約、民法439 條請求租金；同時主張106年7月1日免租協議（原證11）侵害原告租金債權，且免租協議終止後仍持續霸佔系爭標的卻不營業、惡意不繳租，依民法第184條第1項後段請求損害賠償。

107 年6月9日至108年7月28日（蓋7月29日點交房屋）：被告故意無權占有侵害原告租賃權，依民法第184條第1 項後段請求損害賠償。另依據民法第179條請求相當於租金之不當得利。

2、對戴殷雄：106年6月1日至107年3月15日（負責人任期屆日）：主張106年7月1日免租協議（原證11）侵害原告租金債權，且免租協議終止後仍持續霸佔系爭標的卻不營業、惡意不繳租，依民法第184條第1項後段、公司法第23條請求與小紅公司連帶損害賠償。

3、對黃耀賢：107年3月16日（負責人任期開始）至107年6 月8日：持續霸佔系爭標的卻不營業、惡意不繳租，侵害租金債權，依民法第184條第1 項後段、公司法第23條請求與小紅公司連帶損害賠償。107年6月9日至108 年7月28日：被告故意無權占有侵害原告租賃權，依民法第184條第1 項後段、公司法第23條請求與小紅公司連帶損害賠償。

ē 至被告戴殷雄、黃耀賢主張援引被告公司之早餐費抵銷抗辯云云，洵屬無據，蓋戴殷雄並非所謂早餐費之債權人，自無主張抵銷之餘地。被告公司抗辯不需給付租金或侵權行為損害賠償、及相當於租金之不當得利或侵權行為損害賠償云云，皆屬無據。查被告已就所謂早餐費之請求，另於鈞院提起107年度重訴字第705號案件（辰股承辦）審理中，則被告復於本件以早餐費提出抵銷抗辯，有違民事訴訟法第253 條規定，應予駁回。又該所謂早餐供應業務協議書顯屬無權代表、通謀虛偽意思表示簽訂而無效，無容被告公司執以主張抵

償；復以，被告公司既主張抵銷抗辯，其抵銷債權為民法第179條不當得利云云，自應就抵銷債權存否、債權數額等節舉證，惟觀諸被告公司僅提出106年7、8、9月早餐券光碟（被證18）、106 年10、11月早餐人數對簽表（被證19），且該早餐券光碟檔案多達600 多頁A4紙之譜，詎被告連早餐券之早餐客數都未統計，每客支出成本更是未見舉證，無法證明被告公司當時支出之成本（每客早餐成本）或所謂不當得利之數額，被告公司主張所謂不當得利數額亦全無計算依據，被告公司亦未舉證原告無法律上原因受有利益，益徵其抵銷抗辯不可採。

被告公司抗辯原告從106年11月6日以木板封閉出入口、斷電、以書櫃遮蔽出入口，導致被告公司無法使用收益系爭標的，故主張同時履行抗辯權云云，姑不論原告並未妨礙被告公司人員進出系爭標的，原告既於106年11月14日終止不定期租約，已無出租系爭標的與被告公司之義務，被告公司自無主張同時履行抗辯之餘地。至被告公司稱受到原告妨礙無法使用收益系爭標的，故無不當得利云云，顯屬不實，原告嚴正否認之，蓋被告公司係自106年11月開始自行惡意停業、無權占有系爭標的迄今，自仍應給付相當於租金之不當得利或侵權行為損害賠償。至被告公司所提起訴書（被證3），稱於106年11月間以木板封閉出入口、斷電云云，核該起訴意旨當有重大違誤，蓋侯嘉禎為原告公司代表人，於106年11月間迭以發函主張收回自用，惟被告公司無人交接，乃原告於收回自用後進行裝潢，因工班之裝潢正常流程而暫停供電幾日，並無於被告公司營業中斷水斷電之情，且係基於保障原告公司資產主張權利，並無任何強制或妨害自由之犯意，承辦檢察官未察，率爾起訴，已屬無據，已經107年7月23日台北地院107年度易字第1210號刑事判決無罪在案如原證43。

ě 原告於106年10、11月間迭以發函主張將於106年11月14日收回系爭標的自用（原證16、17）；嗣因工班之裝潢正常流程

，基於安全考量，於106 年11月16日暫時關閉電源，並以木板製作圍籬，詎料，自任被告公司店長之訴外人吳偉勝106年11月16日自行破壞拆除上揭木板，進入系爭標的。嗣經原告對吳偉勝提告，吳偉勝於106年12月8日警詢時陳稱主張使用權，從後門使用鑰匙打開進入一樓餐廳拿取客戶資料（原證37），偵訊時則陳稱其一人拆開木板進入準備營業」（原證38），被告公司顯然繼續無權占有。又被告公司之營業設備均留置於系爭標的內；嗣原告因本案對被告公司聲請假扣押獲准，並原地查封該等設備（原證39），迄今仍留置於系爭標的內，顯然繼續無權占有。

又本院107年度重訴字第705號判決雖認定租約等為有效（原告否認之），惟亦認定租賃契約應已於106 年11月14日經合法終止（判決第10頁），縱認定租約等為有效（原告否認之），亦經原告以原證17之106年11月6日存證信函，於106 年11月14日終止之，仍應以106年11月14 日為終止租約日期。至被告以被證6 之債權抵銷暨費用分擔協議書，抗辯106年4至6月為原告收回自用系爭標的，故無積欠租金，且因原告積欠被告早餐費，經抵銷後並無積欠106年10月租金云云，並非可採，復以，被告於另案請求給付早餐費業經判決駁回，遑論抵銷106年10月租金。

本件被告公司無權占有之臺北市○○○路○段○○○號1樓及地下一樓等不動產，原告另提起遷讓返還訴訟，甫經107年7月25日台北地院107 年度北簡字第8850號民事判決判命被告遷讓返還原告（原證40），判決後，被告公司旋即表明願將系爭標的騰空遷讓返還與原告，並於108年7月29日上午簽署協議書如原證41，隨後點交返還系爭標的與原告，原告隨即更換系爭標的門鎖，至點交前，係被告公司占有已無疑義。從而，本件請求被告公司給付租金、相當於租金之不當得利及侵權行為損害賠償，以每月385000元計算，自106年4月1日至108年7月29日為止，共計00000000元，另被告戴殷雄、被告黃耀賢各應就其中部分與被告公司連帶賠償。並聲明：

被告小紅蕃薯有限公司應給付原告10,742,742元；其中5,390,000元，自107年10月12日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；其中5,352,742元自108年8月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。 就第一項之請求，被告戴殷雄應就其中0000000 元連帶給付原告。 就第一項之請求，被告黃耀賢應就0000000 元連帶給付原告。ŋ訴訟費用由被告負擔。ē原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨略以：

原告與被告公司於106 年6月至7月間簽訂之房屋租賃契約、債權抵銷暨費用分擔協議書、租賃契約補充協議書及早餐供應業務協議書均屬合法有效契約。因侯尊中為有權代表原告簽訂系爭契約之人，依經濟部商業司之商工登記公示資料顯示，侯尊中於簽訂系爭契約時為原告代表人，有權代表原告簽訂系爭契約，被告公司於簽訂系爭契約時為求妥適，亦透過經濟部商工登記公示資料網站查證侯尊中確為原告代表人，自應受保障，原告亦自認其新任董事長於106年9月28日始經台北市政府准予變更登記在案。原告雖主張其於106年3月29日改選董事長為訴外人林宜盛，然原告於9 月28日變更董事長為侯嘉禎，而非林宜盛，林宜盛自始未出現於經濟部商工登記公示資料網站，被告公司豈有可能知悉，縱認公司法第12條應限縮適用於善意第三人，被告等亦屬善意第三人，原告仍不得以侯尊中係無權代表對抗被告。侯尊中亦非被告公司實質負責人，有權代表原告簽訂系爭契約，被告戴殷雄也非受侯尊中指揮監督，尚有自行經營公司，被告公司正是戴殷雄自行經營之公司。侯尊中與戴殷雄簽訂之系爭契約非通謀而為虛偽意思表示，惟原告與被告公司會簽訂早餐供應業務協議書後又於106年8月間互相清償，係因被告公司會計人員認為雙方依原先交易之帳款清償，較方便製作帳目，雙方始於106年8月間互相清償45萬7413元及113萬4315 元。若而為虛偽意思表示，被告公司又何須給付106年3月之租金，原告既按早餐供應業務協議書所載帳目清償債務，可見原告

承認其與被告公司間確有約定早餐供應之服務，始依約給付106年3月份之早餐費，原告與被告公司確曾訂立早餐供應業務，戴殷雄成為被告公司負責人後，為明確化被告公司與原告間之權利義務，始與侯尊中重新簽訂系爭契約以保障被告公司，非出於通謀虛偽之意思簽訂系爭契約。

被告公司並未積欠原告租金，原告請求被告公司給付並無理由。被告公司向原告承租之系爭標的於106年4月至同年6月間係由原告經營管理，被告公司無須給付原告該段期間之租金，被告公司負責人變更為被告戴殷雄後，因原告當時董事長侯尊中希望被告公司繼續經營系爭標的，惟因戴殷雄認為若由被告公司經營系爭標的有轉型必要，不願單純為原告提供早餐而重新經營系爭標的，雙方磋商後，雙方同意由被告公司續租系爭標的，系爭標的106年4月至同年6月均由原告經營管理，該期間被告公司自不須給付租金及水電費用，原告若使用被告所有之庫存準備用品及瓦斯費用，應給付被告費用。雙方就被告餐廳現狀簽立債權抵銷計費用分擔協議書，並註明原告應給付被告公司67萬6902元，其餘依實際狀況發生行使抵銷權，故依雙方簽訂之債權抵銷暨費用分擔協議書，被告公司無須給付106年4月至同年6月之租金予原告。縱認雙方簽訂之債權抵銷暨費用分擔協議書無效，系爭標的於106年4月至同年6月間均由原告自行經營管理，被告公司並未就系爭標的為任何使用收益，自無須給付租金予原告。系爭標的106年7月至同年9月間部分時段遭原告另行出租，致被告公司無法為其他經營，故被告公司無須給付原告該段期間之租金，被告公司雖提早接手經營系爭標的，惟因系爭標的於中午及晚上時段由原告另行出租他人作為會議場地使用，被告公司無法為其他經營，僅能提供早餐及會議餐點予原告，若由被告公司負擔系爭標的租金，則被告公司提供原告早餐及會議餐點之收入扣除系爭標的之租金、人事、食材及水電瓦斯等費用後殊無獲利可能，故雙方約定被告公司於106年7月至同年9月間無需就系爭標的給付租金予原告，原

告並保證一定數量早餐客數，以平衡被告公司收支，確保被告公司有基本之獲利，故依雙方簽訂之租賃契約補充協議書，被告公司亦無須給付106年7 月至同年9月之租金予原告。又原告未給付106年9月至同年11 月5日之早餐費用予被告公司，被告公司得以上開早餐費用抵償上開期間之租金，被告公司於106年7月1日至同年11月5日止均依早餐供應業務協議書提供早餐及會議餐點予原告，惟原告於106年9月28日變更董事長為侯嘉禎後竟拒絕給付被告公司106年9月份及同年11月份之早餐及會議餐點費用，故依雙方簽訂之早餐供應業務協議書第3條，被告公司得以106年9 月份及同年11月份之早餐費抵償106 年10月至同年11月15日之租金，無須給付租金予原告，縱認早餐協議書無效（假設語氣，被告否認之），被告公司仍得依民法第179條及第334條之規定，以上開早餐費用抵償106年10月至同年11月15日之租金。

ŋ 原告於106 年11月16日以木板封閉被告公司之餐廳出入大門，並切斷系爭標的電力，且持續以書櫃等遮蔽物將被告公司之餐廳大門完全遮蔽，顯未履行其保持系爭標的合於約定使用、收益狀態之義務，致被告公司不能達經營餐廳之租賃目的，被告公司自得行使民法第264條第1項同時履行抗辯權，拒絕租金之給付，故被告無須給付原告租金。被告就前述侵害事件已訴請本院以損害賠償案審理在案，由本院107 年度重訴字第705 號案審理。原告法定代理人基於強制犯意，自106 年11月起指使其員工以木板封閉被告公司經營之餐廳出入大門、切斷被告承租區域電力等強暴方式，妨害被告公司正常對外營業，經被告公司提起刑事告訴，且原告法定代理人為迫使被告公司於租約期滿前遷離承租區域未遂之所為，則犯刑法強制罪嫌，經臺灣台北地方檢察署檢察官偵查後以107年度調偵字第1147號、107年度偵字第2776號起訴書提起公訴在案，雖鈞院刑事庭審後，為原告法定代理人無罪判決，但檢察官業已提起上訴（被證24）。原告除以前述破壞方式致被告公司無法經營，商譽更遭重大損害，原告並不斷以

訴訟逼迫，企圖讓被告因畏懼、困擾而自行遷離。被告餐廳位於南京東路3段華航大樓1樓之黃金地段，開店經營本可坐收利益，若非原告106 年11月粗暴行為致被告餐廳至今荒廢而無法營運，被告公司當無可能閒置至今。

ē 被告公司雖欲重新營業卻恐重新營業後再遭原告封閉大門及斷電，使被告公司再次蒙受重大損害而不敢營業。況原告為繼續妨害被告公司正常對外營業，又於被告公司餐廳出入大門外持續以書櫃等遮蔽物將餐廳大門完全遮蔽。被告公司雖於107年8月2 日以存證信函請求原告移除遮蔽物，原告不僅不為所動，更誣指被告黃耀賢涉犯刑法第305 條恐嚇危安罪，幸經北檢以107年偵字第21788號處分書為不起訴處分。後被告公司為保障自身營業權利，移動原告設置之遮蔽物以維持餐廳出入大門暢通，又遭原告以被告黃耀賢及被告公司之員工涉犯刑法第304 條強制罪提起刑事自訴，故被告公司自106年11月16日迄今均無法就系爭標的為任何使用收益。

原告上開種種行徑在在證明原告妨害被告公司於系爭標的經營餐廳之權利，顯未履行其保持系爭標的合於約定使用、收益狀態之義務，致被告公司不能達經營餐廳之租賃目的，被告公司自得行使民法第264條第1項同時履行抗辯權，拒絕租金之給付。縱認系爭租賃契約於106 年11月14日終止（假設語氣，被告否認之），原告上開妨害被告公司於系爭標的經營餐廳之行為已致被告公司無法對系爭標的為任何使用收益行為，未獲得相當於租金之不當得利，原告向被告公司請求相當於租金之不當得利亦無理由。而被告戴殷雄、黃耀賢並未對原告為任何侵權行為，原告請求被告戴殷雄、黃耀賢與被告公司連帶給付並無理由。

ě 再者，兩造間租賃契約、租賃契約補充協議書、早餐供應業務協議書，均經本院107年度北簡字第8850 號判決（被證22）、台灣台北地方檢察署檢察官107偵23762號至23766 號不起訴處分書（被證23）認定有效。又原告除以開放式破壞、阻撓被告小紅公司餐廳經營外，更致被告小紅公司聲譽蒙受

重大損害，原告更不斷以訟逼迫，企圖使被告小紅公司因為畏懼、困擾而自行遷離，如誣指被告黃耀賢涉犯刑法恐嚇危安罪，經檢察官偵查後為不起訴處分；嗣被告小紅公司移動原告設置之遮蔽物，又遭原告以被告黃耀賢及被告小紅公司涉犯刑事罪為由提起刑事自訴，故被告小紅公司自106年11月16日起，迄今均無法就系爭標的為任何使用收益。尤有甚者，兩造本就系爭租約是否有效尚無從達成共識，原告竟向本院提起命被告小紅公司遷出系爭租賃標的即鈞院107 年度北簡字第8850號案，該案判決雖認定兩造間系爭契約有效，但未思及被告公司無法經營餐廳係因遭原告阻撓，僅認定原告終止合約有效，命被告公司遷出系爭標的，被告公司遂於108年7月29日遷離系爭標的並與原告完成點交作業，並已於同年8 月13日對該簡易判決提起上訴。況且原告更因否認上開所有契約之效力，於107年10月對被告公司提起假扣押（本院107年度司執全字第702號），被告公司所有生財器具均因原告聲請強制執行而遭封條貼住無法使用，是以原告以上開假扣押聲請強制執行之方式，妨害被告小紅蕃薯公司無法營業，直至108年7月28日始向鈞院解除封條，足徵原告並未提供被告小紅蕃薯公司合於租賃契約約定之租賃範圍，原告請求相當於租金之不當得利，實屬無稽。

另兩造間房屋租賃契約、租賃契約補充協議書及早餐供應業務協議書均經鈞院107年度重訴字第705號判決（被證25）認定有效。上開判決雖以被告於106年6月及同年10月未付租金，依民法第440條第2項之規定，以原告於106年11月6日向被告寄發台北建北郵局第2317號存證信函（詳原證17）所定期限及同年月14日為契約終止之時，惟於106年4 月至6月間，由原告收回自用，其租金及其他費用，自然由原告負擔，此有債權抵銷暨費用分擔協議書可證，足徵被告並未積欠原告6 月租金或水電費用，再者，原告尚積欠早餐供應費用，亦因上開債權抵銷契約之行使而不復存在，上開判決就被告6月及10月租金未付，而以民法第440條第2項之規定終止契約

，惟被告業已提起上訴，全案尚未定讞。

綜上，被告並未積欠原告106 年4月至106年10月之租金，原告106年11月6日發函終止不定期租賃關係顯屬無效，106 年11月間起屢因原告惡意妨害被告營業，被告餐廳無法營業，原告先未提供合於房屋租賃契約中可供營業之場所，被告更因原告上開行為致無收入，據此，被告向原告主張同時履行抗辯權，因原告未依房屋租賃契約之本旨提供被告一個合於營業使用之承租範圍故而被告主張拒絕履行支付租金，退萬步言，縱認原告發函終止不定期租賃關係有效，惟被告因原告自106年11 月起所為之行為無法營業至今，未受有占有之不當得利，其對被告主張相當於租金之不當得利顯無理由，再者，原告並非房屋之所有權人，原告就該承租位址僅為二房東，而非所有權人，原告自不得以所有權人之身份向被告主張無權占有，原告即無從主張不當得利，且被告與原告簽訂之房屋租賃契約（原證10）、租賃契約補充協議書（原證11）、早餐供應業務協議書（被證4 ）、債權抵銷暨費用分擔協議書（被證6 ）等契約均屬有效，本件原告請求均無理由，並聲明： 原告之訴駁回。 訴訟費用由原告負擔。

如受不利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件兩造於100年11月1日起就坐落於臺北市○○○路○段○○○號1樓、地下1樓及2 個停車位，簽訂房屋租賃契約書，每月租金為38萬5000元，租期自100 年11月1日至103年10月31日止，被告又於102年間向原告加租地面1樓2 個停車位，雙方訂立房屋租賃增補契約書，租金3萬9800元，租期自102年2月1 日起至103年10月31日止。兩造於103年10月31日再就上開不動產簽訂房屋租賃增補契約書，每月租金合計為44萬4050元（含稅），租期自103年11月1日至104 年10月31日止。104年10月31日後，兩造未簽訂書面租賃契約，被告自104年11月1 日起仍繼續使用上開租賃標的物，雙方成立不定期租賃契約，又106年3月29日原告召開董事會後，選任林宜盛擔任董事長，但未能辦理公司負責人變更登記，至106年9月28

日原告公司董事長變更為侯嘉禎，並辦理登記，及被告公司自106 年4月1日迄今未給付租金予原告等情，有房屋租賃契約書、房屋租賃增補契約書、原告公司董事會議事錄、原告公司變更登記表等件在卷可稽，並為兩造所不爭，堪以認定。

四、又查，原告公司於106年6月1 日在當時董事長侯尊中之代表下，與代表被告公司之董事長戴殷雄簽訂房屋租賃契約，約定租期自106年6月1日至115年12月30日止，租金每月385000元，遲付租金總額達二個月之租額，遲延給付逾2 個月，經定相當期間催告，仍不支付，原告得終止契約等情，有原證10之房屋租賃契約可憑，原告雖以前詞主張該租賃契約無效云云，然該租賃契約於106年6月1 日簽訂時，原告於公司登記上仍由董事長侯尊中擔任法定代理人，被告公司則由董事長戴殷雄擔任法定代理人，此租賃契約書自屬有效。原告雖稱當時董事長已經改選，然按公司設立登記後，有應登記之事項而不登記，或已登記之事項有變更而不為變更之登記者，不得以其事項對抗第三人，公司法第12條定有明文，而原告公司之登記，侯尊中於106年9月28日前均經登記為原告之董事長，於106年9月28日後，原告董事長始變更登記為侯嘉禎，此兩造並不爭執，且經本院107年度重訴字第705號民事事件查明，復由本院依職權查明該判決理由記載無誤，自可認定，是該租賃契約簽訂時，原告雖已另行選任董事長林宜盛，但未經變更登記，自不得以此對抗被告；至原告又主張該租賃契約之合意係通謀虛偽乙節，被告已經否認，原告雖提出事證證明，然商業經營關係複雜，戴殷雄縱使於此之前曾與原告公司有合作或受雇關係，然並不當然於小紅蕃薯公司之經營上即受侯尊中指揮，原告根據戴殷雄與侯尊中之前關係推論雙方簽約為通謀虛偽，自難採信，且系爭租賃標的之餐廳，於106年6、7月間確有營業情形，可見兩造於106年6月1日簽訂之租賃契約，乃至於106年7月1日所簽訂之補充協議書，均屬有效。

五、兩造於106年6月1日簽訂之房屋租賃契約業經原告合法終止：

按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文，另依兩造於106年6月1日簽訂之租賃契約第15條，雙方亦同此約定。又依該房屋租賃契約第3條之約定，租金每月38萬5千元。

該租賃契約係於106年6月1日簽訂，被告自106年6月1日起即有按月給付租金予原告之義務，縱使被告依106 年7月1日簽訂之補充協議書，得免予支付106年7月1日至106年9月30日期間之租金，被告於106年10月1日起仍有按月給付租金之義務，但被告於106年4月迄今，均未再繳付任何租金予原告，此為被告所不爭，是於簽訂該租賃契約後，至少106年6月份、106年10月份之租金已屬遲延給付，原告自得依上開規定或租賃契約約定終止租約。

原告已向被告寄發存證信函（原證17）催繳積欠租金，否則將於106 年11月14日終止租約，被告已經收受該存證信函，有收件回執在卷可稽，被告既已收受存證信函，卻仍未給付遲延之租金，是該租賃契約自應於106 年11月14日經原告合法終止，該租賃契約既經原告合法終止，之後所簽訂之補充協議書、早餐協議書，因附隨於租賃契約，當亦隨之終止。

六、被告公司於106年6月至106年11月間，尚積欠2個月份之租金合計77萬元未給付原告，經查：

本件被告公司在106年6月1 日簽訂原證10之房屋租賃契約後，尚有106 年6月份、106年10月份之租金未給付原告公司已如前述，106年7月份至9月份之租金因兩造已於106年7月1日簽訂補充協議書，被告得免予支付，亦如前述。

至於106年4月至同年6月間，雖在106年6月1日簽訂租賃契約

之前，然被告抗辯因該段期間係由原告自行經營，無庸繳付租金之情，有被證6之債權抵銷暨費用分擔協議書可憑，縱因原告仍有爭執，然本院審酌兩造之陳述及一切事證後，認當時兩造合作關係尚未生變，雙方尚能協力於餐廳之經營轉型，於轉型期間被告將經營權交付原告安排，所辯尚屬可信，是該段期間被告公司自無須給付租金。

至被告抗辯可以早餐費抵銷云云，經核被告之依據為兩造簽訂之早餐協議書已約定原告保證每日早餐需求量及每客價格，然租賃契約已於106 年11月14日經被告合法終止，已如前述，作為附隨約定之早餐協議書其效力亦隨之終止，況觀諸被告所提出之證據，如被證18、被證19等，已經原告否認，被告對原告之質疑未能合理之說明，亦未能舉證已實其說，其抵銷抗辯自不可採。

七、原告於辯論時已主張如本院認106 年6月1日之租約成立，且已於106年11月14日終止時，則就被告公司於106年11月15日至108年7 月28日（即被告7月29日點交房屋前一日）之利益或損害，依民法第184條第1項後段請求被告侵害原告租賃權之賠償，併依民法第179 條請求相當於租金之不當得利（參原告民事綜合辯論意旨狀 ），然此已經被告否認，查：

被告抗辯原告自106 年11月間起屢次干擾妨害，致被告餐廳始終無法正常營業等情，已經被告敘明如前述，並有被證3之起訴書、被證9 之照片、被證10之存證信函、被證11之不起訴處分書、被證12之自訴狀等件在卷可憑，此等事實雖不必然全可歸咎於原告，然諸如被告抗辯原告以木板封閉餐廳出入大門，切斷電力，以書櫃將餐廳大門遮蔽等等，均屬造成被告無法經營餐廳之事由，而被告公司對侯嘉禎提起之刑事告訴，經臺灣台北地方檢察署檢察官偵查後以107 年度調偵字第1147號、107 年度偵字第2776號起訴書提起公訴，雖經本院107年度易字第1210 號刑事判決判決無罪，然判決理由亦確認被告公司有遭人封門、斷電之事實（見本院卷第482 頁），再者，原告亦曾對被告公司負責人或員工提起告訴

、自訴，原告並於107 年10月間對被告公司提起假扣押，有台灣士林地方法院107年度全字第98 號民事裁定可憑，被告所辯其生財器具均因原告聲請強制執行而遭封條貼住無法使用等情，亦非無稽，凡此，確足造成被告公司無法經營餐廳。

本件原告雖於106 年11月14日終止租賃契約，已如前述，然原告依民法第184條第1項後段請求因被告侵害原告租賃權之賠償或依民法第179 條請求相當於租金之不當得利，本院審酌被告公司經營之餐廳確實因原告前揭行為致無法正常營業，姑不論是否可歸咎於原告，然大致可認難以歸咎於被告公司，原告依侵權行為訴請被告賠償，因難認被告有何不法，自不成立。又參酌租賃關係之法理，承租人使用租賃物之利益，並非只是單純之占有租賃物，而應考量出租人之經濟上動機或目的決之，本件被告公司承租系爭房屋亦在做餐廳使用，被告公司自106 年11月間起無法正常營業使用，雖然在物理上確實可能因未實施點交，而呈現占有狀態，但考量被告公司承租使用房屋之目的，實難認被告公司於此有何利益可言；況參酌租賃法律關係之法理，出租人保持租賃物合於約定之使用狀態本與承租人支付租金之義務彼此有對價關係，如於租賃關係存續中出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，致承租人不能達租賃之目的者，承租人自得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付，最高法院102 年度台上字第1892號判決可資參照，本件租賃契約關係雖於106 年11月14日因原告終止而消滅，然原告請求被告給付相當於租金之不當得利，則可援用上開法理以維公平，是被告公司於此狀態下拒絕給付租金，自有正當理由。

八、被告戴殷雄、黃耀賢並未對原告為侵權行為，不負賠償責任。本件原告雖主張依民法第184條第1項後段、公司法第23條請求被告戴殷雄、黃耀賢各應與被告小紅公司連帶負部分損害賠償責任，已經被告二人否認，惟查，被告二人前後為被告公司董事，其等對被告公司本應盡忠實執行業務並盡善良

管理人之注意義務，被告戴殷雄代表被告公司與原告簽訂契約之行為均係保障被告公司利益而為，並非故意違反善良風俗，而被告黃耀賢為被告公司現任董事，彼時，兩造爭議已形成，雙方爭訟激烈，被告黃耀賢成為被告公司董事後，所生之爭議已轉由訴訟解決，並無和解可能，在法院判決前，當無可能於糾紛未解之狀況下先行返還房屋予原告，以免遭致背信疑慮，故被告等二人縱未先行返還房屋於原告，亦無構成民法侵權行為之虞，自不適用公司法第23條規定而與被告公司成立連帶賠償責任，原告請求被告二人各應與被告小紅公司連帶負部分損害賠償責任，自無理由。

九、綜上，原告依租賃契約、侵權行為及不當得利等法律關係請求被告公司及被告戴殷雄、黃耀賢二人賠償如聲明所示，僅其中原告依據租賃契約之約定訴請被告小紅蕃薯有限公司給付積欠之106年6月份及106年10月份之2個月份租金合計77萬元及法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，均無理由，原告其餘之訴及其假執行之聲請，均應駁回。

十、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

十一、本件事證已臻明確，其餘兩造主張、陳述暨所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不逐一詳予論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

民事第四庭　法　官　陳正昇

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　蔡月女