

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上更一字第6號

上訴人 陳弘洲即全家企業社

訴訟代理人 吳順龍律師

黃佩成律師

被上訴人 恩慈生物科技有限公司

法定代理人 葛俊言

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國106年1月29日臺灣花蓮地方法院106年度訴字第328號第一審判決提起上訴，經最高法院第1次發回更審，本院於民國109年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

(一)、上訴駁回。

(二)、第二審及發回前第三審訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

甲、上訴人方面：

一、原審主張略以：

(一)、上訴人前向被上訴人（被上訴人原名為恩慈醫療器材有限公司）承租其所有之花蓮縣○○市○○路○段○○號1至5樓房屋（下稱系爭房屋）作經營旅宿業使用，兩造於民國（下同）105年4月26日簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間為105年4月1日起至115年3月30日止，每月租金為新臺幣（下同）301,000元，押租金為1,806,000元。系爭租約由兩造於105年4月26日在臺灣花蓮地方法院所屬民間公證人何叔嬭事務所辦理公證。又上訴人固未給付106年5月之租金301,000元與被上訴人，且曾於106年6月14日寄發存證信函通知被上訴人，希望兩造合意終止系爭租約，惟被上訴人復於同月16日函覆上訴人拒絕終止租約，故系爭租約於該時並未合意終止。另被上訴人之法定代理人葛俊言竟於106年6月間為下述施用強制力之行為，致使上訴人之員工等人無法進入系爭房屋，亦使得上訴人無法使用系爭房屋：1、106年6月10日左右，訴外人即上訴人員工黃瑞潔（綽號：羅媽）欲進入

01 系爭房屋拿取鍋具，葛俊言之父親指示訴外人即被上訴人員
02 工蔡明修阻止黃瑞潔進去屋內；2、106年6月11日，訴外人
03 即上訴人員工即房務組長蔡夢妮欲進入系爭房屋拿取物品，
04 葛俊言竟將系爭房屋前門鎖住，以強制力阻止蔡夢妮進入；
05 3、106年6月27日上訴人欲進入系爭房屋拿取物品並為整理
06 葛俊言及其親友竟將系爭房屋前門之電源關閉，並於後門
07 以柱體物阻擋，使得上訴人無法進入。

08 (二)、綜上，被上訴人法定代理人既有上開阻擋上訴人使用系爭房
09 屋之行為，致使上訴人無法繼續使用系爭房屋，被上訴人所
10 為已屬違約，上訴人爰以本件起訴狀繕本送達被上訴人為終
11 止系爭租約之意思表示。又系爭租約既已合法終止，上訴人
12 自得依系爭租約第8條第1項第2款規定，請求被上訴人返還
13 上開押租金等語。

14 二、本院補充略以：

15 (一)、106年6月間，上訴人僅積欠被上訴人1個月租金（未達2個月
16 ），斯時亦有6個月押租金可供扣抵，詎料，被上訴人竟自1
17 06年6月間即不予同意、一再阻止上訴人使用系爭房屋，而
18 被上訴人亦於一審自承：上訴人自（106年）6月20日起即沒
19 有再使用系爭房屋，是以，系爭租約存續期間，被上訴人既
20 未履行出租人之給付義務，此為可歸責於被上訴人之事由，
21 故上訴人爰提起本訴終止租約，並請求返還押租金。此為本
22 件訴訟之梗概。

23 (二)、被上訴人未將系爭房屋交付給上訴人使用收益，違反民法第
24 423條規定，上訴人以起訴狀向被上訴人為終止租約之意思
25 表示，故系爭租約已經合法終止：

26 1、參照最高法院91年度台上字第1733號、89年度台上字第1904
27 號判決意旨，上訴人與被上訴人約定承租系爭房屋作為經營
28 旅宿業，上訴人原本均有按月給付租金30萬1仟元，僅於106
29 年5月間上訴人資金週轉發生問題，暫時無法如期給付106年
30 5月份租金，被上訴人遂自106年6月10日起阻止上訴人使用
31 系爭房屋，業經證人黃瑞潔於原審到庭證述明確，足資證明

上訴人主張被上訴人自106年6月10日起，擅自以強暴方式妨害上訴人使用系爭房屋，堪信為真實。

2、次查，上訴人曾於106年6月27日嘗試進入系爭房屋，被上訴人仍將系爭房屋前方大門電源關閉，並於大門後方以柱體物阻擋，致使上訴人無法以手動方式開啟前門，迭經上訴人口頭催告被上訴人將系爭房屋交付給上訴人使用，被上訴人均置之未理，嚴重違反民法第423條規定出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務，且被上訴人於原審106年11月8日開庭時，亦自承：我有阻止上訴人進入房子等語。故被上訴人以強暴方式阻止上訴人使用系爭房屋，殆無疑義。

3、再者，系爭房屋之前、後門進出感應系統，係由被上訴人自行委託廠商負責處理及維護，故被上訴人於107年4月18日開庭陳稱：感應卡是由上訴人找來的黃姓老闆負責云云，完全與事實不符。且系爭房屋之前、後門進出感應系統為被上訴人所裝設，被上訴人居住在系爭房屋六、七、八樓，又豈可能將攸關人身安全之門口感應系統交由他人管理，故被上訴人上開所辯，自無理由。

4、準此，被上訴人未將系爭房屋交付給上訴人使用收益，違反民法第423條規定，係屬可歸責於被上訴人之事由，致使上訴人無法繼續使用系爭房屋，經上訴人口頭催告被上訴人履行系爭租約，被上訴人拒不履行，迨至上訴人提起本件訴訟前，被上訴人仍然拒絕將系爭房屋提供給上訴人使用，則上訴人主張被上訴人違反系爭租約，並以起訴狀向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，於法有據，系爭租約已經合法終止。

(三)、系爭房屋目前作為「000 00000(○○○○)民宿」使用，有線上訂房系統網站頁面可證，其網路上登載民宿地址「花蓮縣○○市○○路○段○○號」即為系爭房屋之地址，其網路上刊載民宿照片均為系爭房屋之照片，且有諸多旅客之評論留言可參，民宿內並有販售被上訴人公司出品之「草本精華

01 修護液」等商品，上情業經上訴人於本院前審提出上開網路
02 查尋資料可考，足以證明被上訴人已將系爭房屋作為自己或
03 他人經營民宿業使用。

04 (四)、系爭租約未經合法終止前，被上訴人不能私自以強暴方式妨
05 害上訴人使用系爭房屋，詎原審判決認為被上訴人得擅自不
06 提供系爭房屋供上訴人使用，據此認為上訴人主張被上訴人
07 違約及終止契約均無理由，駁回上訴人之訴，顯有判決適用
08 法規不當之違誤：

09 1、參照最高法院42年台上字第1186號判例、77年度台上字第23
10 69號判決、臺灣高等法院103年度上易字第1049號、89年度
11 重上字第296號判決意旨，上訴人自105年4月1日起承租系爭
12 房屋，並交付被上訴人180萬6仟元作為押租金，直至106年4
13 月之前，上訴人均按月給付租金30萬1仟元，惟上訴人於106
14 年5月間因資金週轉問題，暫時無法如期給付106年5月份租
15 金，但上訴人於締約時有給付被上訴人押租金高達180萬6仟
16 元（即六個月房租押金），被上訴人將部分押租金轉作為10
17 6年5月份租金後，尚有150萬5仟元押租金為被上訴人所持有
18 ，對被上訴人之權益保障甚足。

19 2、次查，土地法第100條為房屋租賃之強制規定，該條文所謂
20 之房屋，兼指住屋與供營業用之房屋而言（最高法院51年台
21 上字第370號民事判例參照），系爭租約約定上訴人不得主
22 張以押金給付應繳付之租金等語，該約定明顯違反土地法第
23 100條第3款之強制規定，依民法第71條前段規定，即屬無效
24 （最高法院42年台上字第1025號判例、臺灣高等法院高雄分
25 院96年度上易字149號判決意旨參照）。是上訴人所交付之
26 部分押租金充作106年5月份租金後，依土地法第100條第3款
27 規定，被上訴人不得收回房屋。

28 3、再查，兩造簽訂租約後，上訴人均有按月給付租金30萬1仟
29 元，僅於106年5月間資金週轉發生問題，暫時無法如期給付
30 106年5月份租金，斯時上訴人僅積欠被上訴人一個月租金額
31 ，被上訴人尚不得依系爭租約第八條、二、（一）約定「遲

付租金之總額達二期」之事由終止租約，故被上訴人於系爭租約合法終止前，擅自將系爭房屋大門上鎖，以強暴方式阻止上訴人使用系爭房屋，違反出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之契約義務。詎原審判決竟謂：上訴人既違約在先，併參酌系爭租約第4條第5項有關承租人不得主張押租金給付應繳付之租金之規定，於上訴人給付本件欠繳之租金前，被上訴人仍得依上開規定自106年6月27日後不提供合於系爭租約約定之系爭房屋供上訴人使用等語，形同認為承租人遲付租金之事件中，出租人毋庸合法終止租約，亦不須要透過合法訴訟及強制執行程序，得擅自以強暴方式阻止及破壞承租人占有使用房屋之和平狀態。此與上開最高法院判例（決）、臺灣高等法院判決、臺灣高等法院高雄分院判決意旨明顯不符。倘若人人效法被上訴人之行為，社會秩序無以維持。

4、綜上，原審判決適用民法第264條、第423條、土地法第100條第3款規定不當，有判決違背法令之處，應予廢棄。

(五)、被上訴人已自承上訴人於106年6月20日以後，即未再使用系爭房屋乙節，則上訴人當無須再為支付該日以後之租金，且本件係因上述可歸責於被上訴人之事由以致系爭租約終止，為此，上訴人當無須再為支付租金，而系爭租約存在期間，上訴人當時僅積欠1個月租金，被上訴人竟然一再阻攔上訴人使用系爭房屋，則被上訴人未先為給付義務（使房屋合於租賃狀態），則被上訴人違約在先，被上訴人再向上訴人要求給付違約金，更屬無稽：

1、經查，被上訴人於原審提出民事答辯狀（狀載日期為106年9月7日）第1頁倒數第2行主張：承租方（即上訴人）於（106年）6月15日終止租約，並於（106年）6月20日同意終止經營，並同時准許委託代出租人代拆除招牌，當日就結束營業，承租房屋還與出租人（即被上訴人）點交確定等語，足見被上訴人自認系爭房屋於106年6月20日，已經交由被上訴人使用管理無誤。

01 2、次查，被上訴人法定代理人之父將系爭房屋部分樓層之房間
02 提供與友人使用，其友人自行上網作○○○○民宿使用乙節
03 ，業經被上訴人之法定代理人自承在卷，復有上訴人提出之
04 ○○○○民宿訂房系統及旅客評論網頁及網路刊載照片可考
05 。

06 3、綜上，考量106年6月間，上訴人斯時僅積欠被上訴人1個月
07 之租金，尚未達積欠2個月之租金，復且當時尚有押租金1,8
08 06,000元可供扣抵，甚者，被上訴人更不同意終止租約，則
09 在上訴人僅積欠1個月租金之際，系爭租約既然仍為有效，
10 被上訴人一再阻止上訴人使用系爭房屋，已然違約在先，而
11 有可歸責事由。

12 (六)、關於被上訴人主張抵銷乙節，明顯無稽，茲詳述理由如下：

13 1、被上訴人主張：上訴人須賠償一年租金之違約金3,612,000
14 元云云，根本毫無所據：

15 (1)、經查，被上訴人自106年6月10日起，擅自將系爭房屋前門鎖
16 住，阻止上訴人進入系爭房屋，乃至106年6月27日，上訴人
17 欲進入系爭房屋整理及拿取物品，被上訴人之法定代理人葛
18 俊言及其親友竟將系爭房屋前方電動玻璃門之電源關閉，並
19 將木棍放置在電動玻璃門後方，致使上訴人無法以手動方式
20 推開電動玻璃門，則在上訴人無法自由使用收益系爭房屋之
21 情況下，上訴人非不得以可歸責於出租人即被上訴人之事由
22 ，合法向被上訴人為終止租約之意思表示，是上訴人並非依
23 系爭租約第八條、一、（一）約定終止租約，被上訴人辯稱
24 上訴人須賠償一年租金之違約金云云，未免無稽。

25 (2)、次查，系爭租約第八條、一、（一）所為終止租約之約定，
26 性質上係屬單方行使之解約權，根本毋庸經過他方同意，即
27 可由一方逕自於1個月前通知他方終止租約，僅他方得請求
28 給付違約金而已。然參見上訴人於106年6月14日寄交被上訴
29 人之存證信函，其內容記載：「懇請房東海量『准予』我們
30 提前解約6月15日止合作契約」等語，可知上訴人並非援引
31 系爭租約第八條、一、（一）之約定終止租約，亦非「單方

行使」終止權，否則上訴人焉有必要「請求被上訴人准予」終止租約？而被上訴人豈須函覆稱伊「不同意」提前解約等語？從而，被上訴人辯稱：上訴人須賠償1年租金之違約金云云，顯然曲解事實，並無理由。

(3)、甚者，被上訴人先於106年6月16日以上開存證信函表示不同意上訴人終止租約等語，臨訟後又改稱上訴人因不得已之事由提前終止租約，須賠償1年租金云云，可見被上訴人主張前、後矛盾不一致，要無可採。

2、另外，被上訴人主張上訴人須給付106年6月租金301,000元，及加倍違約金301,000元，並無理由，蓋被上訴人自106年6月即阻止上訴人進入系爭房屋，致使上訴人無法使用系爭房屋，妨礙上訴人經營旅館住宿業，已嚴重侵害上訴人之權益，亦未履行提供系爭房屋與上訴人使用收益之義務，故上訴人自無給付106年6月份租金或違約金之義務。

(四)、綜上所陳，系爭租約已經上訴人合法終止，且被上訴人於106年6月間阻止上訴人使用系爭房屋，逕自將系爭房屋作為自己或他人經營民宿業使用，是上訴人請求被上訴人返還押租金，於法有據，且有理由，敬請本院明鑑，判命被上訴人交還押租金如上訴聲明所載，期能早日結束兩造間之租賃糾結等語。

三、聲明：

(一)、原判決廢棄。

(二)、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人1,806,000元，及自106年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(三)、第一、二、三審訴訟費用由被上訴人負擔。

乙、被上訴人方面：

一、原審答辯略以：

(一)、兩造確有訂立系爭租約，並約定每月租金為301,000元，上訴人已給付押租金1,806,000元與被上訴人。又本件上訴人係以提前給付1年份支票之方式繳付租金。惟上訴人所開立用以繳付106年5月份租金之支票（票載發票日為106年5月31

日)跳票，被上訴人於106年6月8日發現後，欲與上訴人聯絡，惟上訴人避不見面，故被上訴人發存證信函催告上訴人給付租金，上訴人卻於106年6月14日發存證信函通知被上訴人不願再承租系爭房屋，更透過他人交付同意拆除上訴人旅店招牌之紙條1紙與被上訴人。被上訴人並未有上訴人上開所述106年6月10日、11日之行為。又106年6月27日當天上訴人欲進入系爭房屋搬東西，因兩造間有債務及租金未繳之糾紛，故被上訴人請警察到場維持秩序，因上訴人有欠繳租金，上訴人亦另有欠被上訴人借款20萬元，當時系爭租約因上訴人欠繳租金而終止，加以因系爭房屋之樓上7、8樓仍為葛俊言之住處，被上訴人亦擔心家中物品會被上訴人搬走，故被上訴人有於當日阻止上訴人進入系爭房屋。因上訴人違約在先，且未依系爭租約約定辦理終止契約之手續，上訴人自應先賠償被上訴人違約金即相當於15個月租金之金額，縱被上訴人須返還押租金，兩者抵銷後，上訴人已不得請求返還上開押租金等語。

二、本院答辯略以：

(一)、被上訴人法代葛俊言的親友並無阻止上訴人員工黃瑞潔進入系爭房屋拿取鍋具。為解決此一爭執，上訴人曾指控葛俊言因疑似阻止黃瑞潔進入系爭房屋而有妨害自由之嫌疑，此案經花蓮地方檢察署為不起訴處分，黃瑞潔也在出庭作證時說明可自由進出系爭房屋。

(二)、被上訴人法代並無阻止上訴人員工蔡孟妮進入系爭房屋拿取物品，行使對系爭房屋之承租權。關於蔡孟妮所陳述前門被鎖住一事，根據原審蔡孟妮本人之證稱，應為上訴人所指示，與被上訴人無關。另此爭點發生之當下上訴人於6月中旬寄發存證信函之時對此隻字不提，反以景氣蕭條等理由要求解約，顯與常情有違，上訴人口口聲聲說本人阻止其員工使用系爭房屋，卻無實證。

(三)、被上訴人法代及其親友並無阻止上訴人進入房屋。根據上開(一)、(二)被上訴人法代葛俊言沒有在6月10日與6月中旬阻止上

01 訴人使用系爭房屋，連其員工都不阻止使用，何況阻止當事
02 人使用？被上訴人於6月27日當天僅阻止上訴人將物品搬走
03 。另上訴人並不爭執迄今未付106年5月份之租金與被上訴人
04 ，即使被上訴人於106年6月27日後不提供系爭房屋與上訴人
05 使用，亦屬合法行使同時履行抗辯權與留質權。故上訴人主
06 張以原審起訴狀繕本送達被上訴人作為終止系爭租約之意思
07 表示，並據此要求返還押租金，實屬無理由。

08 (四)、參上開(一)至(三)，上訴人請求返還系爭押金1,806,000元為無
09 理由，且由於上訴人因拒繳租金違約在先，故上訴人主張依
10 系爭租約第8條第1項第2款約定（因可歸責於出租人之事由
11 終止租約者）亦無理由。

12 (五)、本案終止租約之時間應為106年9月7日，以該答辯狀之提出
13 為終止租約意思表示。故上訴人於106年5月至8月，共有4個
14 月之房租未給付與被上訴人，其中106年5月與6月未繳之房
15 租與違約金已於106年催告，詳如存證信函所示。

16 (六)、上訴人於106年7月與8月，尚有系爭房屋之房租共60萬2千元
17 迄今仍未交付，被上訴人法代葛俊言在此提出催告，請求給
18 付租金。另依公證租約第3條第4項約定，上訴人應給付106
19 年7月與8月之違約金共60萬2千元，被上訴人法代葛俊言在
20 此提出催告，請求給付違約金。

21 (七)、本案上訴人於系爭房屋所積欠之租金月份共為106年5月至8
22 月，共計4個月，為120萬4千元；另外依照公證租約，上訴
23 人尚須交付相當於4個月租金之違約金，共計為120萬4千元
24 。積欠之租金與違約金總和為240萬8千元整，請求行使抵銷
25 抗辯將上述金額與本案押金180萬6千元進行抵銷。

26 (八)、當事人於第二審程序中不得提出新攻擊防禦方式，但若符合
27 民事訴訟法第447條第1項但書各款規定，則不在此限。本件
28 被上訴人提出行使抵銷抗辯符合民事訴訟法第447條第1項但
29 書第6款，原因如下：租金與違約金之時效均未完成，針對
30 前審未請求之權利仍可另案提起訴訟，若不允許於本案中提
31 出，實有違反訴訟經濟與顯失公平之虞，故懇請本院准予提

出等語。

三、聲明：

(一)、上訴駁回。

(二)、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

丙、二造不爭執及爭執事項（本院卷第78頁至第81頁，並由本院依相關卷證酌為修調、補充）：

一、不爭執部分：

(一)、關於不爭執部分

1	上訴人曾向被上訴人承租系爭房屋經營旅宿業使用，兩造於105年4月26日簽立系爭租約	原審卷第7頁至第14頁
2	租賃期間為105年4月1日起至115年3月30日止	原審卷第10頁
3	每月租金301,000元	原審卷第10頁
4	押租金1,806,000元（上訴人已交付1,806,000元押租金與被上訴人）	原審卷第11頁、第82頁、第21頁，本院卷第93頁至第95頁
5	系爭租約由兩造於105年4月26日在公證人事務所辦理公證	原審卷第7頁至第14頁
6	上訴人未給付106年5月、6月份租金各301,000元與被上訴人	原審卷第44頁、第45頁，本院卷第93頁至第95頁，他卷第32頁、第39

(續 上 頁)

		頁
7	本件起訴法院繫屬日為106年8月4日，上訴人於同起訴狀中表示：以系爭租約可歸責於出租人即被上訴人事由，致使上訴人無法繼續使用系爭房屋，爰以本起訴狀向被上訴人為終止租約的意思表示	原審卷第4頁至第5頁反面
8	上訴人起訴狀繕本送達被上訴人的日期為106年9月6日	原審卷第37頁

(二)、關於二造往來存證信函部分：

1	被上訴人於106年6月13日發函催告上訴人繳納系爭房屋106年5月租金	原審卷第46頁，他卷第32頁
2	上訴人於106年6月14日以無法經營為由，請求被上訴人准予提前於106年6月15日解約（應係「終止」之意，下同）	原審卷第42頁，他卷第39頁
3	被上訴人於106年6月16日發函表示不同意	原審卷第66頁

(續 上 頁)

4	上訴人於106年6月20日書寫原審卷第43頁的書證	原審卷第43頁
5	被上訴人於106年6月26日通知上訴人應依約履行	原審卷第47頁至第49頁
6	上訴人於106年7月3日對葛俊言提出強制告訴	原審卷第27頁至第29頁
7	上訴人於106年7月5日辦理完成停業登記（停業日期自106年7月1日開始至107年6月30日）	本院上字卷第133頁、第107頁
8	系爭租賃標的其中5間房，自106年8月間起，由葛俊言父親無償提供與另名游小姐使用	本院上字卷第138頁、第120頁至第129頁
9	花檢於107年4月30日對上開6的刑事告訴為不起訴處分	本院上字卷第141頁至第144頁

(三)、系爭租約第3條第4項所指加倍，是指加1倍的意思→本院卷第81頁

(四)、原審卷第20頁註記為「房東」2字部分，所對應的物品為被上訴人所有→本院卷第83頁。

(五)、上訴人承租範圍為系爭房屋1至5樓，至於6至8樓部分，為被上訴人法代的私人住處→本院卷第84頁。

(六)、系爭租約第8條第1項第2款、第3項均是指承租人片面終止租約→本院卷第86頁。

01 (四)、上訴人營業物品仍在系爭房屋裡面→本院卷第87頁。

02 二、爭執部分：

03 (一)、106年6月10日，被上訴人法代或其親友有無阻止上訴人員工
04 黃瑞潔進入系爭房屋？

05 (二)、106年6月中旬，上訴人員工蔡夢妮欲進入系爭房屋拿取物品
06 ，被上訴人法代有無將系爭房屋前門鎖住，以強制力阻擋蔡
07 夢妮進入系爭房屋內，行使對系爭房屋的承租權？

08 (三)、106年6月27日，陳弘洲欲進入系爭房屋內拿取物品並整理系
09 爭房屋，被上訴人法代或其親友有無將系爭房屋前方大門電
10 源關閉，並於大門後方以柱體物阻擋，致陳弘洲無法手動開
11 啟前門，復於系爭房屋後門阻擋陳弘洲，致陳弘洲無法進入
12 屋門，妨害上訴人對於系爭房屋行使承租權？

13 (四)、如上開(一)至(三)全部為真，或其中之一為真，上訴人依系爭租
14 約第8條第1項第2款約定（因可歸責於出租人之事由終止租
15 約者，原審卷第12頁），於106年9月6日終止系爭租約（原
16 審卷第37頁、第5頁正面第2行），並請求返還系爭押金1,80
17 6,000元是否為有理由？

18 (五)、被上訴人主張抵銷：①、上訴人所積欠106年5月至106年8月
19 4個月租金，總計1,204,000元；及②、系爭租約第3條第4項
20 約定，相當於4個月租金的違約金，是否為有理由？

21 丁、本院的判斷：

22 一、關於被上訴人提出新攻擊、防禦方法部分：

23 (一)、按當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失
24 公平者，不在此限，民事訴訟法（以下稱民訴法）第447條
25 第1項第6款定有明文。分析該條立法修正理由略為：審判所
26 追求者，為公平正義之實現，如依各個事件之具體情事，不
27 准許當事人提出新攻擊或防禦方法，顯失公平者，應例外准
28 許當事人提出之，否則法院之裁判殆失其意義。

29 (二)、查被上訴人於本院前次審理時業已提出相互抵銷的抗辯（本
30 院上字卷第104頁、第105頁），到本院更審審理時再次提出

抵銷抗辯，另提出同時履行抗辯（本院卷第81頁、第87頁），參照被上訴人所提防禦方法的性質、內容、時期及本件卷證資料、調查審理時程及對於上訴人可能造成的訴訟不利等，本院認為如不許其提出，有顯失公平之情，依民訴法第447條第1項第6款規定，應許被上訴人提出。

二、依上訴人所提證據，尚難認為106年6月10日，被上訴人法代或其親友有阻止上訴人員工黃瑞潔進入系爭房屋：

（一）、證人黃瑞潔於原審106年12月21日審理時證稱：我是陳弘洲即全家企業社的員工，在廚房煮菜……；（問：你是否還記得你在106年6月時要進入飯店拿物品遭人阻止？如有，請描述經過？）對，我要去上訴人飯店拿回我的東西，但因為門鎖住了，我不知道門為何鎖住，所以我從後門想進去。後來我跟一個年輕人進去，去拿我的電鍋、圍裙、衣服還有一些零件，是我自己的，我進去後要出來，有人阻止我，說不能拿，說如果我再進去要告我。我回說，我拿自己的東西不行嗎？阻止我的人是在房東葛老闆裡面的員工，他是修理裡面電器、熱水器的員工；（問：房東葛老闆是否即在庭被上訴人法代？）不是，在庭法代是葛老闆的兒子，我老闆是向葛老闆租房子的；（問：你有無聽過老闆陳弘洲告訴你為何那天你無法進去？或你有無向他反應？）我有向他反應，但他要我別講那麼多；（問：你是否知道阻止你進去的人何姓名或綽號或如何稱呼？）我們都叫他「明修」；（問：我的家人有無阻止你強力踏進我們的建築物？）沒有。我拿東西出來時，那個員工說，被上訴人法代的爸爸從監視器有看到我，叫員工出來問我拿什麼東西出去。那個人叫蔡明修，我有聽蔡明修講過他曾經受聘於陳弘洲，但之後就受僱於葛老闆就是被上訴人法代的父親葛書璋，沒有幫陳弘洲做了；（問：葛老闆或他兒子即在庭法代，有無阻止你進去陳弘洲即全家企業社的房子？）是他們員工跟我講的他們二個人沒有親自跟我講（原審卷第110頁反面至第112頁）。

01 (二)、證人黃瑞潔於臺灣花蓮地方檢察署（以下稱花檢）107年1月
02 19日偵訊時證稱：（問：106年6月10日左右，你要進入全家
03 企業社裡面拿東西時，是否被阻擋而不能進入？）是。是房
04 東的員工阻止我進入的，當時我從樓上拿電鍋、圍裙、衣服
05 等我的私人物品到後院，因為前門被鎖了，我就從後門拿到
06 我機車上，有一個男生來跟我說「裡面的東西你都不能拿、
07 不能動」，我說「那是我自己的東西為何不能拿？」那個男
08 生說「葛大哥從監視器看到你拿東西出來，叫我來阻止你」
09 ，我就沒有再進去，本來晚上我還要再去拿電風扇，但聽到
10 他這麼說，我會害怕，所以我就沒有再回去拿；（問：前門
11 是誰鎖起來的？）不知道。當天我本來要從前門進去拿我的
12 東西，因為前門鎖起來，我才從後門進去（他899卷第56頁
13 、第57頁）。

14 (三)、從證人王瑞潔的上開證述可以知道：①、她並不知道系爭房
15 屋的前門是誰鎖住的；②、被上訴人法代及他的父親葛書璋
16 2人並沒有告知及阻止證人黃瑞潔進入系爭房屋；③、阻止
17 證人黃瑞潔者是蔡明修。查蔡明修是二造共同雇用水電工，
18 負責系爭房屋水電維修，薪資（每月15,000元）由上訴人負
19 擔乙節，有系爭租約乙紙可佐（原審卷第14頁），所以，縱
20 認蔡明修有阻止證人黃瑞潔進入系爭房屋，但從蔡明修與二
21 造的關係及工資支付情形來看，得否認為是被上訴人法代或
22 其親友指使或要求，應難認為無疑。④、至於證人黃瑞潔雖
23 另證稱：之後蔡明修就受僱於葛老闆就是被上訴人法代的父
24 親葛書璋，沒有幫陳弘洲做云云，但就此節並沒有客觀證據
25 可以擔保印證證人黃瑞潔的證述內容，所以此部分是否為真
26 ，應尚難認為無疑。

27 (四)、被上訴人：①、於106年6月13日發函催告上訴人繳納系爭房
28 屋106年5月租金，②、上訴人於106年6月14日以無法經營為
29 由，請求被上訴人准予提前於106年6月15日終止租約（本院
30 卷第79頁）。③、上訴人自承：6月20日陳弘洲已經沒有使

01 用系爭房屋（本院上字卷第85頁）。可見，起碼於106年6月
02 15日之前，系爭房屋仍係在上訴人使用支配之下，另參酌上
03 訴人承租系爭房屋的目的（營業用）、每月須支付高額的租
04 金（301,000元）來看，系爭房屋的門禁應係由上訴人所管
05 控，應才較具合理性、自然性，所以，縱認有如證人黃瑞潔
06 所述，系爭房屋前門有被鎖住之情，得否遽認為是被上訴人
07 法代或其親友鎖住，應難認為無疑。

08 三、依上訴人所提證據，尚難證明：106年6月中旬，上訴人員工
09 蔡夢妮欲進入系爭房屋拿取物品，被上訴人法代有將系爭房
10 屋前門鎖住，以強制力阻擋蔡夢妮進入系爭房屋內，行使上
11 訴人對系爭房屋的承租權。

12 (一)、證人蔡夢妮於原審106年12月21日審理時證稱：我是上訴人
13 的房務組長，陳弘洲即全家企業社是飯店……；（問：你是
14 否在106年6月間遭受人家阻擋無法從飯店前門進入？如有，
15 請描述經過？）對。我忘記哪天，大概是六（月）中旬，我
16 要去飯店拿一台我私人的電風扇，自動門打不開，我就走了
17 ；（問：你知道自動門為何打不開？）有時感應就會開。那
18 天應該是被鎖住，我也不知道；（問：你事後有跟老闆陳弘
19 洲反應？）你事後有跟老闆陳弘洲反應，後來幾天我跟他反
20 應，他說鎖住了，我想就算了（原審卷第109頁反面至第110
21 頁）。

22 (二)、證人蔡夢妮於花檢107年1月19日偵訊時也證稱：……我記得
23 是六月中過後，但日期我忘記了，當天我要去拿我的電風扇
24 ，但電動門打不開，我就離開了；（問：是否有人告訴你
25 不能進入？）沒有；（問：你是否從後門進入？）沒有；（問
26 ：門是誰鎖起來的？）我不知道（他899卷第57頁、第58頁
27 ）。

28 (三)、所以，從證人蔡夢妮的上開證述內容，實難證明：106年6月
29 中旬時許，被上訴人法代有將系爭房屋前門鎖住，以強制力
30 阻擋蔡夢妮進入系爭房屋內，行使上訴人對系爭房屋的承租

01 權。

02 (四)、上訴人承租系爭房屋1至5樓作為營業使用（本院上字卷第85
03 頁），每月須支付高達301,000元的租金與被上訴人，參以
04 ，上訴人係自106年7月1日才開始停業，有經濟部商工登記
05 公示資料查詢服務乙紙可參（本院上字卷第107頁），可見
06 ，從上訴人承租目的（營業用）、高額租金及停業時間等來
07 看，應認於106年6月中旬時候，系爭房屋1至5樓的門禁管制
08 ，應仍由上訴人管控，較具合理性、自然性，準此，得否將
09 106年6月中旬，證人蔡夢妮無法進入系爭房屋乙事，率認係
10 被上訴人法代將系爭房屋前門鎖住，以強制力阻擋蔡夢妮進
11 入系爭房屋內，要難認為無疑。

12 四、依上訴人所提證據，尚無法證明：106年6月27日，陳弘洲欲
13 進入系爭房屋內拿取物品並整理系爭房屋，被上訴人法代將
14 系爭房屋「前方」大門電源關閉，並於大門後方以柱體物阻
15 擋，致陳弘洲無法手動開啟前門，復於系爭房屋後門阻擋陳
16 弘洲，致陳弘洲無法進入屋門，妨害上訴人對於系爭房屋行
17 使承租權：

18 (一)、證人藍瑞益即花蓮分局自強派出所警員於花檢106年9月5日
19 偵查時證稱：（問：你是否於106年6月27日14時46分許至花
20 蓮縣○○市○○路○○號處理葛俊言、陳弘洲糾紛？）有；（
21 問：葛俊言是否以柱子擋在門口不讓陳弘洲進入？）我不確
22 定，我到場時他們已經聚在後門，陳弘洲說他要搬東西，但
23 葛俊言說他房租沒有繳，我記得葛俊言就站在門口不讓陳弘
24 洲進去搬東西，陳弘洲有找律師到場，向葛俊言說契約在有
25 效期間，陳弘洲可以進去等語，葛俊言說因為他們契約在訴
26 訟中，就站在門口不讓陳弘洲搬東西，陳弘洲有進去一下子
27 ，葛俊言就叫他出來，最後是陳弘洲自行離去；（問：葛俊
28 言有無以強暴脅迫或強制等方式不讓陳弘洲進入？）他們雙
29 方就是用講的，陳弘洲有進去一下子只是在門口徘徊一下，
30 葛俊言就叫他出來，葛俊言有站在門口稱房租繳清不讓陳弘

01 洲搬東西，最後陳弘洲就自行離去；（問：是否知悉葛俊言
02 有以柱子或斷電方式使陳弘洲無法從前門進入？）我不清楚
03 （他899卷第48頁、第49頁）。所以，從證人藍瑞益的上開
04 證詞可以得知：無法確定被上訴人法代有以斷電方式使陳弘
05 洲無法從前門進入系爭房屋，或以柱子擋在門口不讓陳弘洲
06 進入系爭房屋，或以強暴脅迫或強制等方式不讓陳弘洲進入
07 系爭房屋。

08 (二)、關於本院卷第117頁至第119頁這4張照片，至多僅足證明：
09 陳弘洲有於106年6月27日站立在系爭房屋的前門，以及前門
10 上書寫著「郵差先生，信件請至後門送達……」，及系爭房
11 屋前後的狀態、情形而已，並無法證明：被上訴人法代有以
12 斷電或其他方式使陳弘洲無法從前門進入系爭房屋。

13 (三)、被上訴人法代固有於原審106年11月8日審理時陳稱：……我
14 有阻止上訴人進入房子……，但被上訴人法代於同日審理時
15 另陳稱：……因為有債務的糾紛，所以我有請員警到場協調
16 秩序，說明這個情況……；……是我們有債務的交（贅語）
17 糾紛，上訴人又聲明說他要進屋搬東西，所以我不願意讓他
18 進去……；……該大樓除了租給原告（即上訴人）之外，我
19 個人的住家也在那棟大樓裡面，原告（即上訴人）說要進去
20 搬東西，我擔心他會把我的東西也一併搬走，我住7、8樓，
21 那棟樓是直接電梯可以通行，上去後直接就是我的住家，另
22 外有門，但門通常是不鎖，門是在電梯前面，電梯門一開之
23 後就是我的客廳……。查：

24 1、系爭房屋內除有上訴人所有物品外，尚有如原審卷第20頁被
25 上訴人所有物品乙節，為二造所不爭（本院卷第83頁）。

26 2、上訴人承租範圍為系爭房屋1至5樓，至於6至8樓部分，為被
27 上訴人法代的私人住處乙節，亦為二造所不爭（本院卷第84
28 頁），並有電梯照片2張（7、8樓）可佐（原審卷第93頁）
29 。

30 3、上訴人於106年6月20日書寫原審卷第43頁（本人同意○○路

○段00號招牌拆除……)該紙書證。

4、上訴人也自承：至少於(106年)6月20日陳弘洲已經沒有使用系爭房屋(本院卷第85頁)。

5、106年6月27日之時，上訴人就106年5、6月份的租金，都還沒有支付(本院上字卷第95頁正、反面)。

6、可見，在這樣的事實關係下，縱認被上訴人法代有阻止陳弘洲進入系爭房屋之情，但被上訴人辯稱：是擔心陳弘洲把他的東西也一併搬走，及二造尚有債權債務關係，所以不讓他搬東西等語，應難認為無據。又如上訴人自陳：至少於(106年)6月20日陳弘洲已經沒有使用系爭房屋……(本院卷第85頁)，另參酌陳弘洲所寫的原審卷第43頁書證，準此以觀，縱認被上訴人法代於106年6月27日有阻止陳弘洲進入系爭房屋之情，但是否為影響陳弘洲使用系爭房屋及該房屋作為營業之用，應尚難認為無疑。

(四)、系爭租約第8條第1項第2款、第3項均是指承租人片面終止租約乙節，業據上訴人自承在卷(本院卷第86頁)，可見，從體系價值一致性觀點來看，依系爭租約第8條第1項第2款終止租約時，出租人違約情形、程度應到達如系爭租約第8條第3項一般(原審卷第12頁、第13頁)。查縱認被上訴人法代有於106年6月27日阻止陳弘洲進入系爭房屋，但：

1、審酌阻止的原因、動機等。

2、上訴人並未舉證證明106年6月27日之後，被上訴人有再阻止他進入系爭房屋之情。

3、應認這樣的程度、情形，尚難認已達「租賃標的物因天災損害而有修繕之必要時，出租人不為修繕，或經承租人定相當期間催告，仍未修繕完畢者」；「租賃標的物受出租人之債權人強制執行，使承租人無法使用者」(原審卷第13頁)，所以，上訴人依系爭租約第8條第1項第2款終止租約，應難認為有理由。

五、綜上所述，上訴人以上開106年6月10日、中旬及27日等原因

事實，主張被上訴人既然不給予陳弘洲使用系爭房屋，則陳弘洲自106年6月20日開始當然無須再為給付租金云云，應難認為有理由。

六、查：

- (一)、依上訴人的主張，系爭租約是於106年9月6日才終止（原審卷第5頁、第37頁，本院卷第85頁、第86頁）。
 - (二)、依系爭租約第3條第1項約定（原審卷第10頁），上訴人每月應支付租金301,000元。
 - (三)、依系爭租約第3條第4項約定：承租人如有遲延給付租金之情形，經出租人催告後逾期1個月未給付者，應按當月租金加倍付違約金給出租人（原審卷第10頁）。查被上訴人前於106年6月13日就發函請上訴人給付106年5月份的租金乙節，為二造所不爭（本院卷第79頁），並有郵局存證信函用紙【存證號碼：000087】可稽（原審卷第46頁），所以上訴人如有遲延給付租金之情，被上訴人請求給付違約金，應是有理由的。
 - (四)、系爭租賃標的其中5間房，自106年8月間起，才由被上訴人法代父親無償提供與另名游小姐使用乙節，為二造所不爭（本院卷第80頁）。
 - (五)、系爭租約第4條第5項僅約定：承租人不得主張以押金給付應繳付之租金（原審卷第11頁），並沒有禁止出租人以押租金扣抵（抵銷）承租人應付的租金及違約金。
 - (六)、從上面的說明及事實可以知道：上訴人雖前有交付1,806,000元的押租金給被上訴人（本院卷第78頁），但被上訴人至少應得請求106年5、6、7月這3個月時的租金（903,000元）及該3月的違約金（903,000元），合計為1,806,000元，所以，經相互抵銷的結果，上訴人應不得向被上訴人請求返還押租金。
- 七、綜上，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，但就結論來說，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄

01 改判，為無理由，應予駁回。
02 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
03 、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 109 年 7 月 31 日
05 民事庭審判長法官 劉雪惠
06 法官 張宏節
07 法官 林信旭

08 以上正本係照原本作成。

09 被上訴人不得上訴。

10 上訴人得上訴，如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提
11 出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本
12 院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應
13 提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者
14 ，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第
15 466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本
16 。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 109 年 7 月 31 日
18 書記官 秦巧穎

19 附 註：

20 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

21 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
22 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

23 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
24 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
25 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。