臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上易字第9號

上　訴　人　施孟淳
被上訴人　楊政龍
訴訟代理人　蘇銘暉律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年2月3日臺灣臺東地方法院109年度訴字第171號第一審判決提起上訴，本院於民國110年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張略以：

(一)上訴人於民國107年12月8日向被上訴人承租其所有臺東縣○○市○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋），以經營「○○○○○」，雙方並簽立「房屋租賃契約」（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）23,000元，期間自107年12月8日起至108年12月31日止，系爭租約於同年月11日經臺灣臺東地方法院（下稱臺東地院）公證。上訴人已依約繳交第1年租金276,000元及押租金46,000元（以2個月租金計收）。

(二)系爭租約雖僅載明租期為1年，惟簽約時兩造均同意租賃關係至少維持3年，並可逐年調整租金。嗣兩造於108年12月8日即第1年租期屆滿前達成續租合意，上訴人並將第2年租金276,000元交由訴外人即被上訴人之大姐楊惠禎收訖，就系爭房屋應已有不定期租賃關係。

(三)詎被上訴人收取第2年租金後竟表示不予續租，復利用上訴人於109年1月10日因病就醫期間，惡意切斷「○○○○○」之營業用電，致冰箱內大量食材毀壞，因此受有48,048元之損失。又被上訴人無視兩造已就系爭房屋成立不定期租賃關係，逕以系爭租約之公證書向臺東地院聲請強制執行，上訴人迫於無奈只好於109年3月14日簽立切結書(下稱系爭切結書)，同意於109年5月14日合意終止租約。系爭租約既已終

止，則被上訴人保有自「○○○○○」遭斷電日之翌日（即109年1月11日）起至第2年租約屆滿之日止之租金268,580元及押租金46,000元，即屬不當得利。至系爭切結書末尾記載押金抵扣等字樣，乃被上訴人事後所加註，並非兩造當時協議內容。

(四)另兩造協商搬遷事宜時曾同意讓上訴人持續頂讓「○○○○○」至109年5月14日，上訴人嗣已覓得訴外人涂先生同意頂讓，惟因被上訴人對涂先生之聯繫均未回應，致該店舖最後未順利完成頂讓，上訴人因此受有頂讓金15萬元之損失。

(五)爰依兩造間租賃關係、民法第227條、第184條第1項、第179條之規定，於原審聲明：被上訴人給付上訴人512,628元（計算式：48,048元＋268,580元＋46,000元＋15萬元＝512,628元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人抗辯則以：

(一)系爭租約明訂租期至108年12月31日止，上訴人未提出相關證據證明兩造有達成續租合意及上訴人將第2年租金交付楊惠禎之事實，故系爭租約屆期後並未成立不定期租賃關係。

(二)被上訴人未切斷上訴人營業電源，上訴人所提出之發票、收據及估價單亦不能證明受有48,048元之損失。

(三)兩造係以系爭切結書約定上訴人整理及搬離系爭房屋之期限為109年4月14日及「○○○○○」持續頂讓至同年5月14日止，並同意109年3月14日起至同年5月14日止之兩個月租金自押租金46,000元中抵扣。惟上訴人未依約定於同年4月14日搬離系爭房屋，亦未交還屋內所有鑰匙，被上訴人直至109年6月10日方取回系爭房屋，依系爭租約第12條規定尚得向上訴人請求未返還系爭房屋之5個月又10天相當於租金之不當得利122,666元及違約金23,000元，被上訴人自得於押租金中扣除。

(四)被上訴人於LINE對話中一再表示上訴人找人頂讓承租系爭房屋須經被上訴人同意，系爭切結書之簽立並不代表被上訴人

就頂讓事宜應無條件配合。況且上訴人是否順利頂讓與被上訴人無關，其亦無法證明受有頂讓金15,000元之損失等語置辯。並於原審聲明：上訴人之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴並聲明：原判決廢棄；被上訴人應給付上訴人512,628元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯：上訴駁回。

四、本件不爭執事項及爭點(見原審卷第184頁至第186頁)

甲、不爭執事項：

(一)兩造於107年12月11日簽訂系爭租約，約定租賃期間為107年12月8日至108年12月31日，該契約書並經臺東地院公證人於107年12月11日以107年度東院公字第000000000號公證在案，該公證案所附契約書之房租付收款明細欄上載有「107年12月8日起、新臺幣參拾貳萬貳仟元正、322,000（含二個月押租金）」、「108年12月8日起、新臺幣貳拾柒萬陸仟元正、$276,000」等字，但未有「收訖」「收到」字樣或簽名。

(二)被上訴人反覆於兩造LINE對話中提到：「再跟您提醒一次我們的合約（108/12/31）已到期，上一次也跟你說過會給您期限至（109/1/5），請務必期限屆滿搬離您的所屬物，若您未搬離您的所屬物，我將會請您的親人來處理您的東西，謝謝您的合作。」等語。

(三)被上訴人反覆於兩造LINE對話中提到：「再跟您提醒一次我們的合約（108/12/31）已到期，上一次也跟你說過會給您期限至（109/1/5），請務必期限屆滿搬離您的所屬物，若您未搬離您的所屬物，我將會請您的親人來處理您的東西，請遵守公證合約書上的每一條條例，對於您說的五年合約，我們並沒有立下合約，我們的合約就是一年一約。」等語。

(四)上訴人於109年3月14日簽立系爭切結書予被上訴人，並於其上簽名及蓋指印，其中內容第1行至第7行載有：「本人施孟淳于109年3月14日至109年4月14日整理完畢後人員需先搬離

於○○路000號，及交出屋內所有鑰匙需交還房東，店持續頂讓至109年5月14日，若無法順利頂讓，屋內器具及生財用具由房東視同廢棄物處理。承租人絕無異議。」等語，且經見證人蔡宜真見證並簽名及蓋指印。(註：系爭切結書於「時間：109年3月14日」之欄位下方，另有手寫「押金代表3月14日至5月14日，租金以押金抵扣」等字，上訴人則有爭執)。

(五)系爭房屋經被上訴人聲請強制執行，而經臺東地院於109年6月10日將系爭房屋解除占有，並點交被上訴人。

乙、本件爭點：

(一)兩造間就系爭房屋是否成立不定期租賃關係？（亦即兩造於108年12月8日是否就系爭租約達成續租合意，並由被上訴人大姊楊惠禎收受第2年租金276,000元？）

(二)本件上訴人各項請求（即：1.返還租金268,580元，2.返還押租金46,000元，3.賠償頂讓金損失150,000元，4.賠償原物料損失48,048元），有無理由？

五、本院之判斷：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225號裁判意旨參照)。本件上訴人依系爭租約關係、民法第227條不完全給付損害賠償、第184條第1項侵權行為、第179條不當得利為本案請求，自應就被上訴人給付不完全及該當侵權行為、不當得利等要件，負舉證之責。

(二)兩造就系爭房屋並未成立未定期之租賃契約。

1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條固有明文。

2.經查：

⑴系爭租約期間為107年12月8日至108年12月31日(見不爭執事項㈠)，兩造於租賃期間屆滿前，即以通訊軟體LINE為下列對話：

①108年12月18日(原審卷第84頁)

上訴人：請問何時簽月(按應係約之誤)，今天都星期三了，還沒等到你的回覆喔。

被上訴人：續週一16號已跟您提到家人有需要跟我承租這棟房子，而我們的合約也剛好到期，所以我們無法再跟你續租，所以麻煩您履行合約內容，合約到期雙方未達成續租，麻煩在時間內請您搬離，當然我們會給你時間緩衝，造成您的不便，我很抱歉。

②108年12月19日(原審卷第85頁)

被上訴人：施小姐，請你注意自己的態度及言語，你已經嚴重影響附近住戶安寧。

③108年12月20日(原審卷第87頁)

上訴人：我們還是打字的比較有保障，因為你們好想是不再簽第二次了是嗎？

被上訴人：首先回答妳的問題，我們不會再簽明年度的合約。(下略)

④108年12月23日(原審卷第89頁)

被上訴人：明訂明日(一)由我方提出於此日進行協商，得到妳的回覆是無法參與，然經本人多次邀約或由妳擇日均未果，只能再次告知合約將至(108.12.31)期滿，當合約期滿15日內(109.01.15止)煩請將妳所屬之設備及物品帶離，且遵守合約上條例，我也會退還押金，屆時務必將房屋及鑰匙準時歸還。

⑵於系爭租約屆滿後，被上訴人自109年1月6日起，反覆於

LINE中表示系爭租約已到期，請上訴人搬離等語(見不爭執事項㈡、㈢)。因此，從上開對話紀錄可知，被上訴人於系爭租約屆滿前、後，均清楚明白地向上訴人表示不予續租且要求遵期搬離。

⑶甚至，嗣因上訴人遲未搬遷，被上訴人即持不爭執事項㈠所載之公證書向臺東地院聲請強制執行，有臺東地院109年1月31日東院宜109司執玄字第3號執行命令可參(本院卷第115頁)。基上，在在足證被上訴人已明示反對上訴人繼續使用系爭房屋，未合於民法第451條默示更新要件，故兩造於系爭租約屆滿後，並未就系爭租約成立不定期之租賃契約，應屬明悉。

⑷上訴人主張：當初講好租3年，系爭租約書上有記載「108年12月8日，27萬6,000元」，伊於108年12月8日已經將第二年租金交給楊惠禎等語，然為被上訴人否認。茲以：

①系爭租約業經臺東地院於107年12月11日公證在案，租約明白約定租賃期間至108年12月31日屆滿。經原審調取系爭租約公證案卷，該公證案卷所附契約書之房租付收款明細欄上已載有「108年12月8日起、新臺幣貳拾柒萬陸仟元正、$276,000」，為兩造所不爭執，並有公證案卷所附契約書影本可參(見不爭執事項㈠，原審卷第145頁)。可見系爭租約於107年12月11日公證時，房租付收款明細欄已有上開記載，是上訴人主張楊惠禎於「108年12月8日」收受該第2年租金交付時，始為上開填載乙情，核與卷內證據不符，已難憑採。

②系爭租約於公證時於「房租付/收款明細欄雖有「108年12月8日起、新臺幣貳拾柒萬陸仟元正、$276,000」等字，但未有「收訖」「收到」字樣或簽名(見不爭執事項㈠)。又因公證日期為「107年12月11日」，亦無法為將來尚未發生之事實進行公證，故該部分記載應非公證範圍，所以，無從憑此認定兩造於簽訂系爭租約時，已達成第2年續租之約定，更無法據以認定上訴人已將第

2年之租金交予楊惠禎。

③上訴人雖提出其於108年12月9日向友人施天清借款25萬之帳戶明細證明(原審卷第174頁)，姑不論借款日期與其主張係於108年12月8日給付第2年租金予楊惠禎等語，事件時序邏輯已見齟齬。況且，參之上訴人於108年12月20、21、23日、109年1月6、7、8日，多次以LINE表示「上次我以為你們要再簽第二年的合約，錢都帶去你們家了，但你們卻說不再租給我做了」、「那天我以為你們要再簽第二年的約，我錢也帶去了！但你們卻說有人要出高價，那是不是你們家毀約」(原審卷第86頁至第103頁)，這些訊息均在108年12月8日之後所傳送，故訊息中所稱：「上次」我錢都帶過去等語，應該就是上訴人所稱「108年12月8日將第二年租金交給楊惠禎」之該次事件。據此，縱認上訴人有向友人借款25萬元準備要給付第二年租金，惟從LINE訊息可知被上訴人不欲續租而拒絕收受，所以上訴人主張其已交付第二年租金，請求返還等語，乏其所據，並不可採。

(三)上訴人請求返還46,000元押租金，並無理由。

1.按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台上字第2108號裁判、87年度台上字第1631號民事判決意旨可資參照）。

2.系爭租約之約定(原審卷第146頁至第152頁)：

⑴第4條第1項：擔保金(押金)由租賃雙方約定為二個月租金，金額為46,000元整。

⑵第12條：

①租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記(第1項)。

②前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之

點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金金額外，並得請求相當月租金額1倍(未足1個月者，以日租金折算)之違約金至返還為為止(第2項)

③前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第4條之擔保金(押金)中扣抵(第3項)。

3.經查：

⑴被上訴人於系爭租約期間屆至前、後，以LINE訊息清楚向上訴人表示搬遷期限至「109年1月15日」(原審卷第89頁至第102頁)，嗣因上訴人遲未搬遷，被上訴人即向臺東地院聲請強制執行，於109年6月10日解除占有並點交被上訴人(見不爭執事項㈤)。

⑵系爭切結書約定上訴人應於「109年3月14日至109年4月14日整理完畢後人員需先搬離○○路000號，及交出屋內所有鑰匙需交還房東」(見不爭執事項㈣)。被上訴人抗辯：上訴人未依切結書約定交還房屋鑰匙，法院執行時，我們是去請鎖匠開門等語，核與本件需由法院強制執行解除上訴人占有之不爭執事實相符，對此，上訴人迄言詞辯論終結前亦未予爭執，可認上訴人確實未依該切結書之約定，如期將系爭租約鑰匙交還被上訴人。

⑶基上，堪認上訴人於系爭租約屆滿後，仍繼續占有使用系爭房屋至109年6月10日，經扣除被上訴人給予搬遷之寬限期間(即109年1月1日至109年1月15日、109年3月14日至109年4月14日)，上訴人擅自逾期使用系爭房屋期間已超過2個月，依系爭租約第12條約定，被上訴人得請求逾期占用期間之租金及相當於月租金額1倍之違約金。是故，依上訴人上開逾期返還系爭房屋之違約情節，以約定租金每月23,000元為計，被上訴人得請求上訴人賠償之金額已逾押租金金額46,000元，則被上訴人依系爭租約第12條第3項為押租金扣抵之主張，洵屬有據，從而，上訴人主張被

上訴人保有押租金無法律上原因，並無理由。

(四)上訴人請求頂讓金損失15萬元，並無理由。

1.上訴人雖主張：其已覓得訴外人涂先生同意頂讓「○○○○○」，惟因被上訴人對涂先生之聯繫均不回應，使其因無法順利頂讓而受有頂讓金損失15萬元等語，然對於涂先生之真實年籍、其與涂先生是否已就頂讓事項成立契約及其所指被上訴人對涂先生之聯繫均不回應等情，均未為任何舉證，是上訴人主張被上訴人有上揭行為造成其受有頂讓金之損害，已難認有據。

2.況縱認上訴人確與涂先生就頂讓事宜成立契約，然就該契約之履行，核屬「債權」，其效力僅存於上訴人與涂先生間，而被上訴人既屬於該契約之第三人，自不受其效力所及。又關於第三人侵害他人「債權」之行為，僅於第三人係故意以背於善良風俗之方法為之時，債權人始得依民法第184條第1項後段請求賠償(最高法院99年度台上字第1704號民事判決意旨參照）。是以，縱認上訴人主張被上訴人對涂先生之聯繫均不回應之情節為真，然因被上訴人基於系爭房屋所有權人之地位，本得自由選擇出租之對象，不受上訴人與他人間頂讓契約之拘束，所以，被上訴人單純不與涂先生聯繫之行為，也難認有何故意背於善良風俗之情形，益徵上訴人此部分之請求，並無理由。

(五)上訴人請求賠償原物料損失48,048元，亦無理由，

1.上訴人主張其於109年1月10日因病就醫期間，因被上訴人惡意切斷「○○○○○」之營業用電，致冰箱內大量食材毀壞，而受有48,048元之損害等語，並提出振升電氣行108年收據及好市多等店家之108年9-10月份、108年11-12月份之購貨發票為證，然為被上訴人所否認。

2.經審視振升電氣行收據（原審卷第35頁），其品名欄係為：「更換LED15cm坎燈四組及配電線4式」、「檢查電緣線路拉一開燈回路一式及整線涵」、「按裝大蓋板／開／插開關插座一組」等語，難認與營業用電遭切斷後之修繕有關。又上

訴人就其「○○○○○」是否有遭斷電一事，並無其他舉證，被上訴人亦否認有此侵害行為，自難認上訴人主張被上訴人惡意切斷「○○○○○」之營業用電乙節為真。

3.再觀之上訴人所提出之好市多等店家之購貨發票（原審卷第35頁至第45頁），其購貨品項除生鮮肉品、蔬菜、冷凍食品外，尚有咖哩塊、拉麵等不必冷藏之乾貨，及電池、清潔用品、免洗餐具及刀具等與食材無關之貨品，何以會因斷電而受損失，未見上訴人舉證說明，已不可採。至於需冷藏之生鮮肉品等食品，發票日期為108年10月16日至108年12月23日，是否於上訴人109年1月10日因病就醫前仍未售出、銷售情形為何、存貨是否因斷電而全部毀敗等情，上訴人全然未為舉證，自難逕以採信。

4.據上，上訴人既未舉證被上訴人有侵害行為(斷電)，亦未證明受有損害之結果，是其此部分請求，亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約之法律關係、民法第227條、第179條、第184條第1項規定，請求被上訴人返還系爭房屋租金268,580元、押租金46,000元，及請求賠償頂讓金損失15萬元、食材損失48,048元，俱無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、又本判決之基礎已臻明確，兩造其餘爭點及攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　28　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　廖子絜