

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度重上更二字第9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12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，經最高法院第二次發回更審，本院於民國110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

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

壹、本件上訴人主張：伊向被上訴人（原名恩慈醫療器材有限公司）承租其所有門牌號碼為花蓮縣○○市○○路○段○○號1至5樓房屋（下稱系爭房屋）經營旅宿業，兩造於民國105年4月26日簽立租賃契約（下稱系爭租約）並辦理公證，約定租期自民國105年4月1日起至115年3月30日止，每月租金新臺幣（下同）30萬1000元，伊依約給付押金180萬6000元（下稱系爭押金）予被上訴人。詎被上訴人法定代理人葛俊言竟於106年6月間（6月10日、11日、27日），屢以強制力禁止伊員工（黃瑞潔、蔡夢妮）及伊進入系爭房屋，嗣更將系爭房屋供他人使用，顯已違反系爭租約約定及民法第423條規定，伊以口頭催告被上訴人交付系爭房屋予伊使用，被上訴人拒不履行，爰以106年8月4日起訴狀繕本及107年5月15日民事辯論意旨狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示。系爭租約已經伊合法終止，爰依系爭租約第8條第1項第2款約定，請求被上訴人返還系爭押金等情。求為命被上訴人給付180萬6000元及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決。

貳、被上訴人則以：伊未阻擋上訴人或其員工使用系爭房屋，伊於106年6月27日僅阻止上訴人將物品搬走。上訴人未依約給付106年5月份租金，縱伊於106年6月27日後不提供系爭房屋與上訴人使用，亦屬行使同時履行抗辯權與留置權，上訴人以起訴狀繕本送達終止租約，並不合法。伊106年9月7日答辯狀中提及上訴人未給付106年5、6月份租金60萬2000元，系爭租約終止之時間應為106年9月7日。上訴人積欠106年5月至8月租金計120萬4000元，另依租約約定上訴人須給付相當4個月租金之違約金120萬4000元，伊以系爭押金抵扣，上訴人不得請求返還系爭押金等語，資為抗辯。

參、原審判決為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(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，及自民國106年9月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人答辯聲明為：上訴駁回。

肆、兩造不爭執事項（本院前審卷第78至81頁，本院卷第140至144頁，並由本院依相關卷證酌為修調、補充）：

一、關於事實部分

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至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	原審卷第11、82、21頁

(續 上 頁)

	人已交付1,806,000元押租金與被上訴人)	，本院前審卷第93至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至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、45頁，本院前審卷第93至95頁，他卷第32、39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至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、關於兩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
---	-------------------------------------	----------------

(續 上 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
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至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至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、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○○無償提供與另名游小姐使用	本院上字卷第138、120至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至144頁

- 01 三、系爭租約第3條第4項所指加倍，是指加1倍的意思→本院前
02 審卷第81頁。
- 03 四、原審卷第20頁註記為「房東」2字部分，所對應的物品為被
04 上訴人所有→本院前審卷第83頁。
- 05 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
06 上訴人法代的私人住處→本院前審卷第84頁。
- 07 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
08 約→本院前審卷第86頁。
- 09 七、上訴人營業物品仍在系爭房屋裡面→本院前審卷第87頁。
- 10 伍、本案爭點：
- 11 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
12 黃瑞潔進入系爭房屋？
- 13 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
14 ，被上訴人法代有無將系爭房屋前門鎖住，以強制力阻擋蔡
15 夢妮進入系爭房屋內，行使對系爭房屋的承租權？
- 16 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
17 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
18 源關閉，並於大門後方以柱體物阻擋，致陳弘洲無法手動開
19 啟前門，復於系爭房屋後門阻擋陳弘洲，致陳弘洲無法進入
20 屋門，妨害上訴人對於系爭房屋行使承租權？
- 21 四、如上開一、至三、全部為真，或其中之一為真，上訴人依系
22 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終
23 止租約者，原審卷第12頁），於106年9月6日終止系爭租約
24 （原審卷第37、5頁正面第2行），並請求返還系爭押金1,80
25 6,000元是否為有理由？
- 26 五、被上訴人主張抵銷：（一）上訴人所積欠106年5月至106年8月
27 4個月租金，總計1,204,000元；及（二）系爭租約第3條第4項
28 約定，相當於4個月租金的違約金，是否為有理由？若認為
29 有理由，違約金是否過高？
- 30 陸、本院的判斷：

01 一、依上訴人所提證據，尚難認為106年6月10日，被上訴人法代
02 或其親友有阻止上訴人員工黃瑞潔進入系爭房屋：

03 (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
04 即全家企業社的員工，在廚房煮菜……；（問：你是否還記
05 得你在106年6月時要進入飯店拿物品遭人阻止？如有，請描
06 述經過？）對，我要去上訴人飯店拿回我的東西，但因為門
07 鎖住了，我不知道門為何鎖住，所以我從後門想進去。後來
08 我跟一個年輕人進去，去拿我的電鍋、圍裙、衣服還有一些
09 零件，是我自己的，我進去後要出來，有人阻止我，說不能
10 拿，說如果我再進去要告我。我回說，我拿自己的東西不行
11 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
12 器、熱水器的員工；（問：房東葛老闆是否即在庭被上訴人
13 法代？）不是，在庭法代是葛老闆的兒子，我老闆是向葛老
14 闆租房子的；（問：你有無聽過老闆陳弘洲告訴你為何那天
15 你無法進去？或你有無向他反應？）我有向他反應，但他要
16 我別講那麼多；（問：你是否知道阻止你進去的人何姓名或
17 綽號或如何稱呼？）我們都叫他「明修」；（問：我的家人
18 有無阻止你強力踏進我們的建築物？）沒有。我拿東西出來
19 時，那個員工說，被上訴人法代的爸爸從監視器有看到我，
20 叫員工出來問我拿什麼東西出去。那個人叫蔡明修，我有聽
21 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
22 是被上訴人法代的○○葛書璋，沒有幫陳弘洲做了；（問：
23 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
24 企業社的房子？）是他們員工跟我講的他們二個人沒有親自
25 跟我講等語（原審卷第110頁反面至112頁）。

26 (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
27 19日偵訊時證稱：（問：106年6月10日左右，你要進入全家
28 企業社裡面拿東西時，是否被阻擋而不能進入？）是。是房
29 東的員工阻止我進入的，當時我從樓上拿電鍋、圍裙、衣服
30 等我的私人物品到後院，因為前門被鎖了，我就從後門拿到

01 我機車上，有一個男生來跟我說「裡面的東西你都不能拿、
02 不能動」，我說「那是我自己的東西為何不能拿？」那個男
03 生說「葛大哥從監視器看到你拿東西出來，叫我來阻止你」
04 ，我就沒有再進去，本來晚上我還要再去拿電風扇，但聽到
05 他這麼說，我會害怕，所以我就沒有再回去拿；（問：前門
06 是誰鎖起來的？）不知道。當天我本來要從前門進去拿我的
07 東西，因為前門鎖起來，我才從後門進去等語（他899卷第
08 56、57頁）。

09 （三）從證人黃瑞潔的上開證詞可以知道：1.她並不知道系爭房屋
10 的前門是誰鎖住的；2.被上訴人法代及他的○○葛書璋2人
11 並沒有告知及阻止證人黃瑞潔進入系爭房屋；3.阻止證人黃
12 瑞潔者是蔡明修。查蔡明修是兩造共同雇用水電工，負責系
13 爭房屋水電維修，薪資（每月15,000元）由上訴人負擔乙節
14 ，有系爭租約乙紙可佐（原審卷第14頁），所以，縱認蔡明
15 修有阻止證人黃瑞潔進入系爭房屋，但從蔡明修與兩造的關
16 係及工資支付情形來看，得否認為是被上訴人法代或其親友
17 指使或要求，應難認為無疑。4.至於證人黃瑞潔雖另證稱：
18 之後蔡明修就受僱於葛老闆就是被上訴人法代的○○葛書璋
19 ，沒有幫陳弘洲做云云，但就此節並沒有客觀證據可以擔保
20 印證證人黃瑞潔的證述內容，所以此部分是否為真，應尚難
21 認為無疑。

22 （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屋
23 106年5月租金，2.上訴人於106年6月14日以無法經營為由，
24 請求被上訴人准予提前於106年6月15日終止租約（本院前審
25 卷第79頁，本院卷第142頁）。3.被上訴人自承：6月20日陳
26 弘洲已經沒有使用系爭房屋（原審卷第38、39、43頁，本院
27 前審卷第85頁）。可見，起碼於106年6月15日之前，系爭房
28 屋仍係在上訴人使用支配之下，另參酌上訴人承租系爭房屋
29 的目的（營業用）、每月須支付高額的租金（301,000元）
30 來看，系爭房屋的門禁應係由上訴人所管控，應才較具合理

01 性、自然性，所以，縱認有如證人黃瑞潔所述，系爭房屋前
02 門有被鎖住之情，得否遽認為是被上訴人法代或其親友鎖住
03 ，應難認為無疑。

04 二、依上訴人所提證據，尚難證明：106年6月中旬，上訴人員工
05 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
06 屋前門鎖住，以強制力阻擋蔡夢妮進入系爭房屋內，行使上
07 訴人對系爭房屋的承租權：

08 (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
09 的房務組長，陳弘洲即全家企業社是飯店……；（問：你是
10 否在106年6月間遭受人家阻擋無法從飯店前門進入？如有，
11 請描述經過？）對。我忘記哪天，大概是六（月）中旬，我
12 要去飯店拿一台我私人的電風扇，自動門打不開，我就走了
13 ；（問：你知道自動門為何打不開？）有時感應就會開。那
14 天應該是被鎖住，我也不知道；（問：你事後有跟老闆陳弘
15 洲反應？）你事後有跟老闆陳弘洲反應，後來幾天我跟他反
16 應，他說鎖住了，我想就算了等語（原審卷第109頁反面至
17 110頁）。

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

24 (三)所以，從證人蔡夢妮的上開證述內容，實難證明：106年6月
25 中旬時許，被上訴人法代有將系爭房屋前門鎖住，以強制力
26 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
27 權。

28 (四)上訴人承租系爭房屋1至5樓作為營業使用（本院卷第140、
29 141頁），每月須支付高達301,000元的租金與被上訴人，參
30 以，上訴人係自106年7月1日才開始停業，有經濟部商工登

記公示資料查詢服務乙紙可參（本院上字卷第107頁），可見，從上訴人承租目的（營業用）、高額租金及停業時間等來看，應認於106年6月中旬時候，系爭房屋1至5樓的門禁管制，應仍由上訴人管控，較具合理性、自然性，準此，得否將106年6月中旬，證人蔡夢妮無法進入系爭房屋乙事，率認係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入系爭房屋內，要難認為無疑。

三、依上訴人所提證據，尚無法證明：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爭房屋，被上訴人法代將系爭房屋「前方」大門電源關閉，並於大門後方以柱體物阻擋，致陳弘洲無法手動開啟前門，復於系爭房屋後門阻擋陳弘洲，致陳弘洲無法進入屋門，妨害上訴人對於系爭房屋行使承租權：

（一）證人藍瑞益即花蓮分局○○派出所警員於花檢106年9月5日偵查時證稱：（問：你是否於106年6月27日14時46分許至花蓮縣○○市○○路○○號處理葛俊言、陳弘洲糾紛？）有；（問：葛俊言是否以柱子擋在門口不讓陳弘洲進入？）我不確定，我到場時他們已經聚在後門，陳弘洲說他要搬東西，但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洲進去搬東西，陳弘洲有找律師到場，向葛俊言說契約在有效期間，陳弘洲可以進去等語，葛俊言說因為他們契約在訴訟中，就站在門口不讓陳弘洲搬東西，陳弘洲有進去一下子，葛俊言就叫他出來，最後是陳弘洲自行離去；（問：葛俊言有無以強暴脅迫或強制等方式不讓陳弘洲進入？）他們雙方就是用講的，陳弘洲有進去一下子只是在門口徘徊一下，葛俊言就叫他出來，葛俊言有站在門口稱房租未繳清不讓陳弘洲搬東西，最後陳弘洲就自行離去；（問：是否知悉葛俊言有以柱子或斷電方式使陳弘洲無法從前門進入？）我不清楚等語（他899卷第48、49頁）。所以，從證人藍瑞益的上述開證詞可以得知：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系爭房屋。

(二)關於本院上字卷第117至119頁這4張照片，至多僅足證明：

陳弘洲有於106年6月27日站立在系爭房屋的前門，以及前門上書寫著「郵差先生，信件請至後門送達……」，及系爭房屋前後的狀態、情形而已，並無法證明：被上訴人法代有以斷電或其他方式使陳弘洲無法從前門進入系爭房屋。

(三)被上訴人法代固有於原審106年11月8日審理時陳稱：……我有阻止上訴人進入房子……，但被上訴人法代於同日審理時另陳稱：……因為有債務的糾紛，所以我有請員警到場協調秩序，說明這個情況……；……是我們有債務的交（贅語）糾紛，上訴人又聲明說他要進屋搬東西，所以我不願意讓他進去……；……該大樓除了租給原告（即上訴人）之外，我個人的住家也在那棟大樓裡面，原告（即上訴人）說要進去搬東西，我擔心他會把我的東西也一併搬走，我住7、8樓，那棟樓是直接電梯可以通行，上去後直接就是我的住家，另外有門，但門通常是不鎖，門是在電梯前面，電梯門一開之後就是我的客廳……等語（原審卷第81頁反面）。查：

- 1.系爭房屋內除有上訴人所有物品外，尚有如原審卷第20頁被上訴人所有物品乙節，為兩造所不爭（本院前審卷第83頁）。
- 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，為被上訴人法代的私人住處乙節，亦為兩造所不爭（本院前審卷第84頁，本院卷第140、141頁），並有電梯照片2張（7、8樓）可佐（原審卷第93頁）。
- 3.上訴人於106年6月20日書寫原審卷第43頁（本人同意中山路一段71號招牌拆除……）該紙書證。
- 4.被上訴人自承：至少於（106年）6月20日陳弘洲已經沒有使用系爭房屋（原審卷第38、39、82頁，本院前審卷第85頁）

01 。

02 5.106年6月27日之時，上訴人就106年5、6月份的租金，都還
03 沒有支付（本院上字卷第95頁正、反面，本院卷第141頁）

04 。遑論對於上訴人於106年6月14日以無法經營為由，請求被
05 上訴人准予提前於106年6月15日解約之舉動，被上訴人始終
06 主張上訴人應依系爭租約第八條（提前終止租約）第一項合意
07 終止租約第1款至第4款之流程來走（原審卷第12至13頁）。

08 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
09 洲進入系爭房屋之情，但被上訴人法代同時辯稱：是擔心陳
10 弘洲把他的東西也一併搬走，及兩造尚有債權債務關係，所
11 以不讓他搬東西等語，應難認為無據。又如被上訴人自承：
12 至少於（106年）6月20日陳弘洲已經沒有使用系爭房屋……
13 （原審卷第38、39、82頁，本院前審卷第85頁），另參酌上
14 訴人所寫的原審卷第43頁書證，準此以觀，縱認被上訴人法
15 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
16 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
17 認為無疑。

18 （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
19 約乙節，業據上訴人自承在卷（本院前審卷第86頁），可見
20 ，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
21 款終止租約時，出租人違約情形、程度應到達如系爭租約第
22 8條第3項一般（原審卷第12頁、第13頁）。查縱認被上訴人
23 法代有於106年6月27日阻止陳弘洲進入系爭房屋，但：

24 1.審酌阻止的原因、動機等。

25 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
26 他進入系爭房屋之情。

27 3.應認這樣的程度、情形，尚難認已達「租賃標的物因天災損
28 害而有修繕之必要時，出租人不為修繕，或經承租人定相當
29 期間催告，仍未修繕完畢者」；「租賃標的物受出租人之債
30 權人強制執行，使承租人無法使用者」（原審卷第13頁），

01 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
02 認為有理由。

03 四、綜上，上訴人以上開106年6月10日、中旬及27日等原因事實
04 主張被上訴人既然不給予上訴人使用系爭房屋，則上訴人
05 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
06 有理由。從而，上訴人自無從依系爭租約第8條第1項第2款
07 規定請求返還押租金，故上訴人本件請求被上訴人返還該金
08 額，為無理由，應予駁回。

09 五、再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
10 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
11 項前段固有明文。惟債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為
12 必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，即無抵銷之
13 可言。由於本件上訴人請求返還之金額部分，並無理由。被
14 上訴人並未對上訴人負有債務，即無抵銷之可言。從而，本
15 院不再審認上開有關被上訴人主張抵銷有無理由之爭點。

16 六、綜上所述，上訴人既未依約給付租金在先，自不得以被上訴
17 人之後未提供合於系爭租約之租賃物即系爭房屋供上訴人使
18 用，再主張被上訴人違約，及終止契約，並請求返還押租金
19 。從而，上訴人依系爭租約第8條第1項第2款約定，請求被
20 上訴人給付押租金1,806,000元，及自起訴狀繕本送達被上
21 訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
22 由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
23 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回
24 。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、陳述及所提未
26 經援用之證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不
27 一一論列，附此敘明。

28 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如依民事訴訟法第449
29 條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

民事庭審判長法官 林慧英
法官 謝昀璉
法官 李水源

以上正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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，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。

中華民國 110 年 12 月 30 日
書記官 徐文彬

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。