

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1571號

原告 山多利國際股份有限公司

法定代理人 顏桂蘭

訴訟代理人 黃智群

王裕豐

林石猛律師

上一人

複代理人 高鈺婷律師

被告 璫麟實業股份有限公司

法定代理人 廖宜蘭

訴訟代理人 盧俊誠律師

陳秀嬌

周先慶

上列當事人間請求返還支票等事件，本院於民國110年10月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年10月7日簽訂廠房租賃契約書
（下稱系爭租約），約定原告向被告承租位於高雄市大寮區
工業區，門牌號碼為高雄市○○區○○街○號之廠房（下稱
系爭廠房），租金每月新臺幣（下同）11萬元，租期自109
年1月1日起至113年12月31日止，系爭租約經台灣高雄地
方法院所屬民間公證人楊士弘事務所公證，原告並簽發附表
所示7紙支票（下稱系爭支票）預付109年6月至12月之租
金，共計80萬8,500元。系爭租約成立後，原告因故需提早
終止系爭租約，乃依據系爭租約第3條第5項、第5條第11
項約定之單方任意終止權，於109年4月28日寄發存證信函
表明將於109年5月31日終止系爭租約，並請求返還系爭支
票，該存證信函業經被告收受，系爭租約已於109年5月31

01 日經原告行使任意終止權終止。如認原告未享有單方任意終
02 止權，然被告於109年5月7日、12日違反兩造口頭約定由
03 被告先行供電之協議，逕自切斷總電源，致原告無法依約定
04 方式使用承租範圍內之載貨電梯（下稱系爭貨梯）進行搬遷
05 作業，已不能達系爭租約之目的，原告亦得以被告違反民法
06 第432條規定終止系爭租約。又原告主要業務為中國大陸市
07 場，然因108年底新冠肺炎疫情影響造成業績嚴重下滑，此
08 為兩造於簽約時無法預見之情事，依系爭租約原條件履行，
09 勢必造成原告重大損失且顯失公平，原告亦得依民法第227
10 之2第1項規定變更原有效果，提前終止系爭租約。系爭租
11 約既經原告於109年5月31日合法終止，被告繼續持有原告
12 預付109年6月至12月租金所交付之系爭支票，即無法律上
13 原因，原告得依民法第179條規定請求被告返還系爭支票。
14 又被告於105年5月7日及12日違約擅自切斷總電源致原告
15 無法使用系爭貨梯之行為，導致原告為搬遷物品額外支出人
16 力搬運費9,750元、1萬2,750元、廢棄物清理費2萬8,00
17 0元以及人力閒置費8萬6,732元、6萬7,680元，合計受
18 有24萬1,662元之損失，被告應負債務不履行損害賠償責任
19 ，且被告行為亦屬侵權行為，應負侵權行為損賠責任等語。
20 為此，爰依系爭租約第3條第5項、第5條第11項約定、民
21 法第423條、第227條之2第1項規定擇一主張終止系爭租
22 約，並依據民法第179條請求被告返還系爭支票，另依據民
23 法第184條第1項前段、第227條第2項規定，擇一請求賠
24 償原告人力及物力損失24萬1,662元。並聲明：(一)被告應將
25 如附表所列支票正本返還予原告。(二)被告應給付原告24萬1,
26 662元。(三)上開第二項聲明，原告願提供現金、金融機構之
27 定期存款存單或國庫債券為擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告抗辯：被告不爭執有收受原告寄發終止系爭租約之存證
29 信函並持有原告預付109年6月至12月租金所交付之系爭支
30 票，惟系爭租約從未約定原告享有單方任意終止權，系爭租
31 約第3條第5項、第5條第11項約定實係針對兩造合意提前

終止時，關於沒收保證金及被告未如期騰空返還之違約金約定，並非單方終止權約定。又系爭租約已約定原告應自行裝設電錶及申請用電，被告從未以口頭方式同意先行負擔供電義務，否則不會僅收取11萬元租金，被告並未違反民法第432條規定，且本件已預為風險規劃，亦無民法第227條之2規定之情事變更狀況，系爭租約既未經原告合法終止仍繼續存續，被告持有系爭支票當具法律上原因。又被告不爭執有於109年5月7日、12日切斷總電源並停止系爭貨梯運轉，然被告本無提供電力義務，原告自不得擅自使用被告申設電力使用系爭貨梯，被告切斷總電源停止系爭貨梯運轉之行為，即非債務不履行，更非侵權行為，且原告前以被告切斷總電源致原告無法運貨為由，對被告之總經理、經理即訴外人周先慶、陳秀嬌提起強制罪告訴，均經臺灣高雄地方檢察署（下稱高雄地檢署）檢察官以109年度偵字第12078、13575、22108號為不起訴處分，可見被告所為合法等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭廠房為被告所有，原告經仲介即訴外人翁端祥居間欲向被告承租系爭廠房。

(二)兩造於108年9月18日至108年10月7日下午5時許簽訂系爭租約期間，多次透過電子郵件協調並修正租約之內容，兩造往來及契約擬定過程如本院卷一第131至243頁所示。兩造於108年10月7日下午5時許於被告公司，由原告公司之經理即訴外人王裕豐及被告公司陳秀嬌經理代表兩造簽訂如審訴卷第25至59頁之系爭租約，並經本院所屬民間公證人楊士弘於現場辦理公證。

(三)系爭租約第3條第5項末段約定「乙方如提前終止本租約，保證金由甲方沒收，乙方絕無異議」，為108年10月7日下午5時許由公證人楊士弘於公證時提議加入，由原告公司之王裕豐經理及被告公司陳秀嬌經理當場同意加入。

01 (四)原告簽發並交付如附表所示系爭支票予被告，用以預付系爭
02 租約之109年6月至12月租金，系爭支票現仍由被告持有中
03 。

04 (五)原告於109年、4月28日以存證信函表明將於109年5月31
05 日前終止租約，被告於109年5月15日函覆原告依約無提前
06 終止租約之權利等語。

07 四、本院得心證之理由

08 原告主張系爭租約業經原告合法終止，被告持有系爭支票已
09 無法律上原因得請求返還，另主張被告切斷總電源之行為致
10 原告受有人力、物力損失24萬1,662元，得請求被告賠償等
11 語，為被告所否認，並抗辯系爭租約未經原告合法終止租約
12 仍存續，被告持有系爭支票具法律上原因，且被告切斷電力
13 行為並無違約亦無侵害原告權利，自無庸賠償等語。是本件
14 爭點厥為：(一)系爭租約是否經原告合法終止？(二)原告依據民
15 法第179條規定請求被告返還系爭支票，有無理由？(三)被告
16 切斷總電源行為至系爭貨梯無法使用，是否構成債務不履行
17 行為？是否構成侵權行為？原告依據債務不履行或侵權行為
18 法律關係請求被告賠償24萬1,662元，有無理由？

19 (一)系爭租約是否經原告合法終止？

20 1.系爭租約第3條第5項、第5條第11項並非單方任意終止權
21 約定，原告依據上揭約定主張終止系爭租約為無理由：

22 (1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
23 辭句，為民法第98條所規定，解釋契約，應以當事人立約當
24 時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據
25 資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。而所謂探求當
26 事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所
27 根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經
28 驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求
29 ，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權
30 利義務是否符合公平正義（最高法院109年度台上字第2283
31 號民事判決意旨參照）。

(2) 查系爭租約第3條第5項約定：「保證金返還乃於租期屆滿時，（以下略），且經甲方（按：被告）確認租賃標的物無不當損傷及乙方（按：原告）無該支付而未支付之款項後，甲方得返還全部之押金。乙方不得主張以租賃保證金扣抵租金及違約金。乙方如提前終止本租約，保證金由甲方沒收，乙方絕無異議。」、第5條第11項則約定：「本租賃契約提前終止，或屆滿時若甲、乙雙方未再續約，乙方應將本約廠房依約定內容於60日內返回原狀（另如因乙方違反本租約，經甲方提前終止本租約，自終止後至乙方完成搬遷前，乙方仍須給付按日計算之日租金予甲方），並騰空返還甲方，如乙方逾上開期限未返還甲方本租賃物，乙方應按日計算甲方相當日租金二倍之違約金予甲方，直至乙方交還房屋之日止。乙方未於租期屆滿60日內返還房屋，應逕受強制執行」。關於上揭約定之解釋，原告主張上揭約定均載有「提前終止」用語，此即兩造單方任意終止權之約定，且系爭租約第3條第5項所稱保證金（下稱系爭保證金）載明不得用以抵充違約金或其他費用，可見系爭保證金應另有用途，然綜觀系爭租約全部，除第3條第5項外，別無其他約款提及系爭保證金，可見系爭保證金即為原告行使片面終止權之代價，故兩造確有約定單方任意終止權【本院109年度訴字第1571號卷（下稱本院卷）卷一第59頁、本院卷二第99頁】，為被告所否認，並抗辯兩造擬約過程對於「單方」字詞使用相當謹慎，僅在系爭租約第3條第4項約定原告未依約繳納租金時，被告才有單方終止權，其餘均無單方終止約定，此係因兩造於系爭租約均有相當付出，為使兩造付出均能回收，除系爭租約第3條第4項情況外，不再有其他單方提前終止之退場機制，至系爭租約第3條第5項、第5條第11項提前終止文字約定真意為原告如欲提前終止，經被告評估已收取相當租金可平復損失下，被告可以同意，但需沒收保證金，第5條第11項約定之提前終止亦限於兩造合意提前終止系爭租約，均非賦予任何一方單方終止權等語（本院卷一第107頁、

第123頁、第261頁)。是以，兩造就系爭租約第3條第5項、第5條第11項「提前終止」約定之真意產生爭執，揆諸前揭說明，應從兩造意思表示所根基之原因事實、經濟目的等各層面情狀探求兩造約定真意。

- (3) 經查，關於系爭租約簽訂經過，係原告經仲介翁端祥居間向被告承租，兩造有意成立租賃契約即開始協商租約內容，依據兩造所能提出最早租約草案，為原告於109年9月18日以電子郵件寄送之草稿（下稱第1版草案，以下依據時間陸續稱第1版、第2版草案，以此類推，惟兩造對於109年9月18日版本是否即為初始版本有所爭執，故以下所稱第1版非指現實上首次版本），於第1版草案後，兩造又於109年9月24日至同年10月5日間相互回傳修正檔案，前後歷經4次修正，然於第1版至第5版草案，系爭租約第3條第5項及第5條第11項中關於「提前終止」之約定內容，均尚未出現（第5版草案內容見本院卷一第191頁、第195頁）。兩造就第5版草案達成初步簽約共識後，即定於109年10月7日簽約，被告因而於109年10月7日上午10時46分，將第5版草案寄送公證人楊士弘審閱，楊士弘於同日上午12時44分回傳經其修正加註之第6版草案，經加註約定包含第5條第11項，且該條經加註後即為系爭租約第5條第11項之內容（第3條第5項仍維持第5版草案內容）。被告於同日下午2時22分將楊士弘修正之第6版草案轉傳原告，原告於同日下午4時確認並回傳第7版草案後（第7版草案仍未就第3條第5項為修正），兩造將第7版草案列印作為正式簽約版本，約定同日下午5時正式簽約。簽約時公證人楊士弘、原告公司王裕豐經理、被告公司陳秀嬌經理、仲介翁端祥及若干兩造員工均在場，楊士弘提議是否於第3條第5項末段加入「乙方如提前終止本租約，保證金由甲方沒收，乙方絕無異議」之文字，經王裕豐及陳秀嬌同意後加入並於第7版草案加註上揭文字，租約內容確定，兩造當場簽定，最後租約內容即如同系爭租約等情，有兩造往來第1版至第8版草稿文件

01 及兩造及楊士弘電子郵件往來紀錄可證（本院卷一第131至
02 243頁），此過程亦為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(二)）
03 。

- 04 (4) 觀諸上揭簽約過程，系爭租約第5條第11項、第3條第5項
05 「提前終止」之文字，係由楊士弘分別於審約時及簽約當場
06 提議加入，並經兩造同意，關於楊士弘簽約當場提議加入第
07 3條第5項及兩造討論之過程，楊士弘到庭證稱：第3條第
08 5項修正內容雖然我不太記得，但依照我以前經驗，我都會
09 提到承租人於租期內提早不租的違約金問題，我口頭上會說
10 租期內如果提前不租，就是賠保證金，第3條第5項末段乙
11 方如提前終止本租約，保證金由甲方沒收，乙方絕無異議就
12 是這個意思，至於當場提議加入第3條第5項兩造有無說什
13 麼，我沒有印象等語（本院卷一第265至266頁），簽約時
14 併同在場之證人翁端祥亦證稱：公證人現場一條一條看完全
15 部契約後，就說怎麼沒有針對提前解約作規定，公證人說如
16 果提前解約，就沒收押金，我印象陳秀嬌經理認為這個對被
17 告有利，當下就同意，原告也同意，增加第3條第5項末段
18 的時間沒有很久，就帶過去等語（本院卷一第423至424頁
19 ），陳秀嬌同證稱：當下簽約氛圍很好，當天聊天時原告提
20 到怕租約履行過程出問題無法續租，我說不可能，原告公司
21 財務很好，這時楊士弘提到好像沒有說到保證金沒收，可以
22 在下面加註沒收保證金等語（本院卷一第271至272頁），
23 王裕豐亦證稱：簽約當天兩造先到，公證人到之前突然討論
24 到提前終止，這時公證人剛好進來，我們就主動詢問公證人
25 如果不租的話，這個項目未於合約寫到等語（本院卷一第
26 414頁），是自楊士弘、翁端祥、陳秀嬌及王裕豐證詞可見
27 ，簽約當日係陳秀嬌及王裕豐先行到場，於言談間談及如果
28 原告不租之問題，恰逢楊士弘到場，兩造便以「如果系爭租
29 約提前終止」詢問楊士弘意見，楊士弘則以「如果系爭租約
30 提前終止，被告可沒收保證金」向兩造進行說明及討論，並
31 得兩造同意，並於系爭租約第3條第5項以「乙方如提前終

01 止本租約，保證金由甲方沒收」之文字進行加註。而關於契
02 約終止，包含可否終止以及終止後之法律效果2個階段，前
03 者涉及終止之方式及條件，後者涉及終止後兩造後續法律關
04 係之處理，從楊士弘之說明，可見兩造在討論加註系爭租約
05 第3條第5項末段文字時，並未碰及可否提前終止之終止方
06 式問題，而係直接以「如果系爭租約提前終止」作為前提，
07 進而討論如何處理後續保證金之歸屬，兩造既未談論如何終
08 止租約，難認兩造有進一步提及可否以單方、片面方式終止
09 系爭租約討論並達成合意，反而綜觀過程，兩造應僅在終止
10 後法律效果層面達成合意。且從翁端祥證稱當天第3條第5
11 項末段加註很快，陳秀嬌也覺得有利被告一情，核與證人陳
12 秀嬌證稱：當下簽約氛圍很好，簽約談很久，想趕快簽約，
13 聊天過程原告提到如有困難，無法承租，楊士弘律師說那第
14 3條第5項可以這樣加註，我當下想法是原告有困難提議提
15 前終止，且經被告同意合意終止，原告要把保證金賠給被告
16 ，因為原契約草案僅提及期滿保證金，未提到提前離場之保
17 證金問題，我想這個約定的對被告百利無害，這也是我未向周
18 先慶總經理報告自行同意的原因，系爭租約簽訂大小事都要
19 周先慶同意之情節相符（本院卷一第271至272頁），可見
20 第3條第5項末段文字之加註過程短暫，如已涉及原告可否
21 單方即終止租約之問題，特別是系爭租約歷經多達7次修正
22 ，兩造均投入相當締約時間及成本，兩造理應進行更周詳之
23 討論，而非在簽約現場匆促加入，且王裕豐亦證稱陳秀嬌通
24 常會說有些狀況都要跟總經理周先慶報告等語（本院卷一第
25 427頁），然陳秀嬌簽約時卻自行應允加入，如當場已論及
26 可否單方提前終止，陳秀嬌理應循往常模式報告總經理周先
27 慶，而非現場迅速決定，且從翁端祥及陳秀嬌均證稱陳秀嬌
28 當場表示此對被告完全有利，如兩造已談及原告可單方提前
29 終止等情，亦難認陳秀嬌會認為此為完全有利被告，是以從
30 現場討論過程短暫以及陳秀嬌之反應，益見簽約現場討論系
31 爭租約第3條第5項時，並未觸及原告可否單方終止之問題

，自無已合意授與原告單方任意終止權可言，而當在處理提前終止租約後被告即可沒收保證金之議題。基此，兩造就系爭租約第3條第5項「乙方如提前終止本租約，保證金由甲方沒收」約定所欲賦予權利之真意，應在於藉由後段「被告可沒收保證金」約定賦予被告沒收權利，至於前段「乙方如提前終止本租約」部分，僅為被告可行使沒收保證金權利之條件說明，並非賦予原告終止權，原告主張系爭租約第3條第5項為原告單方終止權約定，難認有據。又關於系爭租約第5條第11項之修正，楊士弘亦證稱：此條有點像我加的，我一般是站在衡平立場，第5條第11項應該是講到租約關係消滅後承租人仍未搬遷之違約金計算問題（本院卷一第265頁），可見此項修正，亦在處理系爭租約終止後之問題，而非在處理可否及如何終止系爭租約，且從此條之修正，僅在原第5版草案第5條第11項所定「本租賃契約書終止或屆滿時，若甲、乙雙方未再續約，（以下略）」內，加註「提前」2字及增加標點符號，即為現行租約第5條第11項所定：「本租賃契約提前終止，或屆滿時若甲、乙雙方未再續約」，有第5版草案可參（本院卷一第195頁），可見增加提前2字之目的，係為與後段屆滿之情形為區隔，且約定文字未使用「得終止」、「得行使」等表述權利行使用詞，可認僅係單純表述租約終止之狀態，益見系爭租約第5條第11項並非終止權之約定。末考以系爭租約第3條第5項、第5條第11項約定文義雖均有提前終止之文字，縱認上揭約定有蘊含不排斥因可歸於原告之故可提前終止之意，然而終止權行使方式多元，有單方任意終止、合意終止、法定終止等等，同意原告得提前終止，並非等同同意原告可單方終止，特別是上揭約定均未設有終止權行使條件，等同原告可隨時任意單方終止，如賦與一造任意單方終止權，契約當事人對於單方終止權通常會進行明確約定，而在系爭租約之第3條第4項對於被告享有之單方終止權一事，即明確使用到「單方終止」之文字，且詳細約定行使條件為原告遲付租金，被告方能

行使單方終止權，如系爭租約第3條第5項、第5條第11項同屬單方終止權約定，殊難想像在相同租約同為單方終止約定，卻未等同使用到單方之文字，更未說明於何條件下原告得行使單方終止權，更難想像兩造會未經詳細討論，僅透過前述楊士弘於第6版草稿加註，以及簽約當場快速談論之方式，即同意賦予原告隨時任意單方終止之權利，此與常情實屬有違，益徵上揭約定應非原告單方終止權約定。是以，系爭租約第3條第5項、第5條第11項應僅將系爭租約提前終止一事作為前提事實，主要約定法律效果在於後續沒收保證金、返還系爭廠房部分，是原告有無享有單方終止權一事，並非上揭約定之內涵，被告抗辯上揭約定非單方終止權約定，應屬有據。

- (5) 原告固以前詞併另援引證人王裕豐證稱：就我理解第3條第5項不需要對造同意，即可提前終止等語，主張上揭約定為單方終止權約定等語（本院卷二第159至160頁）。惟查，王裕豐固證稱上情，然觀諸王裕豐證稱情節：「（就證人印象，公證人說要加的過程為何？為何突然說要加？）公證人到場前，兩造都已經到被告公司，針對合約兩造在討論是否還有合約未討論到的事情，就突然討論到提前終止，這時公證人剛好進來，我們就主動詢問公證人如果不租的話，這個項目沒有在合約上有寫到」、「（跟證人確認，在現場是有討論到要增訂提前終止，是討論說在怎樣的條件下可以提前終止嗎？還是單純討論終止後要如何處理後續？）討論如果我們不租，提前終止的狀況下，要如何規範、保證金是否要沒收的問題。我們詢問公證人我們如果不租，保證金是否不能拿回來，這條要再加進去」（本院卷一第414至416頁），可見王裕豐亦係直接詢問楊士弘律師如果不租的話如何處理保證金之問題，此與前述簽約現場未曾討論如何終止，而係針對終止後進行討論之認定情節亦屬相符，可見現場確實未就如何終止及可否逕由兩造任意終止一事進行討論。又固然王裕豐個人認知此即代表原告得以單方終止，惟如上述，

被告不排斥原告提前終止，不當然等於同意原告得以單方、任意方式終止，依據現場締約經過，難認兩造有就原告享有單方、任意終止權達成合致，且其內心之解讀亦未彰顯於外，進而展現於兩造討論過後之契約文字上，又衡諸其為原告員工，立場本會偏向原告，即難因其內心意向佐證原告之主張。至原告主張沒收保證金即屬原告保留終止權之代價等情，然沒收保證金多為填補提前終止契約所生損失，此屬衡平兩造權益關係所為安排，亦應屬終止後法律效果之問題，與可否終止實屬二事，原告以此主張系爭租約第3條第5項為單方任意終止權約定，亦難認有據。

(6)是以，系爭租約第3條第5項、第5條第11項並非賦與原告單方任意終止權約定，原告依據上揭約定主張終止系爭租約為無理由。

2.被告無提供用電或先行提供用電之義務，被告切斷總電源無使系爭廠房喪失約定使用狀態，原告以此終止系爭租約為無理由：

(1)原告主張依據系爭租約第5條第3項，被告負有提供系爭貨梯義務，則被告應同有提供系爭貨梯電力之附隨義務等語（本院卷一第35頁），為被告否認，並抗辯電力應由原告自行處理，否則租金不僅止11萬元等語（本院卷一第35頁）。經查，原告承租範圍之系爭廠房，為面積486平方公尺之1樓廠房及該棟廠房2樓、3樓全部，而原告主張之系爭貨梯，係位於原告承租範圍之1、2樓間，作為1樓、2樓連通貨梯之用，有系爭租約及貨梯位置圖可參（審訴卷第28頁、本院卷一第127頁），是原告主張其基於租賃契約有權使用系爭貨梯，固非無據。惟原告關於使用系爭貨梯之電力來源，系爭租約第4條已約定：「乙方（按：原告）因生產所需之電力設施及電線配置，在不更動及影響甲方（按：被告）原有之電力配置功能前提下，甲方須於109年4月1日前補貼乙方新台幣伍萬元整，由乙方依政府法規自行建置」，可見兩造業已協議由原告自行負責建置並申請電力，被告並無提

供用電之義務，此情亦為原告所不爭執（本院卷一第109頁）
（本院卷一第424頁），益見兩造討論後由原告自負供電責任。
據此，依據系爭租約被告雖應提供系爭貨梯硬體設施供原告
使用，惟顯然排除供電之義務。又所謂附隨義務，乃為履行給
付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基
於誠信原則而生之義務，而關於供電義務既經兩造協商，明
確約定由原告自行負擔電力供給，且依翁端祥證詞可見兩造
有就進行供電一事詳為評估，應認兩造已就供電義務預作安
排而由原告承擔，原告自不得依據誠信原則衍生之附隨義務
主張被告有提供載貨電梯電力之義務。

- (2) 原告復主張陳秀嬌經理曾口頭同意於原告裝設電錶前提供用
電，故被告仍負有供電義務等語，被告則以前詞否認。經查，
證人翁端祥證稱：簽約前有一個施工期，原告要設置機器或
所需設備需用電力，電力部分被告表示願意提供，當時陳秀
嬌在場，後來討論若超出平均電費，超出部分由原告承擔等
語（本院卷一第426頁），證人陳秀嬌證稱：簽約時關係都
很好，我不會管原告電力設施的電從何而來，有無與原告
討論以平均電費為基準、超出原告付費一事，我不記得，但
有印象討論過電力問題等語（本院卷一第273頁），依據前
揭證詞可見兩造應曾就原告裝設電錶前之用電一事進行討
論，且依翁端祥所述，被告亦曾同意願由原告於一定之施工
期間，在未超過平均電費之下，暫由原告使用由被告申請之
電力。但兩造對於原告之用電顯已約定應由原告自行申設電
錶、自付電費，被告並無供電義務，已如上述。而參依翁端
祥所述，被告同意原告使用現場電力，起因在於原告申設電
錶完備之前，處於無電可用之窘境，顯然不利於原告機器
設置、工廠籌設之進程，被告當因考量於此，本於兩造其時
互動良好，且該段施工期應該短暫不長，因此願就該段期
間，在不損及自己即設定「不得超過平均電費」之條件下，
暫由原

告於施工期之一定期限內，使用被告申設電力而已，則原告仍應本於履約誠信，儘速申設電表，而非無視契約文字，又令被告須擔負提供電力之責，否則將使系爭租約第4條約定形同具文。是綜觀上揭背景，被告同意原告於裝設電錶前之短暫施工期，於一定範圍無償使用被告申設電力，毋庸支付任何費用，應係著重協助原告處理用電問題，兩造間關於被告先行提供原告電力之約定，應為被告基於人際交往之情誼所為，屬無契約上拘束力之「好意施惠」關係，受利益之一方即原告並無履行請求權，是被告不願再提供電力予系爭貨梯運作，亦不生債務不履行之損害賠償責任，原告主張被告未盡供電義務，已難認有據。更何況，依據翁端祥證詞，被告至多僅同意在系爭租約前期之短暫施工期，暫為同意提供電力供原告使用，又原告自承於108年5月7日、12日使用系爭貨梯之目的，係因原告認為系爭租約已終止故準備搬回貨物恢復廠房，此有起訴狀及前揭不起訴處分書告訴意旨可參（審訴卷第12頁、本院卷一第45頁），是原告主張使用情形，實已延伸至契約終止後回復原狀之情形，此與翁端祥證稱被告同意提供用電之約定內容顯有不同，難認於此使用情境下，縱使兩造曾有上述約定，原告仍可援引先前約定，不再徵詢被告同意，逕自使用被告提供之電力。是以，被告於原告主張之使用情況既不負供電義務，則被告不同意並停止供電予原告，難認有何違反供電義務之情事。

3. 本件無民法第227之2第1項之適用：

- (1) 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用

(最高法院110年度台上字第1696號判決意旨參照)。

(2)原告主張其主要於中國營生，受108年底新冠肺炎疫情此一定不可抗力因素影響，致業績嚴重下滑，如認系爭租約未約定原告提前終止權，依照原訂租約履行，勢必對原告造成重大經濟損失等語（本院卷一第63頁、卷二第108頁）。經查，關於新冠肺炎疫情對於原告產生如何影響、依據系爭租約約定內容繼續履行將對原告造成如何顯失公平之結果等情，原告均未舉證，僅泛稱受疫情影響，原告主張已難認有據。且依原告主張，原告係受新冠肺炎疫情影響導致業績下滑致資力減弱，新冠肺炎疫情固爆發於108年12月間而於兩造締約後，惟本件契約屬租賃契約，一般租約履行過程亦可能發生承租人事後經濟狀況產生變動無法如期給付租金之情形，是依風險分擔原則，出租人原則上應承擔租賃物適於使用收益，承租人應承擔因景氣、疫情等因素致資產減少無法如期給付租金之風險，兩造均為公司，並非毫無市場經營經驗，對於風險評估應有一定能力，衡情原告於締約前已謹慎就主、客觀情事加以衡酌，且原告對於經營模式、營運狀況、成本支出、收益成果、市場趨勢等應具有相當之經驗及風險評估判斷能力，原告於訂約時應已考量其自身履約能力，實不容於契約訂立後任意反悔，又新冠肺炎疫情乃普遍性對於各行業衝擊，若因此即依民法第227條之2規定變更並給予原告片面提前終止系爭租約之優惠利益，無異即對被告造成最嚴重之損害，對被告亦有不公。是以，原告並未能證明依系爭租約原有效果顯失公平，則其援引民法第227條之2第1項規定主張應變更為可由原告單方提前終止，自無可採。

(二)原告依據民法第179條規定請求被告返還系爭支票，有無理由？

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。經查，系爭租約租期為109年1月1日起至103年12月31日止，系爭租約未經原告合法終止且租期尚

01 未屆滿而仍存續，業如前述，是被告持有之系爭支票既係原
02 告用以預付系爭租約109年6月至12月租金（兩造不爭執事
03 項(四)），則被告持有系爭支票即係基於仍為有效之系爭租約
04 ，自屬有法律上原因，原告依據民法第179條規定請求被告
05 返還，應屬無據。

06 (三)被告切斷總電源行為至系爭貨梯無法使用，是否構成侵權行
07 為？是否構成債務不履行行為？原告依據侵權行為或債務不
08 履行法律關係請求被告賠償24萬1,662元，有無理由？

09 1.按因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠
10 償。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任。民法第227條第2項、第184條第1項前段定有明文。

12 2.經查，被告切斷之總電源為被告申請之用電，為兩造所未爭
13 執，而被告並無提供原告使用系爭貨梯搬遷貨物之供電義務
14 ，業經本院認定如前，則被告不同意提供電力，亦難認有何
15 不完全給付之情事，原告依據民法第227條第2項請求被告
16 賠償損害，應屬無據。又被告於上揭情境既無供電義務，被
17 告本可基於申請用電人之身分，自由決定要否在原告搬遷貨
18 物時提供電力，被告選擇不同意提供系爭貨梯電力並切斷總
19 電源之行為，當屬被告權利行使，並非不法侵害行為，原告
20 依據民法第184條第1項前段主張被告構成故意侵權行為一
21 事，亦屬無據。

22 六、縱上所述，原告依據系爭租約第3條第5項、第5條第11項
23 約定、民法第423條、第227條之2第1項規定擇一主張終
24 止系爭租約，均屬無據，故系爭租約未經終止仍存續。則原
25 告依據民法第179條、民法第227條第2項、第184條第1
26 項前段規定，請求被告返還系爭支票及賠償原告人力及物力
27 損失24萬1,662元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既
28 經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 11 月 19 日

民事第三庭 審判長法官 高瑞聰

法官 黃姿育

法官 林家仔

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 110 年 11 月 23 日

書記官 陳郁惠

附表

編號	付款人	發票人	帳號	支票號碼	票載發票日 (民國)	金額
1	兆豐國際商業銀行北高雄分行	山多利國際股份有限公司	00000000	CL039506	109年6月5日	115,500元
2	同上	同上	同上	CL039507	109年7月5日	115,500元
3	同上	同上	同上	CL039508	109年8月5日	115,500元
4	同上	同上	同上	CL039509	109年9月5日	115,500元
5	同上	同上	同上	CL039510	109年10月5日	115,500元

(續上頁)

6	同上	同上	同上	CL039511	109年11月5 日	115,500 元
7	同上	同上	同上	CL039512	109年12月5 日	115,500 元