

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第21號

原告 中華郵政股份有限公司

法定代理人 吳宏謀

訴訟代理人 林石猛律師

複代理人 梁郁荏律師

被告 森富國際開發有限公司

法定代理人 顏名輝

訴訟代理人 林孟乾律師

顏鳳冠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將高雄市○○區○○段○○段○○○○○○號即門牌號碼高雄市○○區○○路○○號建物之地上第四、五、十及地下第二層停車位（停車位部分如附件所示，共計三十三格停車位）騰空返還予原告。

被告應自民國一一〇年四月二日起至返還原告前項所示建物之日止，按月於次月一日給付原告新臺幣肆拾肆萬伍仟元，及自各期應給付期限屆至之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣陸佰肆拾萬捌仟元。

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬壹仟肆佰肆拾肆元，及自如附表一所示之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決假執行部分如附表二所示。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或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項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路0○0號房屋之地上第4、5、10層及地下第2層停車位（下合稱系爭租賃物，分別則以樓層數稱之）騰空返還原告。(二)被告應自民國110年4月1日起至返還系爭租賃物止，按月給付原告新臺幣（下同）890,000元。(三)被告應給付原告282,251元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行（本院審重卷第11頁）。嗣於112年11月29日變更聲明為：(一)被告應將系爭租賃物騰空返還原告。(二)被告應自110年4月1日起至返還系爭租賃物之日止，按月於給付原告445,000元，暨如任一期逾期未給付，應自各期應給付日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(三)被告應給付原告6,408,000元。(四)被告應給付原告1,501,444元，及如附表一所示之利息。並仍聲明願供擔保，請准宣告假執行（本院卷二第181至183頁）。經核原告所為僅係擴張訴之聲明，揆諸前揭規定，即應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於108年1月11日簽訂系爭租約，約定被告得使用系爭租賃物，每月租金為445,000元，被告應於每期開始10日內給付原告當期租金，租賃期間自租金起算日起算共計6年，系爭租約並經公證。嗣被告自109年5月9日起，即未繳納租金，經原告發函催討租金，均未獲置理。原告並於110年1月22日以高勞字第1101700101號函（下稱A函），請被告於110年2月18日前繳納所積欠之租金，並表明如被告仍不給付，原告將終止系爭租約，並請求被告返還系爭租賃物，惟被告仍未依限給付租金，原告遂依系爭租約第10條約定，於110年3月31日以高勞字第1101700411號函（下稱B函）終止系爭租約，B函業經被告於同年4月1日收受，是系爭租約應於110年4月1日終止。而被告於系爭租約終止後仍繼續占

01 有使用系爭租賃物，自屬無權占用應予返還。且被告亦因占
02 有系爭租賃物而受有利益，原告則因此受有損害，又被告此
03 舉亦違反系爭租約第12條第1款約定，是被告除應自110年4
04 月1日起至返還系爭租賃物之日止，應按月給付原告相當於
05 租金之不當得利445,000元外，並應給付如附表二所示之違
06 約金共計6,408,000元。另被告依系爭租約第9條第1款約定
07 （下稱系爭約定），應負擔租賃期間之水電費，惟被告自10
08 9年8月1日起即未繳納水電費，均由原告代墊，迄今共計代
09 墊1,501,444元（各期水電費如附表四所示，計算方式則如
10 附表五及五之一【下合稱附表五】所示），原告自得請求被
11 告返還上開代墊費用，爰依民法第179條、第455條、第767
12 條第1項規定及系爭租約第9條第1款、第12條第1款約定提起
13 本件訴訟。並聲明：如程序事項欄變更後之聲明所示。

14 二、被告則以：被告固有收受前開A、B函文，並確有未繳租金之
15 情事，惟系爭租約係以現況點交，點交標的物尚包含第4、
16 5、10層樓之空調區（室），且被告每月交付之管理費亦包
17 含空調系統等相關設備保養維護費用，然冷氣空調持續處於
18 無法正常運轉的狀態，被告多次通知原告空調無法運轉並請
19 求修繕，原告均未為之。又被告承租之地下2層停車場自108
20 年8月19日持續出現漏水、積水及牆壁龜裂等情形，甚且於1
21 10年7月19日至21日間更因出現大淹水，而未能繼續使用地
22 下2層停車場，第4、5、10層樓則發生天花板或屋頂水管漏
23 水，致部分區域未能使用，亦經被告要求修繕，原告均未處
24 理。是原告既未依債之本旨交付合於兩造約定使用、收益狀
25 態之租賃物，被告自得依民法第264條規定行使同時履行抗
26 辯權，拒絕給付自109年5月9日起迄今之租金，原告即不得
27 以被告欠租達2個月以上為由終止系爭租約即無理由，被告
28 占有使用系爭租賃物自非無權占有，原告請求被告給付不當
29 得利及違約金，更屬無據。另依系爭租約第9條約定，水電
30 費固由被告負擔，亦屬租金之一部分，然原告既未交付合於
31 兩造約定使用收益狀態之租賃物，則被告亦得行使同時履行

01 抗辯權，拒絕給付自109年8月起迄今之水電費用，且原告於
02 計算公用水電費之方式（即附表五）顯有錯誤，導致被告須
03 額外負擔其他承租戶及原告所使用公共區域之水電費，堪認
04 原告所請求之水電費金額，並非被告真正實際使用之部分等
05 語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
06 擔保，請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項：（本院卷二第183至184頁）

08 (一)系爭租約約定被告得使用系爭租賃物，每月租金為445,000
09 元，被告應於每期開始10日內給付原告當期租金，租賃期間
10 自租金起算日起算共計6年，系爭租約並經公證。

11 (二)被告自109年5月9日起至110年3月31日止，應繳納租金合計
12 為4,833,561元，被告迄今並未繳付。

13 (三)原告曾以A函請被告於110年2月18日前繳納所積欠之租金，
14 並表明如被告仍不給付，原告將終止系爭租約，並請求被告
15 返還系爭租賃物。後原告再以被告逾期未繳納上開租金為
16 由，以B函終止系爭租約，被告業已收訖該A、B函（其中B函
17 係於110年4月1日收受）。

18 (四)兩造曾於110年4月16日於立法委員李昆澤國會辦公室召開
19 「高雄市○○區○○路000號租約（即系爭租約）」協調會
20 議。

21 (五)系爭租賃物為目前仍由被告占有使用中。

22 (六)被告對於原告所主張違約金之計算方式及客觀數額（本院卷
23 一第73頁）不爭執。（但被告否認有違約事由）

24 (七)被告自109年8月1日起即未再繳納系爭租賃物之水電費用。

25 (八)被告對於原告於112年9月14日民事擴張訴之聲明準備（六）
26 狀（即附表五）所記載以原告計算方式，算出被告應繳納水
27 電費（包含專用及公用分擔部分，計算期間為109年9月至11
28 2年7月）之客觀計算數額不爭執（但爭執公用分擔部分之計
29 算方式）。

30 (九)對於原告所檢附109年9月至112年7月之水電費單據形式上真
31 正不爭執。

01 四、本件之爭點：

02 (一)系爭租約是否業經原告合法終止？何時終止？

03 (二)原告得否請求被告將系爭租賃物騰空返還予原告？原告得否
04 請求被告給付相當於租金之不當得利及違約金？金額若干？

05 (三)原告得否請求被告返還水電費之代墊款？金額若干？

06 五、得心證之理由：

07 (一)系爭租約是否業經原告合法終止？何時終止？

08 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
09 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
10 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
11 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
12 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。
13 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。次按出租人非因
14 左列情形之一，不得收回房屋：承租人積欠租金額，除擔保
15 金抵償外，達2個月以上時。土地法第100條第3款亦定有明
16 文，此係民法租賃條款之特別法，雖僅就未定有期限之租賃
17 而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推
18 適用（最高法院102年度台上字第833號民事判決意旨參
19 照）。經查，兩造於108年1月11日簽訂系爭租約，約定被告
20 得使用系爭租賃物，每月租金為445,000元，被告應於每期
21 開始10日內給付原告當期租金，租賃期間自租金起算日起算
22 共計6年，系爭租約並經公證。而被告迄今均未繳付自109年
23 5月9日起至110年1月31日止之租金（不爭執事項(二)），原告
24 並以A函催告被告於110年2月18日繳納，後再以B函終止系爭
25 租約，被告均已收受A、B函文等情，兩造已表明不爭執，應
26 可信為真實。是依前開規定意旨，被告既已遲付顯逾2個月
27 以上之租金，並經原告先以A函催告被告定期（即於110年2
28 月18日前）繳付，被告逾期仍未繳付，則原告以B函終止系
29 爭租約即屬有據，又被告自承於110年4月1日（前開不爭執
30 事項(三)，本院卷一第63頁）已收受B函，故系爭租約即應於1
31 10年4月1日終止。

01 2.被告固辯稱，系爭租約出租之標的尚包含第4、5、10層樓之
02 空調區（室），然冷氣空調持續處於無法正常運轉的狀態，
03 且被告承租之地下2層停車場自108年8月19日持續出現漏
04 水、積水及牆壁龜裂等情形，甚且於110年7月19日至21日間
05 更因出現大淹水，而未能繼續使用地下2層停車場，第4、
06 5、10層樓則發生天花板或屋頂水管漏水，致部分區域未能
07 使用，亦經被告要求修繕，原告均未處理。是原告既未依債
08 之本旨交付合於兩造約定使用、收益狀態之租賃物，被告自
09 得依民法第264條規定行使同時履行抗辯權，拒絕給付自109
10 年5月9日起迄今之租金等語。惟查：

11 (1)系爭租賃物冷氣空調設備部分：

12 ①系爭租約第1條固約定租賃物位置、面積標示僅有系爭租賃
13 物（如本院審重訴卷第30至31頁之使用平面圖），並未包含
14 地下室之空調冷氣設備主機；且於108年2月9日辦理點交
15 時，亦僅點交上開系爭租賃物之範圍（含相關設備），此有
16 系爭租約、點交紀錄表在卷可參（本院審重訴卷第21至31、
17 275頁）。惟依系爭租約第16條約定「本租賃物之點交紀錄
18 其效力與契約書相同」，原告於108年2月9日點交系爭租賃
19 物後，被告曾另要求原告啟動空調設備，原告並於108年3月
20 12日啟用年度大保養，翌日維修壓縮機，嗣於108年7月15日
21 完成地下室空調冷氣設備系統之點交，註明由承租人管理使
22 用，有費用申請書暨報價單、保養檢查表、點交紀錄表為證
23 （本院卷一第35至46頁），是原告既將空調冷氣系統設備主
24 機點交予被告，並約定由承租人管理使用，則應認雙方均已
25 同意將空調冷氣系統設備列入系爭租約之租賃標的內。

26 ②次查，兩造於點交地下室空調冷氣設備主機時，於點交紀錄
27 表上註明「空調設備之維護修繕由承租人負責」，有上開點
28 交紀錄表可佐；而關於系爭租賃物內之空調冷氣設備，依系
29 爭租賃物於徵租公告第12條第1項、第11條第2項、系爭租約
30 第3條第1款、第7條第3款約定現況出租，及現況辦理點交，
31 即就系爭租賃物之狀態由承租人自負風險之責。從而，就10

01 8年2月9日點交之系爭租賃物內原有空調冷氣設備、108年7
02 月15日點交之地下室空調冷氣設備主機後，均應由被告（即
03 承租人）負修繕維護之責。而被告抗辯空調於108年8月2日
04 開始，持續無法正常運轉，原告經通知亦未修繕云云，並提
05 出兩造關於空調故障LINE對話記錄（本院審重訴卷第291至3
06 02頁），然被告自承空調設備係於108年8月2日後始無法正
07 常運轉，而此情事既係發生於108年2月9日、同年7月15日兩
08 造點交空調設備後，依前開點交紀錄表之記載，即應由被告
09 自行負維護修繕之責。

10 ③被告另稱於108年7月15日點交紀錄上簽名之顏久曜，非被告
11 法定代理人、經理或員工，亦未獲被告授與代理權，被告不
12 受該點交紀錄約定之拘束云云。然顏久曜以被告總經理之名
13 義，為被告於107年12月28日向原告高雄郵局申辦系爭租賃
14 物之承租登記，並參加系爭租賃物公開徵租之開標，有前揭
15 登記申請書及廠商參加開標授權書為證（本院卷一第149至1
16 52頁），更於原告欲進行系爭租賃物增設獨立門牌及裝修工
17 程時，代理被告簽立同意書（本院卷一第119頁），可見顏
18 久曜確係負責代理被告處理系爭租賃物承租之相關事務，被
19 告此部分抗辯，亦難採憑。

20 ④系爭租賃物之空調冷氣設備，雙方既已約定由被告負責修
21 繕，則原告即不負擔修繕義務，被告據此主張同時履行抗辯
22 而拒付租金，並無理由。

23 (2)地下2層停車場部分：

24 ①被告抗辯地下2層停車場自108年8月19日開始漏水、牆面龜
25 裂及積水無法使用等情，已為原告所否認，並稱地下室漏水
26 於108年9月23日即修繕完畢，之後並無漏水等語，是依民事
27 訴訟法第277條前段規定。此部分即應由被告負證明之責。
28 參酌台灣電力股份有限公司高雄區營業處，108年10月1日高
29 雄字第1081336742號函（本院卷一第53頁）所載「108年9月
30 23日本處派員與楊正義君（即原告人員）及保全王清水君現
31 場會勘，現場已無漏水…」等語句以觀，地下2層停車場縱

於108年8月19日後出現漏水，至遲亦於同年9月23日修繕完畢。又被告固就地下2層停車場漏水，提出現場照片為證（本院審重訴卷第303至345頁），惟細譯該照片其上之日期均為被告事後所製作，且未經原告核認，實難逕認此即為109年5月9日後（即被告拒絕繳付租金後）至原告終止租約前110年4月之狀態，且就該相片之內容以觀，僅可看出地下二層天花板有小面積之濕氣，地面有些許積水，並無顯然大範圍之淹水，以致無法為通常停車使用。

②復依兩造於本院110年度訴字第1363號債務人異議之訴事件中（此件為原告以被告未繳租金為由，聲請對被告強制執行，而被告提出債務人異議之訴），證人即被告委外清潔人員康清賀證稱：我知道地下2層有積水是因為強降雨，如梅雨季及颱風期，排水無法負荷，水會溢出來，行成淺水窪，踩下去也不會淹到鞋子，並無看過天花板漏水的情形等語（本院卷二第139至144頁），顯見地下2層停車場僅偶發大雨方導致小範圍之積水，但並不妨礙使用，是被告主張於108年9月23日後仍有積水及牆壁龜裂，致其無法為通常使用等情，實難採認。此外，被告於言詞辯論終結前，再無提出其他證據證明109年5月9日後地下2層停車場仍有嚴重淹水或積水，致使被告無法為正常使用，是被告據此主張同時履行抗辯而拒絕繳付租金，即無理由。

(3)第4、5、10層部分：

①按租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，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，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不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號民事判決參照）。但如非全部不能達租賃之目的，僅部分用益性減損，應得按其不能使用收益之程度免其支付租金之義務（最高法院96年度台上字第1692號民事判決意旨參照）。準此，若租賃物僅為部分用益性減損時，承租

人即不得主張拒絕給付全部租金。

②經查，第4層天花板於109年7月12日發生漏水乙情，為原告所不爭執（本院卷一第30頁），惟經兩造及訴外人上友營造有限公司（下稱上友公司）至現場勘驗結果，研判為上友公司承包1、2樓郵政博物館工程施工導致管線破損，並經兩造均簽名確認（本院審重訴卷第367至384頁），而被告已協請上友公司進行修復並回復原狀，難認原告未盡修繕之責。再者，縱算第4層天花板曾有發生漏水乙事，導致該樓層積水而無法使用，惟第4層僅為系爭租約之部分並非全部，被告據此拒絕全部租金之給付，依前開說明，亦屬無據。至被告所抗辯第5層505室於110年5月10日有發生漏水，第10層第二會議室、第三會議室、電梯出口處、男生廁所於同年6月7日及29日發生漏水等情，均為原告於110年4月1日終止系爭租約後始發生，難認原告對被告仍負有修繕義務。另被告抗辯第10層曾於110年5月13日前發生天花板下陷等情，惟被告並未提出相關事證證明，亦難認可採。

③綜上，被告抗辯第4、5、10層有難為使用之瑕疵，據此為同時履行抗辯，拒絕繳納全部租金等情，應無理由。

(二)原告得否請求被告將系爭租賃物騰空返還予原告？原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利及違約金？金額若干？

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明文。次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。是以，承租人於房屋之租賃關係終止後，已無繼續占有使用該房屋之權源，然其卻繼續占有使用，受有使用收益該屋之利益，並致出租人受有損害，且為無法律上之原因，則房屋出租人因無權占有人所受利益，自得依不當得利之法律關係，請求其償還相當於租金之利益。

01 2.經查，系爭租約既已於110年4月1日終止，依系爭租約第12
02 條第1款前段約定「乙方（即被告）應於租賃期限屆滿或契
03 約終止之翌日，會同甲方點交租賃物……」，被告即應於系
04 爭租約終止之翌日將系爭租賃物返還予原告，而被告現仍占
05 有系爭租賃物（不爭執事項(五)），即屬無權占有，原告請求
06 被告騰空返還系爭租賃物，應為有據。又原告因被告無權占
07 有系爭租賃物，亦受有相當於租金之不當得利，並致原告受
08 有損害，原告固得依不當得利之法律關係，請求被告給付至
09 返還系爭租賃物之日止相當於租金之利益，惟得請求之範圍
10 應自系爭租約終止後之翌日始得起算，故原告主張以系爭租
11 約終止之當日（即110年4月1日）開始計算相當於租金之不
12 當得利，尚非有據。至被告係以每月445,000元向原告承租
13 系爭租賃物，已如前述，是原告請求按系爭租約每月445,00
14 0元，核算被告無權占有期間之相當於租金不當得利，應屬
15 合理。

16 3.復參酌系爭租約第12條第1款後段約定「乙方未依規定回復
17 原狀或逾期仍為使用未返還者，……，另計罰相當於使用費
18 1倍之違約金，本款違約金，以契約價金總額20%為上限，並
19 得自履約保證金中扣抵」，而被告自110年4月1日起，即無
20 權占用系爭租賃物，已由本院認定如前，是依雙方之約定，
21 原告自得向被告請求相當於使用費1倍之違約金。又被告因
22 無權占用另計之違約金，自110年4月2日起計算至111年6月3
23 0日止，已累積到達系爭租約第12條第1款所約定之「契約價
24 金總額20%」上限6,408,000元【計算式如附表三】，而被告
25 固否認有違約情事，惟對於原告計算違約金之方式及客觀數
26 額，被告均表示不爭執（不爭執事項(六)），是被告自應給付
27 原告附表三所示之違約金。又被告所繳付之履約保證金（即
28 永豐商業銀行股份有限公司之定期存款單）2,670,000元，
29 業經本院110司執意字第45800號執行事件扣押，並經原告收
30 取後用以抵償被告所積欠之租金債務4,833,561元（本院卷
31 二第129至138頁），是被告亦無任何履約保證金可再行抵扣

01 該違約金。從而，原告請求被告給付違約金6,408,000元，
02 即有理由。

03 (三)原告得否請求被告返還水電費之代墊款？金額若干？

04 1.經查，依系爭約定「租賃期間，除地價稅、房屋稅由甲方負
05 擔外，下列費用均由乙方負擔……一、租賃物之水電費（甲
06 方製表通知）……」，顯見系爭租賃物所使用之水電費應由
07 被告負擔，而水電費之計算方式與數額，則係由原告製作表
08 格後另行通知被告，又被告暨自承目前仍有繼續使用系爭租
09 賃物，並於109年8月1日起即未再繳納系爭租賃物之水電費
10 用，且對於原告所提出附表五所示之計算方式，核算出如附
11 表四所示水電費用之客觀數額，及原告所提出109年9月起至
12 112年7月止，相關水電費繳款單據均不爭執（不爭執事項七
13 八九），則原告依據系爭約定及民法第179條不當得利之法
14 律關係，請求原告返還附表四合計1,501,444元水電費用，
15 即有理由。

16 2.被告固辯稱，由於系爭租賃物有前述瑕疵，原告並未修繕，
17 是水電費用部分被告亦可主張同時履行抗辯云云，惟按因契
18 約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己
19 之給付，民法第264條第1項本文固定有明文。惟民法第264
20 條之同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之
21 債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實
22 上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發
23 生，然其一方之給付與他方之給付，並非立於互為對待給付
24 之關係，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院109年度台
25 上字第1013號判決意旨參照）。而被告須繳納水電費乙事，
26 固係源於系爭租約之約定，然此僅為系爭租賃物所生必要費
27 用之負擔，只要有使用系爭租賃物即應繳費，與系爭租賃物
28 是否合於系爭租約所約定之使用狀態，並非具有對待給付關
29 係（對待給付應為租金給付），是被告此部分抗辯，要難參
30 採。

31 3.被告復辯稱，原告於附表五逕以樓層比例計算公共區域之水

01 電費，無法精確計算出被告應實際負擔之使用度數與費用，
02 是原告並未確定被告所受利益之數額，不能依不當得利之法
03 律關係向被告請求云云。然依系爭約定，水電費之計算方
04 式，兩造於簽訂系爭租約時即同意由原告製表通知，而原告
05 所製作之表格（以下僅以109年8月之表格為例示，本院審重
06 訴卷第175、203頁），不論係水費或電費，下方均記載「各
07 單位分擔公有水（電）費計算方式：本棟大樓含地下層共13
08 個樓層，依各單位所佔樓層數比例分擔公有區域水（電）
09 費」等字句，顯見原告已於表格中明確告知被告，公共區域
10 水電費之計算方式。而被告於108年1月11日（即簽訂系爭租
11 約時）迄至109年8月，均未表示異議，且均按時繳納，顯見
12 被告亦同意此計算方式，另據被告總經理（即被告訴訟代理
13 人）顏鳳冠陳稱：我一開始有跟原告反應計算方式有誤，但
14 原告堅持不改，我也只能依照原告的表格去繳費等語（本院
15 卷二第99頁）可知，被告固於一開始對於計算方式有所疑
16 義，惟於原告堅持下，被告最後亦同意依照原告所作之表格
17 計算並繳費，是被告現始辯稱公共區域水電費計算方式有
18 誤，難謂可採。

19 4.綜上，原告依據系爭約定及民法第179條不當得利之法律關
20 係，請求被告繳納其所代墊附表四之水電費用，應有理由。

21 (四)末查，本件原告對於被告請求主文第4項之不當得利（即代
22 墊水電費部分），核屬無確定期限之給付，被告既經原告送
23 達如附表一「被告收受繕本日期欄位」之訴狀而受催告，依
24 民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條之規定，
25 自應負遲延責任，是本件原告併請求如附表一「利息計算
26 日」欄位所示之日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延
27 利息，即屬有據。另關於自110年4月2日起按月給付部分
28 （即主文第2項），則屬有確定期限之金錢債權，而兩造並
29 未約定利率，是原告亦得請求加計各期應給付期限屆至（即
30 次月1日）之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延
31 利息。

01 六、綜上所述，原告依民法第179條、第455條及第767條第1項規
02 定及系爭租約第9條第1款、第12條第1款約定，請求被告遷
03 讓返還系爭租賃物予原告，並請求被告給付如主文第2、3、
04 4項所示之數額及利息，為有理由，應予准許。逾此部分之
05 請求，則無理由，應予駁回

06 七、關於財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至
07 前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清
08 償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高
09 等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結
10 果參照）。本判決主文第2項係有關財產權之將來給付訴訟
11 之判決，揆諸上開說明，於判決確定前清償期已屆至部分，
12 本院自得為准許假執行及免為假執行，是本件兩造均陳明願
13 供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不
14 合，爰分別酌定如附表二所示相當擔保金額併准許之。

15 八、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
16 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
17 擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。查本件
18 原告雖一部勝訴、一部敗訴，惟審酌本件原告敗訴部分係相
19 當於不當得利租金之起算日須遞延1日，依112年11月14日修
20 正前民事訴訟法第77之2條第2項規定，此部分本不計入訴訟
21 標的之價額，是本院認訴訟費用仍應由被告全部負擔較為適
22 當，爰命本件訴訟費用之負擔如主文第5項所示。

23 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
24 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
25 述。

26 十、本件原告之訴部分有理由，部分無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 20 日

28 民事第一庭 審判長法官 李育信

29 法官 韓靜宜

30 法官 趙 彬

31 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 112 年 12 月 20 日

書記官 洪王俞萍

附表一：

聲明第四項之起息日及收受繕本時間

計費期間	金額(元)	利息計算日	被告收受繕本日期
109年9月至 110年4月	282,251	110年11月19日 起至清償日	110年11月8日 (起訴狀繕本寄存送達日，本院卷一第257頁)
110年5月至 110年10月	282,510	110年11月18日 起至清償日	110年11月17日 (民事陳報(五)狀繕本送達日，本院卷一第258頁)
110年11月至 111年4月	213,135	111年6月7日起 至清償日	111年6月6日
111年5月至 111年9月	279,098	111年11月18日 起算至清償日	111年11月17日 (111年11月11日民事擴張訴之聲明狀繕本送達日，本院卷一第197頁)
111年10月至 111年12月	158,797	112年3月3日起 至清償日	112年3月2日 (112年3月1日民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日，本院卷一第247頁)
112年1月至 112年2月	69,361	112年3月26日至 清償日	112年3月25日 (112年3月23日民事擴張訴之聲明狀繕本

01

			送達翌日，本院卷一第293頁)
112年3月至 112年7月	216,292	112年9月19日至 清償日	112年9月18日 (民事擴張訴之聲明 暨準備(六)狀繕本送達 翌日，本院卷二第175 頁)

02

附表二：

03

本判決第一項，原告以7,200,000元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以21,663,533元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項，於判決確定前清償期已屆至部分，如原告按月以150,000元為被告供擔保後，得假執行。但如被告按月以445,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項，原告以2,100,000元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以6,408,000元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項，原告以500,000元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以1,501,444元為原告供擔保後，得免為假執行。