

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第34號

上訴人 錦勝貿易有限公司

法定代理人 涂坤林

訴訟代理人 洪士宏律師

甘芸甄律師

被上訴人 潘自強

訴訟代理人 潘進榮

洪仁杰律師

上一人

複代理人 陳惠美律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國110年11月30日臺灣高雄地方法院110年度訴字第1127號第一審判決提起上訴，本院於111年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項後段按月給付之終期減縮為民國一一一年四月一日，給付金額減縮為合計新臺幣貳拾肆萬元。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，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446條第1項但書、第255條第1項但書第3款定有明文。被上訴人於原審訴之聲明(一)原請求上訴人應將門牌編號高雄市○○區○○○路000號未保存登記建物（下稱系爭廠房）遷讓返還上訴人，並自民國110年11月19日起至返還系爭廠房之日止，按月給付上訴人6萬元。嗣於本院審理中就上開聲明(一)部分，將請求按月給付之終期減縮為111年4月1

01 日，給付金額減縮為合計新臺幣（下同）24萬元（見本院卷
02 第74頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，
03 應予准許。

04 二、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其
05 提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6
06 款定有明文。上訴人雖係於第一審言詞辯論終結後始行提出
07 其因被上訴人未依兩造簽立之租賃契約為對待給付，依民法
08 第264條規定行使拒絕租金給付之同時履行抗辯（見原審卷
09 第40頁、本院卷第38頁），惟審酌上訴人未具法律專業，蒐
10 證能力較不足，且原審於110年8月12日收案，同年11月18日
11 行一次言詞辯論後即終結訴訟，上訴人於同年月25日始委任
12 律師代理，並提出相關攻防方法補充及調查證據聲請，如不
13 許其提出有失公平，是依前揭規定，應予准許。

14 貳、實體部分：

15 一、被上訴人起訴主張：伊與上訴人簽訂房屋租賃契約，將系爭
16 廠房出租予上訴人，約定租賃期間自106年7月10日起至11
17 1年6月10日止，每月租金新臺幣（下同）6萬元，應於每
18 月10日給付，並收受押租金12萬元（下稱系爭租約）。詎上
19 訴人自109年12月起陸續遲延給付租金，至伊110年8月9日
20 起訴時，經以押租金12萬元扣抵後，欠租已逾2個月之租
21 額，伊乃以起訴狀繕本送達催告上訴人給付欠繳租金，惟上
22 訴人仍未給付，伊復於110年11月18日言詞辯論期日為終止
23 租約之意思表示。系爭租約既已終止，伊自得請求上訴人遷
24 讓返還系爭廠房，及給付迄至110年11月18日積欠之租金35
25 萬元（110年11月1日至18日期間，以3萬元計算）。又上
26 訴人自110年11月19日起已無占用系爭廠房權利，而仍持續
27 占有使用，受有相當於每月租金6萬元之利益，並致伊受有
28 損害，伊自得請求上訴人給付自110年11月19日起至返還系
29 爭廠房之日止，按月給付被上訴人6萬元之不當得利。爰依
30 系爭租約、民法第767條第1項前段及第179條之規定起
31 訴，並聲明：（一）上訴人應將系爭廠房遷讓返還予被上訴人，

01 並自110 年11月19日起至返還系爭廠房之日止，按月給付被
02 上訴人6 萬元。(二)上訴人應給付上訴人35萬元及自110 年11
03 月19日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，
04 請准宣告假執行。

05 二、上訴人則以：

06 (一)被上訴人將系爭廠房出租予伊，依法負有交付合於約定使用
07 收益之租賃物予伊之義務，且依系爭租約第15條約定，並應
08 保證租賃物於租賃期間能合於使用收益之狀態。而伊於承租
09 系爭廠房前，被上訴人及仲介人員即承諾系爭廠房不會漏
10 水，詎自106年7月10日被上訴人交付系爭廠房予伊後，系爭
11 廠房每逢下雨必會漏水，致廠房無法合於正常使用，經伊屢
12 次告知被上訴人，被上訴人均無心處理。伊慮及系爭廠房適
13 於伊所從事彩繪玻璃紙、包裝紙之機器設備及原料擺放使
14 用，及機器設備搬遷不易，乃自行陸續負擔數千元至258,30
15 0元之修繕費用，惟其後系爭廠房內部仍持續嚴重漏雨，需
16 修繕更大面積，被上訴人雖曾於110年4月間前來查看，惟仍
17 不願修繕。因被上訴人未履行其上開契約主給付義務，伊乃
18 於110年5月9日口頭向被上訴人為拒絕給付租金之同時履行
19 抗辯，則被上訴人其後以伊租欠租金達2個月以上，經催告
20 未為給付而終止租約並請求伊給付欠繳之租金及相當於租金
21 之不當得利，自屬無據。

22 (二)系爭租約第14條雖約定租賃物漏雨，自然損壞及天災或其他
23 非歸責於乙方（即上訴人）之意外災害，所致之損壞，由乙
24 方負責修復等語，惟此約款與出租人於出租之初即負有交付
25 不會漏水租賃物之主給付義務係屬二事，且該約定衡情應指
26 承租後偶一發生之災害，始應由被上訴人自行修繕等語置
27 辯。

28 三、原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服，提起上訴，並聲
29 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
30 人則於本院審理中就原審判決主文第1項後段命按月給付之
31 終期減縮為至111年4月1日止，給付金額減縮為合計24萬

01 元，並答辯聲明：上訴駁回。

02 四、兩造不爭執事項(本院卷第75頁)：

03 (一)系爭廠房為被上訴人所有。

04 (二)被上訴人於106 年6 月21日與上訴人簽訂系爭租約，將系爭
05 廠房出租予上訴人，約定租賃期間自106 年7 月10日起至11
06 1 年6 月10日止，每月租金6 萬元（不含稅），應於每月10
07 日給付，上訴人並已給付押租金12萬元。

08 (三)如被上訴人於110年11月18日終止系爭租賃契約為合法；終
09 止契約前，上訴人尚欠之租金額為35萬元。

10 五、被上訴人以系爭租約第21條約定、民法第767 條第1 項前
11 段，請求上訴人應將系爭廠房遷讓返還予被上訴人，有無理
12 由部分：

13 (一)被上訴人於106 年6 月21日與上訴人簽訂系爭租約，將系爭
14 廠房出租予上訴人，約定每月租金6 萬元（不含稅），應於
15 每月10日給付。又上訴人110年3月份租金尚積欠2萬元，自
16 同年4月起即未再給付租金，迄至110 年11月18日止，依約
17 原應給付租金合計47萬元，扣除押租金12萬元，尚有35萬元
18 未為給付等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(三)），
19 並有被上訴人提出上訴人給付租金明細表、約定之租金給付
20 帳戶存摺及內頁明細影本為證（見原審審訴卷第69-71、83-
21 91頁），堪信屬實。

22 (二)上訴人雖抗辯系爭廠房於交付後不久每逢下雨即會漏水，致
23 廠房均無法合於正常使用，被上訴人亦未盡修繕義務，自始
24 即未交付合於約定使用收益之租賃物，亦未於租賃期間保持
25 其合於約定使用、收益之狀態，其於110年5月9日即口頭向
26 被上訴人主張同時履行抗辯云云。惟查，因契約互負債務
27 者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民
28 法第264條第1項前段固有明文。然債務人享有同時履行抗辯
29 權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，
30 必須行使以後始可免責。本件上訴人抗辯其曾於110年5月9
31 日於電話中口頭向被上訴人之父兼代理人潘進榮為拒絕給付

01 租金之同時履行抗辯，被上訴人固不爭執系爭廠房之租賃事
02 宜均由委由其父潘進榮代為處理，惟否認上訴人曾於上開期
03 日為拒絕繳納租金之表示（見本院卷第75、104頁），上訴
04 人亦未能提出任何事證以實其說，並曾自陳110年5月因疫情
05 更嚴峻，被上訴人來電時伊有向其商量能否暫緩及分期繳納
06 租金等語（見原審審訴卷第41頁），則依其所述，至多僅可
07 認其曾向被上訴人表達希望暫緩或分期繳納租金之意，尚難
08 認上訴人於110年5月9日確有對被上訴人為行使同時履行抗
09 辯權之表示，依上開說明，上訴人自仍發生遲延給付租金之
10 責任。

11 (三)另就上訴人抗辯被上訴人及仲介人員於其承租前即承諾系爭
12 廠房不會漏水，但自始未交付未漏水之租賃物，亦未於租賃
13 期間保持其合於約定使用、收益之狀態云云，惟系爭租約第
14 14條約定：「租賃物漏雨，自然損壞及天災或其他非歸責於
15 乙方（即上訴人）之意外災害。所致之損壞，由乙方負責修
16 復」等語，有系爭租約附卷可參（見原審審訴卷第18頁），
17 又據證人吳瑞仁證述：上訴人因伊介紹並看過系爭廠房後有
18 意願洽租，伊即安排兩造見面商談，但伊並未介入兩造洽談
19 內容，亦無印象上訴人曾詢問伊系爭廠房是否會漏水之事，
20 系爭租約非伊協助提供，約定內容伊並不了解。上訴人在承
21 租一、兩個月後，曾找伊去看系爭廠房，伊見到地上有多處
22 水痕，因而建議上訴人找出租人修繕，該次之後上訴人即沒
23 有再向伊反應房屋漏水情事等語；另證人即被上訴人之父潘
24 進榮證述：上訴人係經由吳瑞仁介紹與伊洽談系爭廠房租賃
25 事宜，上訴人看完廠房後表示同意承租，當時伊即表明伊之
26 廠房即是如此，如之後有天災損害，或者漏雨要自己處理，
27 如上訴人同意再行簽約，所以才有系爭租約第14條之約定。
28 伊針對漏水問題一般均與他人為上開相同之約定，因伊很
29 忙，沒有空去查看廠房哪裡有漏水，當時伊並沒有向上訴人
30 表示系爭廠房剛整理過，沒聽說有漏水，伊是向上訴人表示
31 原始廠房就是這樣，願意就租，不願意就不要租。而上訴人

01 在承租系爭廠房後，有發覺漏水，曾拜託伊找人修理，並表
02 示修繕費其會負擔，伊有叫人去修理，修繕費用是向上訴人
03 收取，除該次外，上訴人即未再向伊提過漏水等語（見本院
04 卷第77-80、81-82頁），佐以上訴人亦自承：伊有請潘進榮
05 幫忙叫鐵工修繕，並表示由伊負擔修繕費用，修繕後，伊有
06 再向潘進榮反應沒修理好，仍會漏水，後來鐵工有要再去處
07 理，但伊要鐵工去公司收款，該名鐵工嫌麻煩，就沒有再去
08 修等語（見本院卷第83頁）。綜合證人及上訴人所述，被上
09 訴人及仲介吳瑞仁於上訴人承租系爭廠房前，並無承諾系爭
10 廠房不會漏水，佐以證人吳瑞仁另證述：上訴人之機器較特
11 殊，合適之廠房較難找，而系爭廠房之寬度及長度符合上訴
12 人機具尺寸，上訴人看一次就喜歡，並即與潘進榮洽談等語
13 （見本院卷第78頁），及上訴人於承租後雖曾發現系爭廠房
14 漏雨，惟僅委請潘進榮代為覓工修繕，並主動自行負擔修繕
15 費用，非而要求潘進榮應負修繕義務，其後並持續使用系爭
16 廠房近4年始於本件主張曾於110年5月9日因廠房漏水問題久
17 懸未解而行使同時履行抗辯等情觀之，堪認潘進榮證述伊因
18 忙碌，出租前未能查看廠房有無會漏雨情事，而向上訴人表
19 達以系爭廠房之現況出租，要上訴人自行考慮是否承租，並
20 因此於系爭租約載明上開第14條之內容一節，應可採信。則
21 兩造成立系爭租約時應係約定以系爭廠房當時之現有屋況交
22 付，且上訴人於承租後應自行負擔系爭廠房因雨漏水等之修
23 繕責任，堪予認定。從而，上訴人自不得以系爭廠房漏水無
24 法正常使用，而拒絕給付租金，上訴人辯稱被上訴人交付系
25 爭廠房時應確保並維持不會漏水，始屬履行契約主給付義務
26 云云，並不足採信，其另聲請至現場勘驗系爭廠房，亦核無
27 必要。

28 (四)依上，上訴人並無拒絕給付租金之合法事由，惟其至110年8
29 月9日被上訴人起訴時，已積欠110年3至7月租金合計26
30 萬元，扣除押租金12萬元後，上訴人遲付租金之總額已逾2
31 個月之租額，經上訴人以起訴狀繕本送達催告上訴人給付欠

繳租金，上訴人於同年月31日收受後仍未給付，經被上訴人於110年11月18日言詞辯論期日當庭為終止租約之意思表示乙節，有上開上訴人給付租金明細表、約定之租金給付帳戶存摺及內頁明細影本附卷可參，並有民事起訴狀上收文戳章、原審送達證書及110年11月18日言詞辯論筆錄在卷可憑（見原審審訴卷第9、33、69-71、83-91頁，原審卷31頁），應信為真實。而被上訴人既起訴向上訴人請求支付租金並終止系爭租約，於起訴後至110年11月18日言詞辯論期日，已經過相當期間，縱起訴書未記載苟不依限支付欠租即行終止租約，亦已生催告之效力，堪認系爭租約已於110年11月18日經被上訴人合法終止。

(五)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又上訴人積欠租金達兩個月以上，經被上訴人催告限期繳納仍未繳納者，上訴人得終止租約，收回租賃物，亦為系爭租約第21條所明定。本件系爭租約業經被上訴人於110年11月18日合法終止，已據前述，則上訴人依約本即負有返還系爭廠房之義務，其於系爭租約終止後仍繼續占用系爭廠房屬無權占有，被上訴人依上開規定，請求上訴人遷讓返還系爭廠房，即有理由。

六、被上訴人以系爭租約第3條及第4條約定，請求上訴人給付尚積欠之租金35萬元及法定遲延利息；以民法第179條規定，請求上訴人給付自110年11月19日起至111年4月1日止，以4個月計算，按月給付相當於租金之不當得利6萬元，合計24萬元，有無理由部分：

(一)上訴人依系爭租約，於租賃期間，每月負有給付租金6萬元之義務，又上訴人迄至110年11月18日系爭租約終止時止，尚積欠租金35萬元未為給付，為兩造所不爭執，上訴人復無得拒絕給付之正當事由，被上訴人依系爭租約之約定，請求上訴人給付租金35萬元，核屬有據。

(二)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，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

01 地，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號判決意旨參照）。本件系爭租約已於
02 110年11月18日終止，上訴人於系爭租約終止後仍占用系爭
03 廠房屬無權占用，而受有相當於租金之利益，並致被上訴人
04 受有損害，被上訴人得依不當得利之法律關係，請求上訴人
05 返還自110年11月19日起至返還系爭廠房之日止相當於租金
06 之利益。又上訴人係以每月6萬元向被上訴人承租系爭廠
07 房，是被上訴人請求以每月6萬元計算上訴人無權占有期間
08 之不當得利，尚屬適當。另被上訴人自陳系爭廠房經伊持原
09 審判決聲請假執行後，已於111年4月1日點交予被上訴人
10 （見本院卷第74頁），則被上訴人請求自110年11月19日起
11 至111年4月1日止，以4個月計算之不當得利計24萬元（60,0
12 00元×4個月），自屬有據，應予准許。

14 七、綜上所述，被上訴人系爭租約、民法第767條第1項前段及
15 第179條規定，請求上訴人遷讓返還系爭廠房，及自110年1
16 月19日起至111年4月1日止，給付按月以6萬元計算，合計
17 24萬元之不當得利，並應給付租約終止前欠繳之租金35萬元
18 及自系爭租約終止翌日即110年11月19日起至清償日止按年
19 息5%計算之利息，為有理由。上訴意旨指摘原判決不當，
20 求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

21 八、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
22 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
23 明。

24 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日

25 民事第四庭

26 審判長法 官 甯 馨

27 法 官 何悅芳

28 法 官 林雅莉

29 以上正本證明與原本無異。

30 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，其
31 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書

（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，並依附註條文規定辦理。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 111 年 5 月 27 日

書記官 陳雅芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。