臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第65號

上訴人 莊增瀧

訴訟代理人 許龍升律師

被上訴人 恩承企業有限公司

法定代理人 許主培

訴訟代理人 陳世明律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年2月26日臺灣屏東地方法院110年度重訴字第69號第一審判決，提起上訴，被上訴人並減縮請求不當得利期間及擴張請求不當得利金額，本院於114年2月19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。

原判決所命上訴人分期給付金錢債權部分，減縮並擴張為：上訴人應自民國一一四年二月二十一日起至返還被上訴人坐落屏東縣○○市○○路○號三、四樓建物之日止，按月給付被上訴人新臺幣肆拾壹萬元。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人向伊承租所有坐落屏東縣○○市○○路0號3、4樓建物（下各稱3、4樓建物，合稱系爭建物）經營大豐護理之家，約定自民國109年6月21日起，每月應支付租金新臺幣（下同）40萬元，惟上訴人僅支付20萬元，迄至110年5月21日（即應支付同年6月20日前之租金）積欠租金240萬元，已逾2個月租額。伊於同年5月27日函催上訴人限期支付未果，遂於同年6月22日函知上訴人終止上開租約，上訴人已無繼續占用系爭建物之合法權源，應自系爭建物遷出並返還。上訴人於110年6月21日起至114年2月20日，已按月

01 給付所欠租金或償還合法終止租約後之不當得利，然自114
02 年2月21日起至返還系爭建物之日止，仍應每月償還合法終
03 止租約後之不當得利41萬元。又伊墊付上訴人積欠水費125,
04 386元（107年6月至112年3月）、公共用電費216,639元（10
05 7年8月至112年2月）及公共工程費用19萬7,140元（107年6
06 月至112年3月），共539,165元。爰依兩造間租約及不當得
07 利等法律關係，提起本件訴訟等情。並除於原審聲明求為命
08 命：(一)上訴人應自系爭建物遷出並返還；(二)上訴人應自113年1
09 月21日起至返還前項建物之日止，按月給付被上訴人40萬
10 元；(三)上訴人應給付2,939,165元及自110年9月18日起至清
11 償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)願供擔保請准宣告假
12 執行之判決，並於本院減縮並擴張不當得利請求之聲明：上
13 訴人應自114年2月21日起至返還系爭建物之日止，按月給付
14 被上訴人41萬元。並答辯聲明：上訴駁回。

15 二、上訴人則以：系爭建物有伊另案主張之瑕疵（原審法院110
16 年度訴字第320號），4樓建物已無法合於租約目的使用，在
17 被上訴人改善前，伊得拒絕支付租金之半數即每月20萬元，
18 為同時履行抗辯，經催告修繕，被上訴人均置之不理，伊遂
19 自行改善，並於110年6月30日完成修繕，被上訴人不得請求
20 109年6月21日至110年6月20日間之租金240萬元，亦不得以
21 伊積欠上開租金為由，終止兩造間租約。被上訴人起訴請求
22 伊自系爭建物遷出、返還，並請求給付租金240萬元等，均
23 為無理由等語，資為抗辯。原審為上訴人全部敗訴之判決，
24 伊聲明不服，提起上訴，聲明：原判決廢棄；被上訴人在第
25 一審之訴及假執行之聲請均駁回。

26 三、兩造間之不爭執事項：

27 (一)系爭建物均為被上訴人所有，兩造於107年2月6日經公證人
28 王道光公證，簽訂系爭租約，租期10年，租期係自主管機關
29 允許收案當日即107年6月21日起算。

30 (二)上訴人自109年6月21日起至110年6月22日被上訴人寄發存證
31 信函終止系爭租約之日止，每月僅支付20萬元租金（3樓建

01 物部分) 予被上訴人，尚積欠上開期間每月20萬元之租金 (

02 4樓建物部分)，合計積欠240萬元。

03 (三)上訴人於107年6月至112年3月間，應負擔之水費、公共工程

04 費用各為125,386元、197,140元；107年8月至112年2月間，

05 所應負擔之公共電費為216,639元。

06 (四)關於上訴人主張系爭建物之瑕疵，倘屬存在，至遲均已於11

07 0年6月30日經上訴人自行修繕完畢。

08 (五)110年6月21日至113年1月20日間，上訴人每月開立40萬元支

09 票交付被上訴人，並經被上訴人兌現。

10 (六)113年1月21日至同年6月20日間，上訴人每月開立40萬元支

11 票交付被上訴人，並已兌現；另於113年6月21日至114年2月

12 20日間，上訴人每月開立41萬元支票交予被上訴人，並已兌

13 現。(本院卷頁279)

14 四、爭點：

15 (一)被上訴人以上訴人積欠4樓建物租金已達2個月之租額，作為

16 終止系爭租約之理由，是否合法？

17 (二)被上訴人請求上訴人遷出並返還系爭建物，有無理由？

18 (三)被上訴人請求上訴人支付109年6月21日至110年6月20日間之

19 租金240萬元，有無理由？

20 (四)被上訴人請求上訴人自114年2月21日起至返還系爭建物之日

21 止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利41萬元，有無

22 理由？

23 五、本院判斷：

24 (一)關於上訴人積欠租金是否已達2個月租額，得否以被上訴人

25 未修繕4樓建物設施、設備瑕疵而為同時履行抗辯，拒絕給

26 付租金等爭點，兩造雖仍互有爭執，惟經核兩造之攻擊或防

27 禦方法及舉證，與其等各於原審所為相同，而原判決已詳為

28 論述：上訴人以4樓建物有缺少設備、病床規格不符及多處

29 漏水、積水等缺失，無法收案照護個案，另案訴請修復租賃

30 物，但依兩造間租約第2、3條有關租期及租金支付約定，租

31 期自主管機關允許收案當日即107年6月21日起算，租期前6

01 個月上訴人僅使用3樓建物，按月支付租金20萬元；租期開
02 始第7個月起，上訴人如仍無法使用4樓建物，按月支付租金
03 30萬元；租期開始第2年起，無論上訴人是否使用4樓建物，
04 按月支付租金40萬元（重訴卷一頁39），故4樓建物於租期
05 開始後是否即得合法收案照護個案，殊非兩造租約之目的，
06 縱認4樓建物有如上訴人另案主張之瑕疵，上訴人亦不得以
07 被上訴人未提供合於租約之租賃物而為同時履行抗辯，拒絕
08 支付租金。而上訴人於109年6月21日起至110年6月20日，每
09 月僅支付租金20萬元，尚積欠租金共240萬元，顯已逾2個月
10 租額。是本院就此爭點兩造所為攻擊或防禦方法之意見及法
11 律上意見與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規
12 定，茲引用之，不再贅述。

13 (二)上訴人抗辯：伊於兩造租約成立後交付保證金即押租金合計
14 150萬元，並未依約支付租金總額未達2個月租額，亦未遲延
15 支付逾2個月；被上訴人終止兩造租約，未依民法第450條第
16 3項規定意旨，應以該月之末日為給付遲延，催告履行及終
17 止租約，均非合法云云，為被上訴人所否認。然依兩造租約
18 第5條約定，上訴人依約交付保證金150萬元，於積欠租金及
19 費用等債務時，被上訴人得扣抵之（重訴卷一頁39），而上
20 訴人於109年6月21日起至110年6月20日，積欠租金共240萬
21 元；上訴人於107年6月至112年3月間，應負擔之水費、公共
22 工程費用各為125,386元、197,140元；107年8月至112年2月
23 間，所應負擔之公共電費為216,639元等各情，為兩造所不
24 爭執，已如前述。被上訴人於110年5月27日函知上訴人應於
25 文到7日內清償積欠租金、水電費及公共費用（重訴卷一頁4
26 3至49之存證信函暨掛號郵件收件回執），倘計算上訴人積
27 欠109年6月21日起至110年5月20日（即寄發存證信函前）租
28 金共220萬元。另上訴人應負擔107年6月至110年4月之水費
29 共75,664元（計算式： $125,386 \times 35 / 58 \doteq 75,664$ ，元以下四
30 捨五入），同期間之公共工程費用共118,964元（計算式： 1
31 $97,140 \times 35 / 58 \doteq 118,964$ ，元以下四捨五入），107年8月至1

01 10年4月之公共電費共122,983元（計算式：216,639×33/55
02 ÷122,983，元以下四捨五入）。是被上訴人於110年5月27
03 日函知上訴人限期應清償積欠之租金共220萬元；應負擔107
04 年6月至110年4月之水費、公共工程費用各共75,664元、11
05 8,964元；應負擔107年8月至110年4月之公共電費共122,983
06 元，合計2,524,611元（計算式：220萬+75,664+118,964
07 +122,983=2,524,611）。倘扣抵上訴人交付保證金150萬
08 元後，仍尚積欠1,024,611元（計算式：2,524,611-150萬
09 =1,024,611），洵已逾2個月租額80萬元，且遲延給付逾2
10 個月甚明。而兩造租約為定有期限之租賃，並無民法第450
11 條第3項規定未定期限租賃終止通知之適用。是故上訴人此
12 部分所辯，核無可採。益徵被上訴人嗣於110年6月22日以催
13 告上訴人限期清償積欠已逾2個月租額且遲延給付逾2個月之
14 租金未果，函知上訴人終止兩造租約，合於民法第440條第
15 1、2項所定要件，則兩造租約關係合法解消，上訴人自應遷
16 出並返還租賃之系爭建物。

17 (三)至上訴人辯稱：被上訴人依租約第6條約定，應提供空調、
18 消防、呼叫鈴、護理站、櫃子、床，但4樓建物設施、設備
19 多有瑕疵，不合於約定之使用、收益狀態，伊自得行使同時
20 履行抗辯，拒絕支付租金云云，為被上訴人所否認。惟所謂
21 合於約定使用、收益狀態，應就租賃之經濟目的、租賃物之
22 現狀，依誠信原則檢視其瑕疵，是否已達足以影響承租人依
23 約使用之程度為判斷，並非謂租賃物一有出現需要修繕之情
24 事，承租人即可行使同時履行抗辯而拒付租金。然上訴人另
25 案主張4樓建物有瑕疵乙事，為被上訴人否認，該事件已於1
26 11年5月27日裁定停止訴訟程序（本院卷頁93至95），尚未
27 確定，殊難謂上訴人所主張4樓建物需要修繕情形，已達足
28 以影響上訴人不能依約使用、收益之狀態而得行使同時履行
29 抗辯，拒付租金之程度。況依前(一)所述，縱認4樓建物有上
30 訴人主張之瑕疵，依兩造租約約定，上訴人仍應支付租金。
31 故上訴人此部分所辯，亦無可採。

01 (四)職是之故，被上訴人既於110年6月22日函知上訴人終止兩造
02 租約，並於同年月23日送達（重訴卷一頁51至61之存證信函
03 及掛號郵件收件回執），則上訴人自應依約支付109年6月21
04 日至110年6月20日間積欠之租金240萬元。且上訴人迄未返
05 還被上訴人系爭建物，自應依約支付110年6月21、22日之租
06 金及償還被上訴人110年6月23日起相當於租金（即每月40萬
07 元，及自113年6月21日起每月41萬元）至返還系爭建物之日
08 之不當得利。而110年6月21日至113年6月20日間，上訴人每
09 月開立40萬元支票交付被上訴人，並已兌現；另於113年6月
10 21日至114年2月20日間，上訴人每月開立41萬元支票交予被
11 上訴人，並已兌現等各情，為兩造所不爭執，詳如前述。是
12 被上訴人請求上訴人應自114年2月21日起至返還系爭建物之
13 日止，按月給付41萬元相當於租金之不當得利，即屬有據。

14 六、綜上所述，被上訴人依兩造租約、不當得利等法律關係及民
15 法第767條第1項規定，請求上訴人自系爭建物遷出，並返還
16 被上訴人；暨上訴人應給付2,939,165元（即租金240萬元、
17 水電費及公共工程費用共539,165元），及自起訴狀繕本送
18 達翌日即110年9月18日（重訴卷一頁95之送達證書）起至清
19 償日止，按週年利率5%計算之利息，並至返還系爭建物為
20 止，按月給付之不當得利，均屬正當，應予准許。原審為上
21 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求
22 予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。又被上訴人於本
23 院減縮並擴張請求上訴人應自114年2月21日起至返還系爭建
24 物之日止，按月給付被上訴人41萬元，為有理由，應予准
25 許，如主文第三項。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗
26 辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決
27 結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

28 據上論結，本件上訴為無理由，被上訴人所為減縮並擴張為有理
29 由，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
31 民事第一庭

01 審判長法官 蘇姿月
02 法官 劉傑民
03 法官 劉定安

04 以上正本證明與原本無異。

05 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
06 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（
07 均須按他造當事人之人數附繕本）。

08 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
09 條文規定辦理。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

12 書記官 陳慧玲

13 附註：

14 民事訴訟法第466條之1：

15 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
16 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

17 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
18 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
19 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

20 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。