

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度重訴字第69號

原告 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

梁家豪律師

被告 莊增瀧

訴訟代理人 孫志鴻律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自屏東縣○○市○○路0號3、4樓建物遷出，並將建物返還原告。

二、被告應自民國113年1月21日起，至返還前項建物之日止，按月給付原告新臺幣40萬元。

三、被告應給付原告新臺幣293萬9,165元，及自民國110年9月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決於原告以新台幣533萬4,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣1,600萬224元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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。本件關於金錢給付部分，原告起訴請求被告自民國110年6月24日起至返還屏東縣○○市○○路0號3、4樓建物(下稱系爭3、4樓建物)之日止，按月給付其新台幣(下同)40萬元，並一次給付其332萬4,224元本息。嗣於訴狀送達後，改為請求被告自113年1月21日起至返還系爭3、4樓建物之日止，按月給付其40萬元，並一次給付其293

萬9,165元本息，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，其所為訴之變更，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：

(一)被告向伊承租伊所有系爭3、4樓建物，經營大豐護理之家，其自109年6月21日起，每月應支付租金40萬元，惟被告僅支付20萬元，截至110年5月21日止（即所應支付110年6月20日以前之租金），共積欠租金240萬元，已逾2個月之租額。伊於110年5月27日寄發存證信函定7日期間催告被告支付，經被告於同年月28日收受，惟被告逾期仍未支付，伊即於110年6月22日寄發存證信函終止兩造間之租約，並經被告於同年月23日收受。兩造間之租約既已於110年6月23日終止，則被告即無繼續占有使用系爭3、4樓建物之合法權源，依民法第767條第1項規定，伊得請求被告自系爭3、4樓建物遷出，並將建物返還予伊。

(二)自110年6月21日起，至被告返還系爭3、4樓建物之日止，被告應給付伊租金或返還不當得利（合法終止租約前為租金，此後為不當得利），然截至113年1月20日止，被告每個月已給付伊40萬元，故自113年1月21日起，伊得依不當得利之規定，請求被告按月給付伊40萬元。

(三)被告積欠伊自109年6月21日起至110年6月20日止之租金240萬元，並積欠水費12萬5,386元（107年6月至112年3月）、公共用電費21萬6,639元（107年8月至112年2月）及公共工程費用19萬7,140元（107年6月至112年3月），後3項金額共53萬9,165元，乃由伊墊付，依不當得利規定，伊得請求被告加計法定遲延利息如數返還。至租金240萬元部分，伊亦得依兩造間之租約請求被告給付等語，並聲明：1.被告應自系爭3、4樓建物遷出，並將建物返還原告；2.被告應自113年1月21日起，至返還前項建物之日止，按月給付原告40萬元；3.被告應給付原告293萬9,165元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；4.原告願供擔保，請准宣告假執

01 行。

02 三、被告則以：

03 (一)本件因原告交付伊使用之系爭3、4樓建物，有伊在本院1
04 10年訴字第320號請求修復租賃物等訴訟中所主張之瑕
05 疵，系爭4樓建物部分已達無法供合乎契約目的使用之程
06 度，在原告改善前，伊得行使同時履行抗辯權，拒絕支付
07 租金之半數即每月20萬元。然原告經伊催告修繕，均置之
08 不理，伊不得已而自行改善，並於110年6月30日完成修
09 繕，原告應不得向伊請求109年6月21日至000年0月00日間
10 之租金240萬元，亦不得以伊積欠上開租金為由，終止兩
11 造間之租約。原告以兩造間之租約已合法終止為由，依民
12 法第767條第1項規定，請求伊自系爭3、4樓建物遷出，將
13 建物返還原告，並依不當得利之規定，請求伊自113年1月
14 21日起，按月返還不當得利40萬元，於法均有未合。

15 (二)至於原告請求伊返還其所墊付之水費12萬5,386元、公共
16 用電費21萬6,639元及公共工程費用19萬7,140元，合計53
17 萬9,165元部分，伊均不爭執等語，資為抗辯。並聲明：
18 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利之判決，
19 被告願供擔保請准宣告免為假執行。

20 四、兩造不爭執事項：

21 (一)系爭3、4樓建物均為原告所有，兩造於107年2月6日經公
22 證人王道光公證，簽訂系爭租約，租期10年，租期係自主
23 管機關允許收案當日即107年6月21日起算。

24 (二)被告自109年6月21日起，至110年6月22日原告寄發存證信
25 函終止系爭租約之日止，每月僅支付20萬元租金(系爭3樓
26 建物部分)予原告，尚積欠上開期間每月20萬元之租金(系
27 爭4樓建物部分)，合計積欠240萬元。

28 (三)被告於107年6月至000年0月間，應負擔之水費、公共工程
29 費用各為12萬5,386元、19萬7,140元；107年8月至000年0
30 月間，所應負擔之公共電費為21萬6,639元。

31 (四)關於被告所主張系爭3、4樓建物之瑕疵，倘屬存在，至遲

亦均已於110年6月30日經被告自行修繕完畢。

(五)110年6月21日至000年0月00日間，被告每月均有開立40萬元支票交付原告，並經原告兌現。

五、本件之爭點為：(一)原告以被告積欠系爭4樓建物租金已達2個月之租額，作為終止系爭租約之理由，是否合法?(二)原告請求被告遷出並返還系爭3、4樓建物，有無理由?(三)原告請求被告給付109年6月21日至000年0月00日間之租金240萬元，有無理由?(四)原告請求被告自113年1月21日起，至返還系爭3、4樓建物之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利40萬元，有無理由?(五)原告請求被告返還其所代墊之水、電費及公共工程費用，有無理由?茲論述如下：

(一)原告以被告積欠系爭4樓建物租金已達2個月之租額，作為終止系爭租約之理由，應屬合法：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。民法第440條第1項及第2項分別定有明文。原告主張被告積欠系爭4樓建物109年6月21日至000年0月00日間之租金240萬元，固為被告所不爭執，惟其辯稱：系爭4樓建物於上開期間因設施、設備有瑕疵，致伊無從使用系爭4樓建物收案照護個案，已達無法供合乎契約目的使用之程度，在原告改善前，伊本得行使同時履行抗辯權，拒絕支付租金，原告以伊積欠租金已達2個月之租額為由，終止租約，於法無據云云。

2.經查，被告以系爭4樓建物有缺少設備、病床規格不符及多處漏水與積水等缺失，向本院提起110年度訴字第320號，請求修復租賃物等訴訟乙節，雖經本院調卷查明無訛，惟兩造間之租約第2、3條已分別約定：「租賃期

01 間：起始時間為建物通過現場會勘主管機關允許收案當
02 日起算，租期為10年」；「租金：.....但租期前6個
03 月乙方(即被告)僅先使用3樓部分，租金按每月給付20
04 萬元整；若租期開始第7個月起乙方仍無法使用4樓，租
05 金按每月給付30萬元整；至租期開始第2年起無論乙方
06 是否使用4樓，租金按每月給付40萬元整.....」，依
07 上開關於租期及租金給付之約定可知，系爭4樓建物於
08 租期開始第2年後，無論被告係將其用作護理之家或作
09 倉庫堆放雜物，甚或是未作任何使用，其均須依租約第
10 3條之約定，按月給付40萬元之租金，是系爭4樓建物於
11 租期開始後是否能合法收案照護個案，即非兩造租約之
12 契約目的，是縱使被告於本院110年度訴字第320號，請
13 求修復租賃物等訴訟中，主張之瑕疵為真正，且確因而
14 致其未能使用系爭4樓建物收案照護個案，被告亦不得
15 以此即謂原告未依民法第423條規定，提供合於租約所
16 約定使用收益之租賃物，進而主張行使同時履行抗辯
17 權，拒絕租金之給付。又被告積欠系爭4樓建物之租
18 金，已達2個月之租額一節，為兩造所不爭執。對此，
19 原告於110年5月27日寄發存證信函，催告被告於7日內
20 支付租金及其他費用(見本院卷一第43至49頁)，惟被告
21 置之不理，原告遂另於110年6月22日寄發存證信函終止
22 兩造間之租約，揆諸上揭說明，其所為合於民法第440
23 條第1項及第2項之規定，則兩造間之租約已於被告收受
24 上開存證信函之110年6月23日合法終止。

25 (二)原告請求被告遷出並返還系爭3、4樓建物，為有理由：

26 兩造間之租約，業經原告於110年6月23日合法終止，已如
27 前開爭點(一)所述，則被告繼續占有使用系爭3、4樓建物已
28 無合法權源，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告
29 自系爭3、4樓建物遷出，將建物返還予原告，於法洵屬有
30 據。

01 (三)原告請求被告給付109年6月21日至000年0月00日間之租金
02 240萬元，為有理由：

03 被告於租賃關係存續期間，積欠109年6月21日至000年0月
04 00日間之租金共240萬元一事，為被告所不爭執，然依上
05 開爭點(一)之說明可知，被告行使同時履行抗辯權，拒絕支
06 付租金，於法不合，則原告依兩造間之租約，請求被告給
07 付其短少支付之租金240萬元，自屬有據。

08 (四)原告請求被告自113年1月21日起，至返還系爭3、4樓建物
09 之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利40萬元，為
10 有理由：

11 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
12 利益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本
13 於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或
14 其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第1
15 81條分別定有明文。本件原告為系爭3、4樓建物之所有權
16 人，兩造間之租約經原告於110年6月23日合法終止後，被
17 告占有使用系爭3、4樓建物，已無合法權源，業如前述，
18 而110年6月21日至000年0月00日間，被告每月均有開立相
19 當於租金之40萬元支票交付原告，並經原告兌現等情，復
20 為兩造所不爭執，則原告請求被告返還自113年1月21日
21 起，至返還系爭3、4樓建物之日止，每月相當於租金之不
22 當得利40萬元，於法洵屬有據。

23 (五)原告請求被告返還其所代墊之水、電費及公共工程費用，
24 為有理由：

25 原告曾為被告墊支水費12萬5,386元、公共用電費21萬6,6
26 39元及公共工程費用19萬7,140元，共53萬9,165元一節為
27 被告所不爭執(見本院卷二第163頁)，且依兩造間之租約
28 第9條約定：「租期內……乙方(即被告)所用之水、
29 電、瓦斯等由乙方自付。公共使用水電、消防檢修申報、
30 電梯維修等公共工程按使用者樓地板面積比例分擔」(見
31 本院卷一第39頁)，上開費用本應由被告負擔，然卻由原

01 告先行墊付，乃被告無法律上之原因而受利益，致原告受
02 有損害，是依民法第179條規定，原告請求被告返還其所
03 墊支之水、電費及公共工程費用共53萬9,165元，於法亦
04 屬有據。

05 六、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、兩造間之租約及
06 不當得利法律關係，請求判決：(一)被告應自系爭3、4樓建物
07 遷出，並將建物返還原告；(二)被告應自113年1月21日起，至
08 返還前項建物之日止，按月給付原告40萬元；(三)被告應給付
09 原告293萬9,165元，及自起訴狀繕本送達翌日(即110年9月1
10 8日)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
11 理由，應予准許。又兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行
12 或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金
13 額，併准許之。

14 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
15 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
17 民事第二庭 審判長法官 涂春生
18 法官 薛全晉
19 法官 劉千瑜

20 正本係照原本作成。

21 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
22 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
23 (均須按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
26 書記官 莊月琴