

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第808號

原告 劉曜誠

被告 李忠憲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬貳仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告為設立長照機構，於民國110年2月9日向原告承租位於新竹縣○○鎮○○街000號1樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自110年5月1日起至115年4月30日止，租金每月新臺幣（下同）13,000元，應於每月15日前支付，另原告同意110年5月1日前長照設立未過則無條件解除契約。詎被告因長照設立尚未經核准，自110年6月1日起即閒置系爭房屋，租金亦遲未繳納，經催繳多次仍未理會，原告乃於110年8月20日以存證信函向原告為終止租約之意思表示，惟被告迄未遷出並返還系爭房屋予原告等語。爰依系爭租約之法律關係提起本件，並聲明：被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，並給付租金52,000元及自110年6月1日起至遷讓之日止，按月給付13,000元。

二、被告則以：被告於簽約前已明確告知租屋用途為居家長照機構申請使用，雙方同意並於系爭租約之其他約定事項第2項約定「長照設立核准，此約方成立」，因此系爭租約之內容

01 應於長照機構設立核准後才開始履行。由原告110年3月22
02 日、5月27日、8月27日及9月13日函文新竹縣政府社會處，
03 可證申請長照機構程序仍在進行中，僅因全國新冠肺炎疫情
04 而延宕審核，然原告同意自110年5月1日起每月給付13,000
05 元租金予原告。至一樓夾層為非法增建，未於系爭租約中要
06 求施工，屬原告之自主行為，不應由被告賠償等語。並聲
07 明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)查被告為設立長照機構，於民國110年2月9日與原告簽定系
10 爭租約，承租系爭房屋，約定租賃期間自110年5月1日起至1
11 15年4月30日止，租金每月13,000元，應於每月15日前支
12 付，惟另於其他約定事項第2項約定「長照設立核准，此約
13 方成立」，詎被告因長照機構之設立遲未經核准，自110年6
14 月1日起未繳納租金，原告業於110年8月20日以存證信函向
15 原告為終止租約之意思表示，嗣新竹縣政府於本件訴訟繫屬
16 中，以110年11月8日函文通知被告准予設立長照機構等情，
17 有系爭租賃契約書、110年8月20日新埔郵局第54號存證信
18 函、110年8月30日所寄發之寶山大崎郵局第44號存證信函、
19 新竹縣政府函文4件、艾心有限公司函文4件等件影本在卷為
20 證（見本院卷第6至12、27至40、51至54頁），且未據兩造
21 否認，自堪信為真實。

22 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
23 他方支付租金之契約。承租人租金支付有遲延者，出租人得
24 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
25 為支付，出租人得終止租約。租賃物為房屋者，遲付租金之
26 總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止租約。
27 附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第
28 421條第1項、第440條第1項、第2項及第99條第1項分別定有
29 明文。經查，兩造於系爭租約之「其他約定」第2項明載：
30 「長照設立核准，此約方成立。」，雖曰成立，實際上應指
31 生效之意，蓋契約於兩造簽立系爭租約時應已成立，惟因附

01 有長照設立核准之停止條件，故於停止條件成就時方發生效
02 力，而長照機構在110年11月8日前既未經新竹縣政府核准設
03 立，系爭租約即尚未生效，被告自無履行給付租金之義務；
04 原告雖於系爭租約成立後、尚未生效前之110年8月20日以存
05 證信函通知被告因所欠租金已逾2個月租額，故終止租約，
06 姑不論原告就已定相當期限催告被告支付租金之事實未盡舉
07 證之責，致無從認定構成民法第440條第1、2項所定之終止
08 要件，本件亦因被告尚不負給付租金之義務而無所謂遲付租
09 金之情形，應無法依據上開法條之規定終止租約，是原告主
10 張終止系爭租約，請求被告將系爭房屋全部遷讓返還原告，
11 即非有理由。

12 (三)原告請求被告給付租金52,000元及自110年6月1日起至遷讓
13 之日止，按月給付13,000元一節。查兩造既有成立系爭租
14 約，且被告亦於言詞辯論期日當庭同意自110年5月1日起每
15 月給付13,000元租金予原告，有本院110年12月14日筆錄在
16 卷可憑（見本院卷第50頁），原告亦主張自系爭租約開始即
17 110年5月1日起可收取租金，是原告請求被告給付起訴時
18 （即110年9月28日）已到期之租金52,000元（計算式：13,0
19 00元×4個月=52,000），洵屬有據。至原告另請求自110年6
20 月1日起按月給付租金，就起訴前之部分係屬重複請求，其
21 餘部分則清償期未屆至，原告若為將來給付之請求，依民事
22 訴訟法第246條之規定，以有預為請求之必要者為限，而原
23 告未為此項主張，被告亦非拒不履行或顯有到期不履行之
24 虞，自屬法律要件不符合，原告無受給付判決之法律上利
25 益，而無保護之必要，此部分之訴即應予駁回。

26 (四)原告主張因施作夾層而花費189,000元，應由被告負賠償責
27 任等語，並提出建物所有權狀、建物登記第二類謄本為憑，
28 惟被告否認有施作夾層之約定。按當事人主張有利於己之事
29 實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情
30 形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。
31 經查，依原告所提上開所有權狀及登記謄本資料，足知第一

01 層夾層於108年10月8日即已建築完成，並於同年11月7日登
02 記在案，難窺與110年間所簽立之系爭租約有何關聯性，且
03 系爭租約確實未有任何關於施作夾層之約定，而原告既主張
04 有此施作事實並支出189,000元費用，當就其真正負舉證責
05 任，然始終未提出任何事證或單據以證其實，本院自無從為
06 有利於原告之認定，故原告請求被告賠償189,000元，洵屬
07 無據。

08 四、綜上所述，原告依據系爭租賃契約之法律關係，請求被告給
09 付52,000元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無
10 理由，應予駁回。

11 五、本判決第一項所命被告給付之金額未逾50萬元，本院應依民
12 事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。至
13 原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 111 年 1 月 20 日
19 民事第二庭 法 官 彭淑苑

20 以上正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 1 月 21 日
24 書記官 林琬茹