# 臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙簡字第600號

原　　告　雅豐專業投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀政宇

000000000000000000

訴訟代理人　張宏銘律師

被　　告　陳耀明

訴訟代理人　王德凱律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告承租被告所有坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭土地），供原告興建建物作為公司營運之用，雙方於民國110年9月10日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）4萬元，租期自110年10月1日至120年9月30日，原告於簽約時簽發支票2紙，分別給付半年租金24萬元及租賃保證金12萬元。系爭租約約定約定前半年無償供原告整理使用，111年4月1日始起算租金，原告並已於110年9月10日提早給付111年4月1日起算之半年租金，惟原告承租系爭土地後規劃申請建築執照時，始知當地申請建照須依法設置水保設施，而設置水保設施後，將造成原告建物興建完成後與前方道路有2米高落差，無法正常營業使用，與當初承租目的有違。原告遂類推適用系爭租約第8條約定，承租人僅須賠償保證金後即可終止租約，於111年6月初口頭告知被告終止系爭租約，並於同年7月18日寄發律師函表示已終止租約，另依土地法第98條、第99條、第105條規定，被告僅能沒收2個月租金擔保金

8萬元，故原告給付之36萬元，應為2個月租金擔保金8萬元及7個月租金28萬元，而系爭租約終止後，被告收取之租金即無法律上原因，爰依民法第179條規定請求返還等語。並聲明：㈠被告應給付原告28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約為定期租賃，並無民法第450條第2項不定期租賃各當事人得隨時終止契約之適用，且系爭租約亦無任一方可任意終止契約之約定，原告顯無於租期內任意終止租約之權，況原告所謂無法達成當初租賃目的，亦非法定終止事由，被告已明確表示不同意原告提前終止契約，應認兩造間就系爭土地之租賃關係仍然存續，被告依系爭租約之約定受領原告給付租金及保證金合計36萬元，自非無法律上原因，原告依不當得利請求被告返還28萬元，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張兩造於110年9月10日簽訂系爭租約，由原告承租被告所有系爭土地，供原告興建建物作為公司營運之用，約定每月租金4萬元，租期自110年10月1日至120年9月30日，原告於簽約時簽發支票2紙予被告，分別給付半年租金24萬元及租賃保證金12萬元。系爭租約約定系爭土地前半年無償供原告整理使用，第7個月首日即111年4月1日始起算租金，原告並已於簽約當日即110年9月10日給付111年4月1日起算之半年租金等情，業據其提出與所述相符之系爭租約、支票2紙影本為證（見本院卷第23至31頁），且為被告所不爭執（見本院卷第84頁），堪認原告上開主張為真。

㈡按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣，民法第450條第1、2項定有明文。又依民法第450條第1、2 項規定，僅未定期限之租賃契約，各當事人

始得隨時終止契約，定有期限之租賃契約，如無約定或法定事由發生，其租賃關係於期限屆滿時始為消滅，當事人一方不得任意終止契約（最高法院109年度台上字第3225號裁判要旨參照）。復按定期租賃契約如無約定或法定事由發生，當事人一方不能任意終止契約（最高法院99年度台簡上字第20號判決意旨參照）。查：

1.系爭租約為定期租賃，原告雖主張類推適用系爭租約第8條約定，承租人即原告僅須賠償保證金後即可終止租約，惟查系爭租約第8條約定：「除乙方（即原告）違約外甲方（即被告）不得於期間內要求收回租賃物，否則應償還乙方存於甲方之保證金及地上物興建之損失，並退還預付之租金票。」（見本院卷第25頁），係賦予出租人得於租賃期間內收回租賃物之權，並未約定原告亦得於租期屆滿前終止租約。契約當事人之權利義務，乃依當事人合意決定，僅於當事人未約定時得適用民法或其他法律規定予以補充。兩造既僅以契約賦予出租人於租賃期限屆滿前得於一定條件下收回租賃物，並無承租人亦得賠償保證金以終止租約之約定，自應尊重兩造之約定，而僅於存在法定事由時，承租人方能行使終止權。此與所謂類推適用，乃就「法律未規定之事項」，比附援引與其性質相類似事項之規定加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，而是否得以類推適用，應先探求法律規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，依平等原則，將該法律規定類推及於該未經法律規範事項之概念迥不相同，原告主張實有誤會。

2.兩造既未就原告得於租期屆滿前隨時終止租約之事由為約定，自應回歸法律之規定，以有法定事由發生，始得提前終止租約。本件亦無民法第424條、第430條、第435條、第436條、第452條等法定終止租約之事由發生，則原告主張提前終止租約，自無理由。

㈢承前所述，本件既屬定有期限之租賃契約，在無約定或法定事由發生之情況下，當事人一方不能任意終止契約，原告主

張僅須賠償保證金後即可終止租約，自屬無據。兩造間之系爭租約既未經終止，則被告收受原告給付之租金及租賃保證金，自屬有法律上之原因，原告依不當得利之關係，請求被告返還租金28萬元，為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　7　　日

沙鹿簡易庭　法　官　廖欣儀

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　12　　月　　7　　日

書記官　柳寶倫