

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第384號

原告 日榮資產管理企業社

法定代理人 陳建鋁

原告 陳焜耀

法定代理人 陳建鋁

共同

訴訟代理人 葉韋佳律師

周炘庭律師

被告 康林老人事業股份有限公司

法定代理人 林淑秋

訴訟代理人 黃文皇律師

被告 康禎護理之家即林小娟

訴訟代理人 洪良凡律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月15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：坐落臺中市○○區○○○段000地號土地上之門
牌號碼臺中市○○區○○路00○0號、20之3號1樓至4樓房屋
（下稱系爭房屋）為原告陳焜耀所有，原告日榮資產管理企
業社（下稱日榮企業社，即陳建鋁、原告陳焜耀之合夥）前
於民國107年10月1日與被告康林老人事業股份有限公司（下
稱康林公司）簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約），由原告
日榮企業社將系爭房屋出租予被告康林公司，約定租金為每

01 月新臺幣（下同）525,000元（含稅），租賃期間自107年10
02 月1日起至127年12月31日止。依系爭租賃契約第3條第4項約
03 定，租金於107年10月起至111年12月止為50萬元（未含
04 稅）；自111年1月起，原告日榮企業社每3年得調整1次租
05 金，當被告康林公司前3年年平均獲利高於500萬元時，原告
06 日榮企業社即得以原租金之10%為上限調整租金。原告日榮
07 企業社已於113年12月間向被告康林公司表示：自114年1月1
08 日起調漲8%之租金等語，為被告康林公司所拒絕，並要求
09 原告日榮企業社買回被告康禎護理之家之經營權及經營長照
10 事業之相關設備，原告日榮企業社旋即表示同意以原先出售
11 價格買回，是系爭租賃契約業經合意於113年12月31日終
12 止；如認未合意終止，則原告日榮企業社已依系爭租賃契約
13 第7條第1項約定，於114年4月15日以存證信函及本件起訴狀
14 繕本之送達向被告康林公司為終止契約之意思表示，又被告
15 康林公司迄未出面與原告日榮企業社協商終止條件，屬以不
16 正當行為阻條件成就，依民法第101條第1項規定，應視為條
17 件已成就，亦應認系爭租賃契約應於114年10月15日終止。
18 系爭租賃契約既已終止而消滅，則原告日榮企業社自得依民
19 法第455條前段規定，請求被告康林公司騰空遷讓返還系爭
20 房屋；又被告繼續占用系爭房屋屬無法律上原因，獲有使用
21 系爭房屋之利益，致原告陳焜耀受有無法使用系爭房屋之損
22 害，原告陳焜耀得依第767條第1項前段、第179條規定，請
23 求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並自114年1月1日起至遷讓
24 返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利567,
25 000元。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179
26 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰
27 空遷讓並返還予原告。(二)被告應自114年1月1日起至返還前
28 項房屋日止，按月給付原告陳焜耀567,000元。(三)願供擔
29 保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)被告康林公司部分：原告之法定代理人陳建錫向被告康林公

司法定代理人林淑秋談及租金調整時，並未表示其代表原告，且林淑秋業已向陳建鋁表示此為重大事項，無法單獨決定，並以個人身分表示希望僅調漲5%租金，而未代表被告康林公司表示終止契約，另契約終止應類推適用公司法第185條第1項第1款規定經被告康林公司內部決議，否則無效，是原告主張系爭契約經合意終止並無理由；另系爭租賃契約第7條第1項約定提前終止契約為書面要式行為，且須經雙方協商議定終止之條件，否認被告康林公司有不正當行為阻前開條件成就，故原告片面終止自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)被告康禎護理之家即林小娟（下稱康禎護理之家）：被告康林公司係依系爭租賃契約第5條第2項約定將系爭房屋合法轉租予被告康禎護理之家，約定承租期間自107年10月1日起至122年9月30日止，又系爭租賃契約未經合意終止或合法提前終止，是原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告康禎護理之家返還系爭房屋或給付不當得利，自無理由；另原告陳焜耀前為被告康禎護理之家之實際負責人，因經營不善之故，於107年9月間緊急變更負責人為林小娟，並在陳建鋁、原告陳焜耀之主導下完成變更負責人程序，原告日榮企業社與被告康林公司在指定林小娟擔任被告康禎護理之家負責人之前提下簽立系爭租賃契約，是被告康禎護理之家雖非系爭租賃契約之當事人，卻是租約得以成立之關鍵；被告康禎護理之家經林小娟接手後始能繼續經營、照護民眾，是原告僅因自己已非被告康禎護理之家之經營者，又租金漲幅未達期待即終止契約，違反社會公益及誠信，屬違反民法第148條誠實信用原則之行為等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)系爭房屋為原告陳焜耀所有，由原告日榮企業社出租予被告

01 康林公司，租賃期間為自107年10月1日起至127年9月30日
02 止，再由被告康林公司轉租予被告康禎護理之家，租賃期間
03 為自107年10月1日起至122年9月30日止等情，有租賃契約
04 （本院卷第39至43、177至180頁）在卷可稽，且為兩造所不
05 爭執，首堪認定。

06 (二)原告主張系爭租賃契約業經原告日榮企業社與被告康林公司
07 於113年12月25日合意於114年1月1日終止等情，業據提出對
08 話紀錄為證（本院卷第53至63頁），然為被告所否認，並以
09 前詞置辯。經查：觀諸前開對話紀錄所示，陳建鋁即原告日
10 榮企業社法定代理人於113年12月24日向林淑秋即被告康林
11 公司法定代理人表示：「林董晚上好！你剛剛來電告知確認
12 是不繼續承租經營對嗎？」，林淑秋回稱：「租金如果同意
13 調5%，當然繼續承租經營，如果不行，就要請你買回去經
14 營，這是大家的意思，我盡力了」，陳建鋁於翌日稱：「早
15 安！那很遺憾，我確定要調漲8%，看來租金部分我們是談
16 不攏了，那就以當初的價錢跟你們買回！」，林淑秋即回
17 應：「好的，我們約時間一起談，我做不了主」，並於同年
18 月30日傳送存款憑條之照片，表示：「建鋁早安，還沒談好
19 前，我先付114年1月房租」。而陳建鋁固於翌日表示：「林
20 董午安！我們已經合意終止租約了，請你提供帳戶，我們會
21 匯回租金，也請你們盡快前來協議經營權買回的部分」，然
22 林淑秋表示：「租金還是要付，等談好多退少補，我跟股東
23 約好時間大家一起來談」等語，可知陳建鋁、林淑秋各係本
24 於代表原告日榮企業社、被告康林公司就系爭租賃契約之租
25 金調漲、是否買回經營權等為商議，而林淑秋固表明如租金
26 無法僅調漲5%，則請求被告日榮企業社買回經營權，然陳
27 建鋁提出以當初的價格買回後，林淑秋並未應允，僅表示其
28 無決定權，應再共同討論，且於達成協議前，被告康林公司
29 應繼續給付租金，而未見林淑秋有同意系爭租賃契約之期間
30 至113年12月31日終止之情事，是被告康林公司固不同意原
31 告日榮企業社調漲租金之幅度，然原告日榮企業社得否調漲

01 租金僅涉及租金債權之有無，並不當然影響系爭租賃契約之
02 效力，揆諸前開對話紀錄，應認原告日榮企業社與被告康林
03 公司除就買受經營權之價格尚未達意思之合致外，亦未達成
04 終止系爭租賃契約之合意。

05 (三)又原告主張：原告日榮企業社已依系爭租賃契約第7條第1項
06 約定，於114年4月15日以存證信函及本件起訴狀繕本之送達
07 向被告康林公司為終止契約之意思表示，又被告康林公司迄
08 未出面與原告日榮企業社協商終止條件，屬以不正當行為阻
09 條件成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件已成就，
10 亦應認系爭租賃契約應於114年10月15日終止等語，並提出1
11 14年1月3日、同年4月15日寄發之存證信函、律師函為證
12 (本院卷第65至78頁)，然為被告所否認，並以前詞置辯。
13 經查：依系爭租賃契約第7條第1項約定：「甲（按指原告日
14 榮企業社）、乙（按指被告康林公司）若有一方決定提前終
15 止本租約時，應於終止前六個月以書面方式通知對方，經雙
16 方協商議定終止之條件後，租約始為終止。」則原告日榮企
17 業社如於期前終止租約，自應於6個月前以書面通知被告康
18 林公司，並與被告康林公司協商議定終止之條件，契約始生
19 終止之效力。

20 1.觀之114年1月3日寄發之存證信函及律師函，其內容載明委
21 任人為陳建鋁，由陳建鋁向被告康林公司為期前終止契約之
22 意思表示，則陳建鋁既非系爭租賃契約之當事人，其所為之
23 意思表示自不生終止契約之效力；再參以114年4月15日寄發
24 之存證信函及律師函，係由原告日榮企業社委由律師向被告
25 康林公司為終止契約之意思表示，則原告主張原告日榮企業
26 社已於114年4月15日寄發書面通知予被告康林公司行使系爭
27 租賃契約第7條第1項之終止權，尚屬有理。

28 2.然按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其
29 條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項固有明
30 文。而所謂因條件成就而受不利益之當事人，以不正當行
31 為，阻其條件成就者，係指該當事人有阻其條件成就之故意

行為，並其行為與條件之不成就有相當因果關係，始足當之（最高法院95年度台上字第1549號判決意旨參照）。本件原告日榮企業社於114年4月15日寄發存證信函後，即於同年6月12日提起本件訴訟等情，有民事起訴狀上本院收件章（本院卷第9頁）可稽，而原告日榮企業社並未舉證證明其於起訴前至本院言詞辯論終止前有積極向被告康林公司請求協商議定終止之條件，亦未證明被告康林公司有何故意不為協商之情事，自難認被告康林公司有何不正當之行為導致兩造未能達成終止條件之協議，則原告徒以兩造未能協商終止條件，主張被告康林公司以不正當行為阻條件成就云云，自無理由。

3.從而，依系爭租賃契約第7條第1項約定，原告日榮企業社與被告康林公司既尚未協商議定終止之條件，難認系爭租賃契約已生終止之效力。

(四)稽此，系爭租賃契約未經原告日榮企業社合法終止，則被告康林公司基於系爭租賃契約、被告康禎護理之家基於與被告康林公司之租賃關係，占用系爭房屋自均有法律上權源，則原告日榮企業社依民法第455條前段、原告陳焜耀依民法第767條第1項前段、第179條規定請求被告騰空遷讓並返還系爭房屋、給付不當得利，均無理由。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條之規定，請求被告：(一)將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告、(二)自114年1月1日起至返還前項房屋日止，按月給付原告陳焜耀567,000元，為無理由，應予駁回；原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 11 月 13 日

民事第六庭 法 官 蔡汎沂

以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
02 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
05 書記官 陳宇萱