

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1075號

原告 泰安健康管理顧問股份有限公司

法定代理人 林志郎

訴訟代理人 林洲富律師

陳睿瑀律師

被告 曾江秀卿

訴訟代理人 楊擴舉律師

複代理人 王子芸律師

上列當事人間請求確認租金等事件，本院於民國113年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。經查，本件兩造間訂有泰安醫院經營暨租賃合約書（下稱系爭租約），然對於每月租金金額有所爭執，原告對被告所負租金債權之內容為何既存爭議，足致原告在私法上之法律上地位存在不妥之危險，而此種不妥危險之狀態，客觀上得以確認判決將之除去，揆諸上開說明，是原告提起本件確認訴訟，有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面

01 一、原告主張：兩造於民國110年9月14日簽訂系爭租約，經營標
02 的即泰安醫院，租賃標的為泰安醫院所在之建物，門牌號碼
03 為臺北市○○區○○○路0段00巷000號房屋（下稱系爭房
04 屋）之全部，並同意系爭租約期間為109年8月1日至121年7
05 月31日，每月租金（含租賃所得稅及二代健保費）自109年8
06 月1日至111年1月31日止為新臺幣（下同）62萬5000元，自1
07 11年2月1日至112年7月31日止為125萬元，每3年交付1次36
08 期支票，每3年調整房租6萬5000元，以此類推，惟原告同
09 意，當租金調整超過150萬元後，即均以150萬元計算，不再
10 增加。而依泰安醫院98年6月5日醫療機構開業執照所載，泰
11 安醫院之病床數有慢性一般病床20床與慢性呼吸照護病床90
12 床，共110床。然依臺北市政府衛生局111年3月17日函可
13 知，自93年3月10日起，慢性一般病床數持續動態調整，最
14 高開放床數為20床，與原系爭租約以110床為基礎相差甚
15 大。原告於112年6月21日發函，請求被告依系爭租約第2條
16 第4項約定，進行協商，然被告於112年6月30日函覆，拒絕
17 進行協商，被告違反系爭租約第2條第4項約定。原告自得依
18 民法第227條、第226條第1項規定，請求按病床數短少之比
19 例調整租金，及被告應給付原告溢付租金之損害2761萬3636
20 元及履約保證金之損害159萬0909元，共計為2920萬4545元
21 等語。並聲明：（一）確認兩造間於110年9月14日簽訂之系爭租
22 約，自109年8月1日起至111年1月31日止之月租金為11萬363
23 6元；自111年2月1日起至112年7月31日止之月租金為22萬72
24 73元；自112年8月1日起至115年7月31日止之月租金為23萬9
25 091元；自115年8月1日起至118年7月31日止之月租金為25萬
26 0909元；自118年8月1日起至121年7月31日止之月租金為26
27 萬2727元。（二）被告應給付原告2920萬4545元，並自起訴狀繕
28 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

29 二、被告則以：被告未曾向原告提出開業執照並保證泰安醫院應
30 有總床數為110床，且依系爭租約第1條第1項約定，原告係
31 同意以「簽訂時之既有設施及現況承租」。自原告自行申請

01 復業、恢復病床數之相關函文可知，原告明知簽訂系爭租約
02 時，泰安醫院並無病床，係由原告營運後向臺北市衛生局申
03 請復業及恢復床數為慢性一般病床20床，足見原告承租當
04 時，與98年間泰安醫院之病床數為何無關，兩造從未合意泰
05 安醫院應有病床數110床。原告自109年8月至111年1月31日
06 止，皆依約繳交租金每月62萬5000元（該部分係因疫情關
07 係，經雙方協議後，被告同意減少租金），嗣111年2月本應
08 依約恢復租金為每月125萬元後，原告再以受疫情影響為
09 由，多次請求被告酌減一半租金，被告因體恤原告在疫情期
10 間經營醫院不易，因此同意於111年2月至000年0月間，被告
11 僅給付原告每月62萬5000元。嗣後，原告才於111年8月起至
12 112年7月，依約恢復繳交租金125萬元（112年8月起，租金
13 調整為每月131萬5000元）。倘原告認為泰安醫院有病床數
14 不足問題，為何於自簽約後，長達3年，從未表示，甚至在1
15 11年2月至7月磋商租金酌減期間，亦未提出任何異議或主
16 張，顯與常情不合。泰安醫院於兩造簽訂系爭租約後，未發
17 生可運作病床數或可使用醫療空間事後遭到刪減之情，縱
18 有，系爭租約第2條第4項約定僅係雙方同意進行合約修改之
19 善意協商，原告無從依該項約定取得單方面調整月租金及履
20 約保證金之權利。又系爭租約於112年12月11日合法終止，
21 原告請求確認自112年12月11日至121年7月31日止之租金應
22 減少部分，已無確認利益，此部分主張，顯無理由等語，資
23 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔
24 保，請准免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項（見本院卷第131至132頁，並由本院依卷證
26 資料為部分修正）：

27 (一)兩造於110年9月14日簽訂系爭租約，並同意系爭租約期間為
28 109年8月1日至121年7月31日。

29 (二)系爭租約第1條第1項約定，兩造同意並確認，經營標的即泰
30 安醫院，租賃標的為泰安醫院所在之建物，門牌號碼為臺北
31 市○○區○○○路0段00巷000號房屋（即系爭房屋）之全

01 部，原告同意以系爭租約簽訂時之既有設施及現狀承租。原
02 告經營泰安醫院期間所有相關事務之處理及盈虧概由原告負
03 責；系爭租約第1條第2項約定，租賃期間為109年8月1日至1
04 21年7月31日止，共12年；系爭租約第2條第2項約定，兩造
05 同意並確認，原告自109年8月1日起至111年1月31日（18個
06 月期間），按月於每月10日支付被告租金每月62萬5000元
07 （含租賃所得稅及二代健保費）。111年2月1日起至112年7
08 月31日止，按月於每月10日支付被告租金每月125萬元（含租
09 賃所得稅及二代健保費），每3年交付1次36期支票，每3年
10 調整房租6萬5000元，以此類推，惟被告同意，當租金調整
11 超過150萬元後，即均以150萬元計算，不再增加；系爭租約
12 第2條第4項約定，兩造同意並確認，若因衛生主管機關依法
13 令要求，致使泰安醫院實際可運作病床數或可使用之醫療空
14 間遭到刪減，兩造同意依此改變，進行合約修改之善意協
15 商。

16 (三)依泰安醫院98年6月5日醫療機構開業執照所載，病床數：慢
17 性一般病床20床、慢性呼吸照護病床90床。

18 (四)泰安醫院109年9月16日函臺北市政府衛生局申請醫院復業事
19 宜，並於說明二記載「現擬於109年度9月28日申請部分復
20 業，將診療科別由原有之內科，調整為內科、復健科；病床
21 數則由原有之慢性一般病床0床、慢性呼吸照護病床0床，調
22 整開放為慢性一般病床20床、慢性呼吸照護病床0床。請同
23 意辦理。」

24 (五)臺北市政府衛生局109年10月7日函覆泰安醫院，主旨記載
25 「貴院申請登記事項變更（新增診療科別、急性一般病床21
26 床）等案，復請查照。」、說明二記載「核准登記事項：
27 （一）診療科別：內科、復健科（新增）。（二）慢性一般病
28 床：20床。（新增20床）（三）登記日期：109年9月29日。」
29 臺北市政府衛生局109年10月12日函覆泰安醫院，主旨記載
30 「貴院申請登記事項變更一案，前經本局109年10月7日北市
31 衛醫字第10930773701號函許可在案，許可變更病床應為慢

01 性一般病床20床，請查照。」、說明二記載「本案許可變更
02 病床應為慢性一般病床20床，惟主旨誤植為急性一般病床21
03 床，特為更正。」

04 (六)依泰安醫院109年10月16日醫療機構開業執照所載，病床
05 數：慢性一般病床20床、急性一般病床0床、精神急性一般
06 病床0床、慢性呼吸照護病床0床、急診觀察床0床、血液透
07 析床0床、（門診）診療間3間。

08 (七)臺北市政府衛生局111年3月17日函說明四記載「本案係泰安
09 醫院欲申請開放慢性一般病床24床，使開放總數達44床。經
10 查泰安醫院自93年3月10日起，慢性一般病床持續動態調
11 整，最高開放床數為20床，故本案所請，不符上開法令規
12 範，本局歉難同意。」

13 (八)依泰安醫院111年4月1日醫療機構開業執照所載，病床數：
14 急性一般病床0床、精神急性一般病床0床、慢性一般病床20
15 床、慢性呼吸照護病床0床、急診觀察床0床、血液透析床15
16 床（門診）診療間3間。

17 四、得心證之理由：

18 (一)按不完全給付，係指債務人所為之給付內容不符債務本旨，
19 且有可歸責於其之事由，而造成債權人之損害所應負之債務
20 不履行損害賠償責任。是以，不完全給付債務不履行責任，
21 以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為
22 其成立要件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全
23 為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給
24 付未符合債務本旨並受有損害，及二者間有因果關係存在之
25 要件事實，負舉證責任（最高法院112年度台上字第301號判
26 決意旨參照）。查原告主張兩造以110床為基礎約定租金，
27 因泰安醫院僅得設立20床、且被告拒絕協商租金，是被告未
28 依債之本旨所為之給付且不能補正，故依給付不能行使權利
29 等情，為被告所否認，揆諸上開意旨，應由原告就其所受領
30 之給付未符合債務本旨負舉證責任。

31 (二)查系爭租約第1條第1項約定，兩造同意並確認，經營標的即

01 泰安醫院，租賃標的為泰安醫院所在之建物即系爭房屋之全
02 部，原告同意以系爭租約簽訂時之既有設施及現狀承租，原
03 告經營泰安醫院期間所有相關事務之處理及盈虧概由原告負
04 責；泰安醫院109年10月16日醫療機構開業執照所載，病床
05 數：慢性一般病床20床、急性一般病床0床、精神急性一般
06 病床0床、慢性呼吸照護病床0床、急診觀察床0床、血液透
07 析床0床、（門診）診療間3間等節，為兩造所不爭執（見兩
08 造不爭執事項(二)、(六)），是兩造於110年9月14日簽訂系爭租
09 約時，泰安醫院床位現狀為20床，可堪認定。原告雖以泰安
10 醫院98年6月5日醫療機構開業執照記載病床數：慢性一般病
11 床20床、慢性呼吸照護病床90床為據，惟此乃泰安醫院於10
12 9年復業前之開業執照，無從證明兩造有約定泰安醫院應有
13 總床數110床，且兩造亦未於系爭租約約定床位數。原告未
14 能舉證兩造有約定被告應提供總床數110床之租賃標的，被
15 告所提供系爭房屋可經營泰安醫院，難認原告已舉證證明所
16 受領之給付未符合債務本旨。

17 (三)查系爭租約第2條第4項雖約定，兩造同意並確認，若因衛生
18 主管機關依法令要求，致使泰安醫院實際可運作病床數或可
19 使用之醫療空間遭到刪減，兩造同意依此改變，進行合約修
20 改之善意協商。惟兩造於110年9月14日簽訂系爭租約時，泰
21 安醫院病床數為慢性一般病床20床、急性一般病床0床、精
22 神急性一般病床0床、慢性呼吸照護病床0床、急診觀察床0
23 床、血液透析床0床、（門診）診療間3間（見兩造不爭執事
24 項(六)），現泰安醫院病床數為急性一般病床0床、精神急性
25 一般病床0床、慢性一般病床20床、慢性呼吸照護病床0床、
26 急診觀察床0床、血液透析床15床（門診）診療間3間（見兩
27 造不爭執事項(八)）。未見泰安醫院於兩造簽約後實際可運作
28 病床數或可使用之醫療空間遭到刪減之事證，故無上開約定
29 之適用，且該約定僅為兩造進行合約修改之善意協商，原告
30 無從依該約定片面調整租金。

31 (四)綜上，被告依系爭租約提供系爭房屋經營泰安醫院，而原告

01 未能舉證所受領之給付未符合債務本旨、泰安醫院於兩造簽
02 約後實際可運作病床數或可使用之醫療空間遭到刪減，無從
03 請求減少租金、賠償溢付租金及履約保證金之損害。

04 五、綜上所述，原告請求(一)確認兩造間於110年9月14日簽訂之系
05 爭租約，自109年8月1日起至111年1月31日止之月租金為11
06 萬3636元；自111年2月1日起至112年7月31日止之月租金為2
07 2萬7273元；自112年8月1日起至115年7月31日止之月租金為
08 23萬9091元；自115年8月1日起至118年7月31日止之月租金
09 為25萬0909元；自118年8月1日起至121年7月31日止之月租
10 金為26萬2727元。(二)被告應給付原告2920萬4545元，並自起
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息，均無理由，應予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
17 民事第七庭 法 官 郭思好

18 以上正本係照原本作成。

19 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。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
22 書記官 謝達人