

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北訴字第32號

原告 中心診所醫療財團法人中心綜合醫院

法定代理人 孫卓卿

訴訟代理人 李文中律師

複代理人 宋易修律師

被告 合旺科技有限公司

法定代理人 林立揚

訴訟代理人 於知慶律師

洪郁淇律師

上列當事人間請求給付租金等事件經本院於民國115年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,238,076元，暨自民國113年4月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應將附件臺北市大安地政事務所土地丈成果圖所示編號A、B（除C部分）空間騰空遷讓返還予原告。

被告應自113年1月24日起至騰空遷讓返還前項空間予原告之日止，按月給付原告新臺幣49,196元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔62%，餘由原告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣412,692元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,238,076元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項於原告以新臺幣188,924元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣566,771元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第三項已到期部分得假執行；但被告如按月以新臺幣49,196元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
05 關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
06 法第24條定有明文。經查，兩造於民國106年12月21日簽訂
07 之高壓氧治療艙及控制系統合作契約書（下稱系爭契約）第
08 14條約定：兩造就系爭契約所生一切糾紛，合意以本院為第
09 一審管轄法院（見本院卷第25頁），是本院就本件訴訟自有
10 管轄權。

11 二、次按因請求利息、紅利、租金、退職金或其他定期給付涉訟
12 者，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序；又第2項之
13 訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1項所定額數
14 十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程
15 序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第427條第2項第8
16 款、第5項分別定有明文。經查，本件訴訟標的各項聲明之
17 金額及價額加總已逾新臺幣（下同）50萬元，且兩造同於11
18 3年5月2日以此為由，聲請本件改依通常程序審理（見本院
19 卷第173頁），爰依上開規定改行通常訴訟程序審理裁判。

20 三、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
21 之基礎事實同一或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
22 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款亦有明定。查
23 本件原告起訴時原聲明為：(一)被告應給付原告2,380,801
24 元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
25 算之利息。(二)被告應將兩造系爭契約所載之附件1空間騰空
26 遷讓返還予原告。(三)被告應自113年1月24日起至騰空遷讓返
27 還系爭契約所載之附件1空間予原告之日止，按月給付原告7
28 2,800元。(四)願供擔保請准宣告為假執行（見本院卷第7
29 頁），嗣於113年10月21日具狀變更前開聲明為：(一)被告應
30 給付原告2,380,801元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清
31 償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應將兩造系爭契約所

01 載之附件1（即原告113年4月16日民事陳報狀之陳證3）空間
02 騰空遷讓返還予原告。(三)被告應自113年1月24日起至騰空遷
03 讓返還系爭空間予原告之日止，按月給付原告72,828元。(四)
04 願供擔保請准宣告為假執行（見本院卷第278頁）。復於114
05 年3月3日具狀變更前開聲明為：(一)被告應給付原告2,380,80
06 1元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
07 計算之利息。(二)被告應將臺北市大安地政事務所土地複丈成
08 果圖（如附圖，見本院卷第352頁）所示A、B空間（下稱系
09 爭空間）騰空遷讓返還予原告。(三)被告應自113年1月24日起
10 至騰空遷讓返還系爭空間予原告之日止，按月給付原告72,8
11 28元。(四)願供擔保請准宣告為假執行（見本院卷第371
12 頁）。經核與前開規定並無不合，應予准許，合先敘明。

13 貳、實體部分

- 14 一、原告主張：兩造於106年12月21日簽訂系爭契約，約定由原
15 告提供系爭空間予被告擺放高壓氧治療艙及建置系統設立
16 「高壓氧治療中心」經營業務，被告則按月支付租金72,828
17 元並負擔高壓氧治療業務所需各項開支，然被告自111年3月
18 中旬暫停營業後，即未再依約給付前開租金與業務開支。原
19 告曾數次函請被告給付積欠款項，被告均未置理，始於113
20 年1月12日以存證信函定相當期限催告被告給付積欠之租金
21 暨應分擔費用共2,380,801元，併為終止系爭契約之意思表
22 示。又被告未於相當期限內清償前開欠款，是系爭契約已於
23 同年月23日終止。爰依系爭契約及民法第455條、第179條等
24 法律關係提起本件訴訟，請求被告返還前開積欠款項，騰空
25 返還系爭空間，並給付自契約終止翌日起至被告騰空返還系
26 爭空間之日止相當於租金之不當得利等語。並聲明：如變更
27 後聲明所示。
- 28 二、被告則以：原告依約應提供可供營業使用之租賃物予被告使
29 用，然依建築技術規則建築設計施工編（下稱建築施工規則）
30 第142條第6款規定，系爭不動產實為防空避難室地下
31 室，除經政府核准外，不得作為營業使用，是原告提供之系

01 爭不動產實非合於約定使用收益狀態之租賃物，縱令被告曾
02 於租賃期間營業且未獲主管機關裁罰，仍難謂原告已履行出
03 租人提供合於約定使用收益狀態租賃物之主給付義務，被告
04 自得行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金及相關依約應負擔
05 之水電費、人事費及耗材費；縱認被告有給付租金、水電
06 費、人事費及耗材費之義務，然因系爭不動產之實際坪數僅
07 為23.07坪，與系爭契約約定之26.01坪不符，是系爭不動產
08 每月租金應為66,360元而非72,828元。又原告並未具體提出
09 相關單據舉證水電費、人事費及耗材費究為多少，是原告所
10 得請求之金額亦非2,380,801元等語，資為抗辯，並聲明：
11 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
12 假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
15 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第
16 254條定有明文。次按契約之終止與契約之解除，兩者之效
17 力不同，前者使契約關係向將來消滅，後者則使契約溯及訂
18 約時失其效力。契約終止權之行使，本於契約自由原則，非
19 不得由契約當事人任意約定其終止之原因，如無約定者，端
20 視有無法定終止原因之存在而定。繼續性契約，若於中途當
21 事人之一方發生債務不履行情事，致契約關係之信賴性已
22 失，或已難期契約目的之完成，民法雖無債權人得終止契約
23 之明文規定，亦應得類推適用同法第227條及第254條至第25
24 6條之規定，許其終止將來之契約關係。而繼續性契約之終
25 止既僅生將來效力，終止前因契約而發生之法律關係仍有其
26 效力，自不待言（最高法院 109年度台上字第2793號民事判
27 決見解參照）。堪認繼續性契約之一方當事人如陷於給付遲
28 延，他方得定相當期限催告其履行，於期限內不履行時，得
29 類推適用民法第254條規定終止契約。又按承租人租金支付
30 有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如
31 承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，惟租賃物

01 為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前
02 項之規定，終止契約；民法第440條第1、2項亦有明定。

03 (二)經查，原告主張兩造於106年12月21日簽訂系爭契約，約定
04 由原告提供系爭空間供被告擺放高壓氧治療艙建置系統設立
05 「高壓氧治療中心」經營業務，被告則按月支付租金72,828
06 元並負擔業務所需各項開支，然被告自111年3月中旬暫停營
07 業後，即未再依約給付租金與業務開支，有111年3月31日至
08 112年12月31日之每月明細表各1份在卷可佐（見本院卷第10
09 5至145頁），是被告確有違約遲付租金達2個月以上之事
10 實；經原告先後定期催告被告給付積欠之租金、業務費用未
11 果，並為終止系爭契約之意思表示，系爭契約業於113年1月
12 23日終止等情，復據原告提出與其所相符之系爭契約、兩造
13 間函（稿）文、原告寄發之112年9月25日台北東門存證號碼
14 000265 及113年1月12日以台北東門存證號碼 000015 存證
15 信函等件（均影本，見本院卷第21至50頁）為證，並為被告
16 所不爭執（見本院卷第259頁），是原告前開主張之事實，
17 信屬可取。

18 (三)查爭契約業經原告合法終止，然被告仍未清償積欠之租金及
19 相關費用，且未將系爭空間騰空返還予原告，此為兩造所不
20 爭執（被告僅爭執金額多寡，詳後述），茲就原告主張被告
21 應給付積欠租金暨應分擔費用共2,380,801元、及自113年1
22 月24日起至返還系爭不動產之日止按月給付相當於租金之不
23 當得利72,828元，有無理由，分述如下：

24 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
25 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
26 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1
27 118號裁判意旨參照）。觀諸兩造所不爭執之系爭契約第五條
28 第9項約定：「乙方（即被告）應負擔執行治療之水電費、
29 人事費及耗材費。」、第六條第1項約定：「乙方承租甲方
30 （即原告）場地，以每坪2,800元計算，每月租金72,800
31 元，甲方於租賃期限內除原房東調漲與醫院房租，併同調整

01 外，其餘不得以任何理由請求調漲。」、第六條第2項約
02 定：「所有病患一律依中央保險局之支付標準由甲方統一收
03 費（包含掛號費、診察費、處置費、手術費、會診費及高壓
04 氧治療費）所得費用及自費部分等合計醫療收入之分配比率
05 如下：甲方15%、乙方85%。」等語明確（見本院卷第21至23
06 頁、第163至165頁），足證原告主張兩造於系爭契約存續期
07 間，被告依前開約定應按月給付租金72,800元，並應負擔執
08 行治療之水電費、人事費及耗材費等語，即非無據。

09 2.被告雖辯以：其使用系爭不動產之實際坪數僅有23.7坪，是
10 每月租金應為66,360元（計算式： $23.7\text{坪}\times 2,800\text{元/坪}=66,3$
11 60元 ），原告亦曾於108年4月間持被告依前開標準計算107
12 年7月至108年3月共計9個月租金597,240元面額之支票至金
13 融機構提示兌現，並無提出異議，可見原告亦已同意以每月
14 租金為66,360元等語，並提出合旺科技有限公司108年4月12
15 日合中字第108041212號函文（影本，見本院卷第285至286
16 頁）為證。惟按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示
17 或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。且契
18 約契約文字已表明當事人真意，無須別事探求者，即不得反
19 捨契約文字而更為曲解，一如前述；觀諸兩造所不爭執之系
20 爭契約第6條第1項約定：「乙方承租甲方（即原告）場地，
21 以每坪2,800元計算，每月租金72,800元，」等語明確，核
22 與系爭契約附圖上載計算式「 $23.65\text{坪}\times 1.1=26.01\text{坪}$ 」、「 2
23 $3.65\text{坪}\times 1.1=26.01\text{坪}$ ， $26.01\text{坪}\times 2,800\text{元/坪}=72,828\text{元}$ 」相
24 符（見本院卷第165頁、第169-170頁），且此手寫附圖確係
25 著於系爭契約後之附件，業經本院當庭勘驗系爭契約正本
26 無訛，並提示予被告後還原告，被告就此並未爭執（見本院
27 卷第260頁），復經證人即原告之會計室主任李萬貴到庭證
28 明無訛（見本院卷第263頁），足證兩造方於106年12月21日
29 簽立系爭契約時，已就被告每月應付之租金為72,828元乙節
30 達成合意，在系爭契約有效期間，兩造本應遵循並同受前開
31 約款之拘束，是原告主張系爭空間每月租金為每坪2,800元

01 加計使用公設面積10%共計72,828元（計算式：系爭不動產
02 實際坪數23.65坪 \times 1.1=26.01坪，26.01坪 \times 2,800元/坪=72,8
03 28元），信屬有據；準此，則原告請求被告給付自111年4月
04 起至112年8月止共17個月之租金1,238,076元（見本院卷第3
05 77、433頁），即應准許。被告雖抗辯108年4月30日之明細
06 表註解第3點有紀錄「108年4月12日收支票597,240元」等
07 語，然108年4月30日後之每月明細表其場地租金項目之支出
08 數仍以72,828元為計等情，有原告出具每月明細表等件可考
09 （見本院卷第57頁至145頁），則被告縱曾於108年4月12日
10 發函向原告提議改以每月66,360元作為計算租金之標準，然
11 被告並未舉證證明此金額已獲原告同意並就此與達成變更租
12 金之合意，是被告抗辯系爭不動產每月租金應為66,360元云
13 云，核與兩造前開約定未合，礙難憑取。

14 3.又系爭契約第五條乙方(即被告)權利義務第9項載明：「應
15 負擔執行治療之水電費、人事費及耗材費。」、第10項約
16 定：「負責裝設乙方獨立電錶，按錶計費。」、第七條付款
17 辦法載明：「1、雙方於每月月底結算1次，乙方於次月5日
18 前提供上月收入明細進行核對，甲方審核完成並通知乙方開
19 立發票，後由甲方撥款作業將款項匯入乙方指定帳戶。2、
20 健保項目之健保點值以核減18%計算，由甲方結算該月之實
21 際給付帳款，於每季統計實際給付帳款總額，依比率分配，
22 通知乙方開立發票，依甲方撥款作業將款項匯入乙方指定帳
23 戶。另甲方每季依健保項目選擇逕行核減項目，則按當時甲
24 乙雙方的報酬比例分配負責之。」等語（見本院卷第23、24
25 頁、第164、165頁），可見被告原有依約給付前開款項之義
26 務。又原告主張兩造均有依約定期核對、結算依系爭契約應
27 給付之各筆款項，亦據提出系爭契約、兩造間之函文、原告
28 會計室107年11月起至112年12月止製作之中心醫療財團法人
29 中心綜合醫院高壓氧暨問題傷口中心每月明細表（下稱明細
30 表）等件（見本院卷第29、31、51至145頁、第163至170
31 頁）為證，並經證人即原告之會計室主任李萬貴到庭證述：

01 被告是我們的高壓氧合作公司，會計室每個月會就系爭契約
02 的收支情形製作明細表。收入部份是由被告公司醫師或護理
03 人員在原告醫院醫療系統入帳後，次月跑出之收入報表為
04 準，每份收入報表都會有2份，1份由會計室備存、1份給被
05 告。支出部分包含系爭契約所約定之房租、行政管理費、電
06 費、水費、布費及傳送費等固定扣款項目。其中房租部分是
07 依使用面積1坪2,800元再乘以1.1，金額是72,828元，又水
08 電費跟行政管理費用則是雙方協議後才扣款，水費、布費及
09 傳送費固定是6,000元，行政管理費則是20,000元，而這些
10 固定扣款費用在111年3月中旬高壓氧治療中心停止營業後仍
11 會產生。除了前述固定扣款項目外，支出中的醫師提成部分
12 是由被告公司聲請核准，會計室再依照他的提成計算；藥材
13 與衛材部分則是由被告公司醫師或護理人員提出聲請明細表
14 後，由會計室的庫房計算後，再提給會計室跟被告；雜支也
15 是由被告公司醫師或護理人員提出聲請，由會計室核准，最
16 後再由總務彙整，彙整結果也是1份由會計室備存、1份給被
17 告。明細表製作完成後，都會檢附各項資料作為原始憑證，
18 交給被告在原告醫院的單位（即被告在原告醫院服務的護理
19 人員），由其直接轉交給被告的總公司處，以便明細表的帳
20 務有問題，被告即可舉證，會計室並會在次月辦理修正。又
21 依照系爭契約中的分潤約定，如果明細表中的收入減支出是
22 負數即為虧損，會計室會掛應收帳款收被告的錢，反之是正
23 數則可以開發票，不過會先抵繳應收帳款或原告代墊費用等
24 語綦詳（見本院卷第260至264頁），復經另證人即原告之總
25 務主任蕭景文到庭證稱：明細表中行政管理費、電費、水
26 費、布費及傳送費都是由總務室統計：行政管理費是20,000
27 元；電費是依電表分配表計算；水費則是算在維護費裡以定
28 額之6,000元計算；清潔費用則是依照就診人次每公斤43
29 元，乘上醫院的委外處理單價加成（好像是0.8）後計算；
30 雜支則是實報實銷，若被告有請領文具就會有，總務室會就
31 前述金額製作分攤表，之後會製作請領資料，附上所有憑

01 據，交付給會計室彙總等語屬實（見本院卷第264至266
02 頁），渠等所為之證詞暨前開書證互核大致相符，堪可信
03 實。

04 4.被告雖以：前開明細表為原告單方並援引不知名來源資訊而
05 做成，不得作為本件請求之依據，而證人李萬貴、蕭景文為
06 原告員工，立場有失公正等語置辯。惟查，觀諸前開明細表
07 製作時程及內容連貫，表中相關數據亦與系爭契約約定內容
08 及證人李萬貴、蕭景文所證述情節相符，2人之間對於明細
09 表製作詳情，亦與系爭契約相符、無甚出入，參之被告抗辯
10 原告曾於108年4月間持其開立面額597,240元之支票至金融
11 機構提示兌現，並提出合旺科技有限公司108年4月12日合中
12 字第108041212號函文(影本)1紙為佐，核與原告前開108年4
13 月30日明細表註解三記載「108年4月12日收支票597,240
14 元」等語（見本院卷第57頁）亦屬相符，可見前開明細表之
15 製作確非片面、無據，復衡酌原告已以108年2月28日明細表
16 為例，提出醫令彙總表、分攤費用明細表等製作明細表所憑
17 原始憑證為證（見本院卷第287至295頁），可見原告會計室
18 之明細表確係如證人李萬貴所述，由會計室每月審核相關支
19 出及收入之明細並依照一定流程所製作，信屬非虛。被告僅
20 以明細表為原告單方製作、及前揭證人均為原告之員工為
21 由，即指摘明細表及證人可信性，並未具體陳明明細表有何
22 缺失、抑或證人所述不實之處，並提出事證證供參，是被告
23 前開所辯，自無可取。惟查，被告自111年3月中旬即停止營
24 業，全無收入，此為兩造所不爭執，並有前開明細表可參
25 （見本院卷第107至145頁），自難認被告有何應負擔執行治
26 療之水電費、人事費及耗材費與電費（系爭契約第五條乙方
27 第9項、第10項約定參照），且原告復未依系爭契約第七條
28 第1項於每月月底與被告進行結算，則原告此部分之請求，
29 即難憑取。

30 5.至被告以系爭空間所在場地係防空避難室，並援引建築技術
31 規則建築設計施工編第142條第6款，主張系爭場地依前開規

01 定僅得兼作停車使用，不得從事高壓氧業務，而為同時履行
02 抗辯，惟按債務人享有同時履行抗辯權者，在其行使此抗辯
03 權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後，始可溯
04 及免責。債權人如已因債務人遲延給付而合法解除契約，債
05 務人即無從再行使同時履行抗辯權（最高法院110年度台上
06 字第891號民事判決意旨參照）。又「上訴人於原審審理時
07 並未曾提出同時履行抗辯之主張，而係上訴至本院後始以上
08 訴理由狀主張同時履行抗辯權，然此係於被上訴人終止系爭
09 租賃契約後所為，即於系爭租賃契約關係經合法終止而消滅
10 後所為主張，已無從據為拒絕給付之理由。又上訴人公司固
11 有同時履行抗辯權，然在未行使此抗辯權之前，仍可發生遲
12 延責任之問題，必需行使後始可免責；是被上訴人於原審即
13 107年5月1日以言詞表示終止兩造間系爭租賃契約時，上訴
14 人既已應負給付遲延責任，且未於契約終止以前主張行使同
15 時履行抗辯權，自無礙被上訴人已終止系爭租賃契約之效
16 力，即契約已因終止而消滅，殊無許其在契約消滅後，再行
17 主張此抗辯權，以阻卻他方行使契約終止權之餘地（最高法
18 院78年度台上字第74號裁判意旨參照）。承前所述，系爭契
19 約之終止原因乃係被告遲延給付租金，則原告依法終止系爭
20 契約後，若被告仍得就終止前之租金主張同時履行抗辯權，
21 則該終止前租金即無給付遲延，將致原告前已合法行使之契
22 約終止權為違法，即系爭租賃契約仍為有效存在，使兩造回
23 復原契約之權利義務關係；如此，無異保障有權利怠惰之
24 人，並使原告陷於不可預知之損害。況系爭契約經合法終止
25 後，原告即無提供租賃物或依民法第423條規定以合於所約
26 定使用、收益之租賃物交付予被告使用之義務；依此，即與
27 同時履行抗辯權之行使要件需以因契約互負債務者有違，自
28 不符合民法第264條有關行使同時履行抗辯權之規定要件。
29 是被告於原告終止契約終止後，再以終止前之事由即系爭空
30 間非合於使用收益之租賃物為由，就租金部分主張同時履行
31 抗辯權，即屬無據（臺灣高等法院臺南分院107年度上字第1

01 61號民事判決、最高法院111年度台上字第1102號民事判決
02 同此意旨)。查，原告前於112年9月25日以存證信函催告被
03 告給付積欠之租金、費用後，復於113年1月12日以存證信函
04 限期催告，併以該函為終止系爭契約之意思表示，經被告於
05 同年1月16日收受該存證信函，仍未為給付，是系爭契約業
06 於期限屆滿(即113年1月23日)終止，然被告係於同年6月6
07 日民事答辯(一)狀方始提出「系爭場地屬防空避難室，原
08 告未提供合於系爭租賃契約所定使用收益之租賃物」，而為
09 系爭租金、費用之同時履行抗辯，足見被告經原告於112年9
10 月25日催告後，已陷於給付遲延，依上開見解，系爭契約經
11 原告再次寄發存證信函終止後，被告即不得再以終止前之事
12 由為同時履行抗辯，是被告所辯，即難憑取。

13 6.據上，原告請求被告給付自111年4月起至112年8月止共17個
14 月之租金1,238,076元，即屬有據，至逾此範圍之請求，則
15 屬無據，礙難憑取。

16 (四)第按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生
17 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。繼按無法律上
18 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得
19 利之受領人，如其所受之利益依其性質或其他情形不能返還
20 者，應償還其價額，民法第455條、第179條、第181條但書
21 分別定有明文。又無權占有他人房屋及土地，可能獲得相當
22 於租金之利益，為社會通常之觀念，房屋及土地所有人因此
23 受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益(最高法
24 院61年台上字第1695號判例要旨參照)。經查，系爭契約業
25 經原告於113年1月23日合法終止，是被告自113年1月24日即
26 系爭契約終止翌日起已無佔有使用收益系爭空間之權利，然
27 被告仍未將系爭空間騰空返還予原告，此為兩造所不爭執，
28 並經本院勘驗現場無訛(見本院卷第337頁)，則原告主張
29 被告將系爭空間騰空返還予原告、另給付自系契約終止後
30 (即113年1月24日起)迄系爭空間騰空返還止相當於租金之不
31 當得利，即非無據。惟查，被告擺放高壓氧治療艙及建置系

01 統設立「高壓氧治療中心」經營業務，占據之系爭空間，經
02 本院囑託臺北市大安地政事務所派員到場測量結果為58.08
03 平方公尺(即A面積35.28平方公尺+B面積42.72平方公尺-C面
04 積19.92平方公尺)，此有臺北市大安地政事務所土地丈成果
05 圖(見本院卷第353、353-1頁)可憑，換算約17.57坪，依
06 兩造前於系爭契約約定之每坪以2,800元計算租金，是認原
07 告請求自113年1月24日起至騰空返還系爭空間之日止，按月
08 給付相當於租金之不當得利為49,196元(17.57坪×2,800元=
09 49,196元)，即屬有據，應予准許，至原告逾此範圍之請
10 求，則屬無據，礙難准許。

11 四、綜上所述，原告依系爭契約、民法第455條、第179條等法律
12 關係，請求被告給付1,238,076元，騰空返還系爭空間，及
13 自113年1月24日起至騰空遷讓返還系爭空間之日止按月給付
14 原告49,196元，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請
15 求，暨該部分假執行之聲請，則屬無據，應予駁回。

16 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
17 告判決主文第1項所為聲請與民事訴訟法第389條第2項規定
18 相符，爰依法酌定如主文第6項所示金額予以准許，惟就判
19 決主文第2、3項勝訴部分，所命給付均未逾50萬，依照同法
20 第389條第1項第5款職權宣告假執行。又被告聲請免為假執
21 行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定如主文第
22 6至8項之相當之擔保金額准許之。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
24 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日

27 臺灣臺北地方法院民事庭

28 法 官 林振芳

29 上列正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭(臺北市重慶南路
31 1段126巷1號)提出上訴狀(須附繕本)。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日
02 書記官 蔡凱如