

最高法院民事判決

114年度台上字第1311號

上訴人 莊增瀧
訴訟代理人 許龍升律師
被上訴人 恩承企業有限公司

法定代理人 許主培
訴訟代理人 陳世明律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年3月19日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（113年度重上字第65號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人向伊承租所有坐落屏東縣○○市○○路0號3、4樓建物（下各稱3、4樓建物，合稱系爭建物）經營大豐護理之家，並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定每月應支付租金新臺幣（下同）40萬元。惟上訴人自民國109年6月21日起每月僅支付20萬元，迄至110年5月21日已積欠租金240萬元，並積欠伊墊付之水費12萬5,386元（107年6月至112年3月）、公共用電費21萬6,639元（107年8月至112年2月）及公共工程費用19萬7,140元（107年6月至112年3月），合計53萬9,165元。伊於110年5月27日函催上訴人限期支付未果，於同年6月22日終止系爭租約，上訴人已無繼續占用系爭建物之合法權源。爰依系爭租約及不當得利等法律關係，求為命上訴人遷出並返還系爭建物；及給付自114年2月21日起至返還系爭建物之日止，按月計付41萬元不當得利之判決（未繫屬本院部分，下不贅述）。

二、上訴人則以：4樓建物有缺少設備、病床規格不符及多處漏水、積水等缺失，無法收案照護個案，不合於租約目的使用，經伊催告修繕，被上訴人均置之不理，在被上訴人改善

01 前，伊得為同時履行抗辯，拒絕支付租金之半數即每月20萬
02 元，嗣伊已於110年6月30日自行完成修繕，被上訴人不得請
03 求109年6月21日起至110年6月20日止期間之租金240萬元，
04 亦不得以伊積欠上開租金為由，終止系爭租約，被上訴人所
05 為請求均無理由等語，資為抗辯。

06 三、原審就上開部分，維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁
07 回上訴人之上訴，係以：

08 (一)兩造於107年2月6日經公證簽訂系爭租約，租期10年。依系
09 爭租約第2、3條關於租期及租金支付約定，租期自主管機關
10 允許大豐護理之家收案當日即107年6月21日起算，租期前6
11 個月上訴人僅使用3樓建物，按月支付租金20萬元；租期開
12 始第7個月起，上訴人如仍無法使用4樓建物，按月支付租金
13 30萬元；租期開始第2年起，無論上訴人是否使用4樓建物，
14 按月支付租金40萬元。堪認4樓建物於租期開始後是否得合
15 法收案照護個案，並非系爭租約之目的，縱認4樓建物有如
16 上訴人所稱缺失，上訴人亦不得以被上訴人未提供合於租約
17 之租賃物而為同時履行抗辯，拒絕支付租金。上訴人於109
18 年6月21日起至110年6月20日止期間，每月僅支付租金20萬
19 元，尚積欠租金共240萬元，顯已逾2個月租額。

20 (二)縱依系爭租約第5條約定，上訴人交付之保證金150萬元，於
21 積欠租金及費用等債務時，被上訴人得扣抵之。然被上訴人
22 已於110年5月27日催告上訴人於7日內清償積欠租金、水電
23 費及公共費用，斯時上訴人積欠109年6月21日起至110年5月
24 20日止租金共220萬元、107年6月至110年4月代墊之水費7萬
25 5,664元、同期間代墊之公共工程費用共11萬8,964元、107
26 年8月至110年4月代墊之公共電費共12萬9,983元，合計積欠
27 被上訴人252萬4,611元，扣抵上訴人交付150萬元保證金
28 後，仍尚積欠102萬4,611元，已逾2個月租額80萬元，且遲
29 延給付逾2個月。而上訴人起訴主張4樓建物有缺失之另案已
30 裁定停止訴訟程序，難謂4樓建物需要修繕情形已達足以影
31 響上訴人不能依約使用、收益之狀態而得行使同時履行抗

01 辯、拒付租金之程度。況依系爭租約第2、3條約定，縱認4
02 樓建物有上訴人所稱缺失，其仍應支付租金。則被上訴人因
03 催告上訴人限期清償積欠租金未果而於110年6月22日終止系
04 爭租約，即屬有據。從而，被上訴人請求上訴人遷出並返還
05 系爭建物，及自114年2月21日起至返還系爭建物之日止，按
06 月給付41萬元相當於租金之不當得利，應予准許等詞，為其
07 判斷之基礎。

08 四、按解釋契約，應通觀契約全文及其體系，於文義上及論理上
09 詳為推求，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易習慣等其他
10 一切證據資料，本於經驗法則及誠實信用原則，從契約之
11 主要目的及經濟價值作全盤之觀察，俾符締約兩造之共同真
12 意。又解釋契約固屬事實審法院之職權，惟其解釋如違背法
13 令或有悖於論理法則或經驗法則，自非不得以其解釋為不
14 當，援為上訴第三審之理由。查系爭租約第1條已載明上訴
15 人租賃範圍包含系爭建物，第2條、第3條約定：「租賃期
16 間：起始時間為建物通過現場會勘主管機關允許收案當日起
17 算，租期為十年。」、「租金：按月租金為肆拾萬元整。但
18 租期前六個月乙方（即上訴人）僅先使用三樓部分，租金按
19 每月給付貳拾萬元整；若租期開始第七個月起乙方仍無法使
20 用四樓，租金按每月給付參拾萬元整；至租期開始第二年起
21 無論乙方是否使用四樓，租金按每月給付肆拾萬元整；自租
22 賃起始一年內，乙方一旦開始使用第四樓層，每月租金即按
23 肆拾萬元計算；至租期開始第六年起，租金按每月給付肆拾
24 壹萬元整。」（見第一審卷一第39頁），既以上訴人是否取
25 得主管機關允許收案開始計算租期，並細分3樓、4樓建物可
26 否使用決定租金計算方式，參以第6條約定被上訴人就租賃
27 物應提供合於主管機關要求、租賃目的之設備，並未區分3
28 樓、4樓建物而有不同，似見3、4樓範圍均屬上訴人租用經
29 營護理之家空間，系爭租約第3條約定「使用4樓」應指「以
30 4樓建物收案」而言。果爾，能否以第3條約定遽謂4樓建物
31 於租期開始後得否合法收案照護個案非系爭租約之目的？即

01 屬有疑。究竟4樓建物是否有上訴人主張之缺失存在？倘有
02 該缺失存在，是否不足以影響上訴人租用系爭建物、締結系
03 爭租約之目的？均有未明。上訴人於原審一再辯稱：系爭租
04 約視伊是否使用4樓而分段約定租金，係考量伊之收案能力
05 及時程而區別租金，被上訴人仍負有保持租賃物合於使用之
06 義務等語（見原審卷第59頁、第125頁），是否全然無據？
07 攸關上訴人抗辯4樓建物之缺失已影響其依約使用、收益系
08 爭建物之目的，其行使同時履行抗辯、拒付租金是否可採，
09 及被上訴人終止系爭租約合法與否之認定，非無再事調查釐
10 清之必要。原審未予認定4樓建物是否有如上訴人抗辯之缺
11 失及程度，遽為不利上訴人之認定，自有可議。上訴論旨，
12 指摘原判決上開於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理
13 由。

14 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
15 項、第478條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

17 最高法院民事第九庭

18 審判長法官 吳 麗 惠

19 法官 鄭 純 惠

20 法官 徐 福 晋

21 法官 邱 景 芬

22 法官 管 靜 怡

23 本件正本證明與原本無異

24 書 記 官 陳 禹 任

25 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日