

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1477號

原告 雲彩建設股份有限公司

法定代理人 劉志仁

被告 桃園市私立莊敬園老人長期照顧中心

兼法定代理人 沈思叡

被告 宋玠蓁

共同

訴訟代理人 湯其瑋律師

鄭嘉欣律師

上一複

代理人 陳柏顥律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年11月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告桃園市私立莊敬園老人長期照顧中心應將桃園市○○區
○○路0段000號3樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告沈思叡應給付原告新臺幣290萬7,500元，及自112年6月
7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告桃園市私立莊敬園老人長期照顧中心負擔5
3%，被告沈思叡負擔35%。

五、本判決第1、2項得假執行。但被告桃園市私立莊敬園老人長
期照顧中心如以新臺幣440萬1,900元、被告沈思叡如以新臺
幣290萬7,500元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、按簡易訴訟程序不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法
律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條
第2項、第256條分別定有明文；又原告於判決確定前，得撤

01 回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其
02 同意。訴之撤回應以書狀為之，民事訴訟法第436條第2項、
03 第262條第1項及第2項前段亦有明文。經查。原告起訴時聲
04 明原為：(一)凍結被告個人的銀行帳戶，以償還尚欠的租金新
05 臺幣（下同）387萬7,412元。(二)被告桃園市私立莊敬園老人
06 長期照顧中心（下稱莊敬園老人中心）立即搬離桃園市○○
07 區○○路0段000號3樓（下稱系爭房屋）。(三)賠償民國106年
08 6月19日以後所產生的一切損失。嗣於112年8月21日變更及
09 更正為：(一)先位聲明：1.莊敬園老人中心應將系爭房屋騰空
10 遷讓返還予原告。2.被告沈思叡應給付原告387萬7,412元；
11 (二)第一備位聲明：被告宋玠蓁應給付原告387萬7,412元；(三)
12 第二備位聲明：莊敬園老人中心應給付原告387萬7,412元
13 （本院卷第41頁）。核原聲明(一)部分嗣更正為(一)2.及(二)、(三)
14 請求被告給付積欠租金，屬補充或更正事實上或法律上之陳
15 述；原聲明(二)嗣更正為(一)1.請求莊敬園老人中心應將系爭房
16 屋騰空遷讓返還予原告，亦屬補充或更正事實上或法律上之
17 陳述；原聲明(三)部分請求賠償則係於言詞辯論前撤回訴之一
18 部，揆諸前揭規定，均核無不合，應予准許，先予敘明。

19 二、原告主張：沈思叡於105年10月25日起和原告承租系爭房屋
20 作為莊敬園老人中心使用。原告與沈思叡並於106年6月19日
21 至法院公證租約（下稱系爭公證租約），租期自106年6月19
22 日起至111年6月19日止，每月租金14萬元，保證金28萬元
23 （實際交付為30萬元）。現系爭公證租約已經屆期，且被告
24 尚積欠如附表一原告主張被告租金給付情形欄所示租金387
25 萬7,412元，爰就莊敬園老人中心依所有物返還請求權及不
26 當得利；就沈思叡依系爭公證租約；就宋玠蓁依侵權行為之
27 法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更及更正後
28 之聲明。

29 三、被告則均以：

30 (一)於105年10月25日沈思叡和當時原告公司法定代理人劉雲彩
31 洽商，並簽訂租賃契約，租期為105年11月15日起至115年11

01 月14日，每月租金14萬元、押金30萬元（下稱系爭未經公證
02 租約）。嗣持該系爭未經公證租約欲辦理公證時，當時為原
03 告之代理人劉志仁違反劉雲彩之意思，且無視長期照顧服務
04 機構設立許可及管理辦法（下稱長照管理辦法）第6條第3項
05 規定之要求租約必須至少10年，要求縮短為5年，否則無公
06 證意願，沈思叡迫不得已同意劉志仁塗改系爭未經公證租約
07 上之租期時間為5年後，始完成租約之公證程序。但系爭公
08 證租約違反長照管理辦法第6條第3項規定，依民法第71條為
09 無效，兩造間之租約仍應以系爭未經公證租約為準，是兩造
10 間尚存租賃關係。

11 (二)又系爭公證租約雖已到期，但沈思叡迄今仍均有依系爭未經
12 公證租約或系爭公證租約給付租金，並有經原告受領，原告
13 於起訴前亦未終止系爭公證租約，是依民法第451條規定，
14 已視為不定期限繼續契約；且系爭公證租約之承租人為沈思
15 叡，並非莊敬園老人中心，故原告應先證明莊敬園老人中心
16 為無權占有之現占有人；另沈思叡自105年10月起迄今，均
17 已依約繳納租金（如附表一被告主張租金支付情形欄所
18 示），並無違約，自111年6月後繳付之租金（如附表二），
19 得以抵充上開原告所稱未繳租金部分；且原告原法定代理人
20 劉彩雲於108年11月6日起至109年4月23日止亦住宿於莊敬園
21 老人中心由被告照護，將近6個月之機構費用約30萬元，得
22 以抵銷沈思叡積欠之租金等語，資為抗辯，並聲明：原告之
23 訴駁回。

24 四、本院之判斷：

25 (一)原告主張莊敬園老人中心應遷讓返還系爭房屋部分：

26 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
27 民法第767條前定有明文。又原告以無權占有為原因，提起
28 返還所有物之訴，被告以兩造間存有契約關係，非無權占有
29 為抗辯者，應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院10
30 5年度台上字第1729號判決意旨參照）。原告主張其為系爭
31 房屋所有權人，有系爭房屋之所有權狀在卷可稽（本院卷第

172頁)。又系爭公證租約之租期於111年6月19日屆至，是莊敬園老人中心現為無權占用甚明，則原告依民法第767條第1項前段之規定請求莊敬園老人中心返還系爭房屋，應有理由。

2.被告雖抗辯系爭公證租約為無效，應以系爭未經公證租約為準等語：

(1)惟按國家為維持社會秩序、增進公共利益、確保人民福祉及貫徹政府政策，在不違反憲法第23條之比例原則下所制定之行政法規，其規範內容倘在禁止當事人（包括政府機關及人民）為一定行為，而屬於民法第71條前段所稱之「禁止規定」者，經權衡該規定之立法精神、規範目的及法規之實效性，並斟酌其規範倫理性質之強弱、法益衝突之情形、締約相對人之期待、信賴保護之利益與交易之安全，暨當事人間之誠信及公平，足認該規定僅在於禁遏當事人為一定行為，而非否認該行為之私法效力時，性質上應僅屬取締規定而非效力規定，當事人間本於自由意思所成立之法律行為，縱違反該項禁止規定，亦仍應賦予私法上之法律效果，以合理兼顧行政管制之目的及契約自由之保護（最高法院103年度台上字第1620號判決意旨參照）。

(2)長照管理辦法第6條第3項固規定機構住宿式服務類長照機構或設有機構住宿式服務之綜合式服務類長照機構之租賃契約期間至少10年，且於期間屆滿前，不得任意終止。然查，莊敬園老人中心於106年9月7日合法設立，有桃園市政府老人福利機構設立許可證書在卷可稽（本院卷第58頁），而系爭公證租約之租期雖僅5年，但並未經桃園市政府否准其設立，足見其應非禁止或強行規定，是被告主張系爭公證租約違反民法第71條為無效，已顯不足採。

(3)再者，宋玠蓁於113年1月18日言詞辯論時稱：一開始持系爭未經公證租約去公證，劉志仁當場反悔，要求改成5年，所以才以原告提出的租約為公證等語（本院卷第161頁），且被告書狀亦自陳：沈思叡當場固有質疑，然為能順利取得經

01 公證之租賃契約，被迫而不得不同意原告塗改租約時間等語
02 （本院卷第165頁反面），足見原告及沈思叡均係於知悉上
03 開長照管理辦法第6條第3項之規定下，仍為求得完成公證租
04 約，遂以5年為期之租約為公證，始作成系爭公證租約，乃
05 當事人間本於自由意思所成立之法律行為，則原告與沈思叡
06 於完成系爭公證租約之法律行為時，雙方權益關係應均有以
07 系爭公證租約為依據之意思，而非以系爭未經公證租約為
08 據。是縱有違反長照管理辦法第6條第3項規定，亦仍應認為
09 系爭公證租約於私法上之法律效果為有效，否則莊敬園老人
10 中心自始即均屬無權占有，顯非原告及沈思叡於成立系爭公
11 證租約之本意及信賴。從而，系爭公證租約並非無效，應以
12 系爭公證租約為準。被告前揭抗辯，並不足採。是被告聲請
13 傳訊未經公證之租約仲介李秀發為證人（本院卷第162頁反
14 面），經核無必要，併予駁回，附此敘明。

15 **3.被告雖抗辯迄今均有依約支付租金，已視為不定期限繼續契**
16 **約等語。惟查：**

- 17 (1)按民法第451條所謂出租人不即表示反對之意思，係指依一
18 般觀念，出租人於租期屆滿後，相當時期內，能表示反對意
19 思而不表示者而言（最高法院43年台上字第367號判決先例
20 意旨參照）。又定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃
21 者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非
22 以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意
23 思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即為
24 反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就
25 （最高法院47年台上字第1820號判決先例意旨參照）。經
26 查，系爭公證租約至111年6月19日租期屆滿，而原告於111
27 年7月26日提起本件訴訟要求被告搬離系爭房屋及給付積欠
28 之租金，有本院收狀章在卷可稽（本院卷第3頁），是本件
29 原告表示反對續租之意思與租期屆滿之日相距僅有1個月，
30 在一般觀念上，可認有於相當時期內表示反對續租之意思，
31 縱於111年6月後原告仍有收受被告給付之租金（即本判決附

表二），亦難認原告無反對之意思。

(2)再按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力（最高法院55年台上字第276號判決先例意旨參照）。經查，系爭公證租約第12條約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。沈思叡應於租約期滿或終止時，將系爭房屋遷讓交還原告，不得藉詞任何理由，繼續使用系爭房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用」（本院卷第65頁），足見系爭公證租約於所定租期屆滿後，因上開約定，即發生阻止續約之效力。從而，被告前揭抗辯迄今均有依約支付租金，已視為不定期限繼續契約等語，並不足採。

4.被告再抗辯系爭公證租約承租人為沈思叡，現占有人亦為沈思叡，原告主張莊敬園老人中心應騰空遷讓返還系爭房屋為無理由等語。惟查：

(1)請求返還所有物或除去妨害所有權之訴，應以現在占有該物或妨害之人為被告。而所謂占有人，係指對於物有事實上管領之力者而言，此觀民法第962條、第940條之規定自明（最高法院42年台上字第922號判決先例意旨參照）。如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決意旨參照）。

(2)經查，沈思叡為莊敬園老人中心之負責人，且莊敬園老人中心設立地址即為系爭房屋，此有設立登記許可證在卷可稽（本院卷第58頁），且被告亦自承現由莊敬園老人中心經營使用系爭房屋（本院卷第88頁反面），足見系爭公證租約雖以沈思叡為承租人，但現由莊敬園老人中心占有並經營老人

01 中心而使用系爭房屋中，堪認莊敬園老人中心對系爭房屋有
02 確定及繼續之支配關係存在，是原告對具有事實上之管領力
03 之人即莊敬園老人中心訴請返還系爭房屋，即屬有據。被告
04 前揭抗辯，並無足採。

05 (二)原告主張沈思叡應給付積欠租金387萬7,412元部分：

06 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
07 明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
08 之責任，民事訴訟法第277條定有明文。主張債務因清償而
09 消滅之當事人，對於清償之事實，應負舉證責任。經查，系
10 爭公證租約屆期時，沈思叡僅支付如附表一編號1、2、5、
11 7、24、25、26、27、29、33、35、36、41、42、43、44、4
12 7、49至68之金額，堪認沈思叡已支付576萬2,500元，扣除
13 保證金30萬元後，沈思叡尚積欠原告345萬7,500元，堪予認
14 定；其餘附表一編號3、4、6、8至23、28、30、31、32、3
15 4、37、38、39、40、45、46、48，沈思叡雖主張有清償，
16 然經本院調閱遠東國際商業銀行股份有限公司原告法定代理
17 人之帳戶，及元大商業銀行股份有限公司原告及其法定代理
18 人之帳戶，均無被告給付之證明（個資卷），是沈思叡就有
19 清償之事實既未舉證以實其說，本院自無從為其有利之認
20 定。

21 2.又被告抗辯系爭公證租約屆期後，自111年6月20日起仍持續
22 給付原告每月16萬元租金，如附表二被告主張租金支付情形
23 欄所示金額得以主張抵充上開積欠租金等語。經查，系爭公
24 證租約至111年6月19日屆期，已如前所述，則莊敬園老人中
25 心自111年6月20日起即屬無權占用，而應受有相當於租金之
26 不當得利。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非
27 合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，
28 致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於
29 租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占
30 有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時
31 所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可

01 參酌系爭公證租約之租金額14萬元予以認定。且原告自陳沈
02 思叡欠我的錢我都是用14萬元算等語（本院卷第62頁），及
03 被告自陳繳多出14萬元部分是分期清償先前所欠租金之用等
04 語（本院卷第103頁），則被告每月所給付原告之租金16萬
05 元，仍應有14萬元部分屬相當於租金之不當得利，沈思叡就
06 此無從主張抵銷，是僅附表二本院判斷被告清償積欠租金之
07 金額欄所示金額共55萬元部分，得以主張抵銷，是經抵銷
08 後，沈思叡尚積欠原告290萬7,500元（計算式：345萬7,500
09 元－55萬＝290萬7,500元）。

10 3.另被告雖又抗辯原告原法定代理人劉彩雲於108年11月6日起
11 至109年4月23日止亦住宿於莊敬園老人中心由被告照護，將
12 近6個月之機構費用約30萬元，得以抵銷沈思叡積欠之租金
13 等語。惟沈思叡僅提出衛生福利部長照機構暨長照人員相關
14 管理資訊系統網頁查詢（本院卷第177頁），僅足證明劉彩
15 雲之住宿期間自108年11月6日起至109年4月23日止，但僅空
16 泛辯稱機構費用約30萬元，並無提出任何計算或證據以實其
17 說。且上開機構費用之債務人為劉彩雲，並非原告，更無以
18 此主張抵銷之理。從而，被告前揭抗辯，亦無足採。

19 五、訴之客觀預備合併，乃當事人就此數項請求定有順序，遇先
20 順序之請求無理由時，要求就後順序之請求加以裁判，法院
21 審理應受此先後位順序拘束。以先位之訴有理由，為備位之
22 訴之解除條件，換言之，於先位之訴有理由時，備位之訴即
23 毋庸裁判；必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為
24 裁判。經查，上開原告先位聲明2.請求沈思叡給付租金有部
25 分敗訴，是本院仍應就第一備位聲明為審理。然侵權行為之
26 成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人
27 須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，
28 始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權
29 行為之成立要件應負舉證責任，原告並未舉證證明系爭房屋
30 現由宋玠蓁為占有使用中，或有何侵權行為之事實，本院無
31 從為原告有利之認定，是原告第一備位聲明難認有理由，應

予駁回；其次，原告第二備位聲明雖主張莊敬園老人中心自系爭公證租約屆至後，即自111年6月20日起無權占用系爭房屋受有相當於租金之不當得利，然系爭房屋相當於租金之不當得利經本院認定為14萬元，已如上論，是莊敬園老人中心雖自111年6月20日起無權占用系爭房屋，但均有給付每月14萬元予原告（詳附表二），故原告未舉證證明莊敬園老人中心自111年6月20日起受有超過相當於租金之不當得利14萬元部分為何，本院亦無從為原告有利之認定，是原告第二備位聲明亦難認有理由，亦應予駁回。

六、綜上所述，原告先位聲明依所有物返還請求權請求莊敬園老人中心應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；及依系爭租約請求沈思叡應給付原告290萬7,500元，為有理由，應予准許；逾此部分，即屬無據，應予駁回。

七、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告莊敬園老人中心、沈思叡各供擔保後得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
桃園簡易庭 法 官 王子鳴

附表一：105年11月至111年6月系爭公證租約屆期情形

編號	年月份	依租約應給付之租金額	原告主張被告租金給付情形	被告主張租金支付情形	本院判斷沈思叡已支付之金額	證據出處	備註
1	105年11月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元	本院卷第5頁、第88頁、第112頁	保證金30萬元、原告自認
2	105年12月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元		
3	106年1月	14萬元	未支付		0元		
4	106年2月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
5	106年3月	14萬元	15萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5	宋玠蓁支付、

(續上頁)

01

						頁、個資卷 元大銀行函 第1頁	原告自認
6	106年4月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
7	106年5月	14萬元	28萬2,500元		28萬2,500元	本院卷第5 頁、個資卷 元大銀行函 第1頁	宋玠蓁支付、 原告自認
8	106年6月	14萬元	未支付		0元		
9	106年7月	14萬元	未支付	6萬元	0元		
10	106年8月	14萬元	未支付	6萬元	0元		
11	106年9月	14萬元	未支付	5萬元	0元		
12	106年10月	14萬元	未支付	7萬元	0元		
13	106年11月	14萬元	未支付		0元		
14	106年12月	14萬元	未支付		0元		
15	107年1月	14萬元	未支付	3萬元	0元		
16	107年2月	14萬元	未支付		0元		
17	107年3月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
18	107年4月	14萬元	未支付	5萬元	0元		
19	107年5月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
20	107年6月	14萬元	未支付		0元		
21	107年7月	14萬元	未支付		0元		
22	107年8月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
23	107年9月	14萬元	未支付	3萬元	0元		
24	107年10月	14萬元	7萬元	7萬元	7萬元	本院卷第5 頁、個資卷 遠東銀行函 第3頁	宋玠蓁支付、 原告自認
25	107年11月	14萬元	9萬元	9萬元	9萬元	本院卷第5 頁、個資卷 遠東銀行函 第3頁	宋玠蓁支付、 原告自認
26	107年12月	14萬元	12萬元、7萬元	12萬元、7萬元	12萬元、7萬元	本院卷第5 頁、個資卷 遠東銀行函 第3頁	宋玠蓁、沈思 歡支付、原告 自認
27	108年1月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元	本院卷第5 頁、個資卷 遠東銀行函 第3頁	沈思歡支付、 原告自認
28	108年2月	14萬元	未支付	10萬元	0元		
29	108年3月	14萬元	7萬元	14萬元	7萬元	本院卷第5 頁、個資卷 遠東銀行函 第4頁	沈思歡支付、 原告自認
30	108年4月	14萬元	未支付	14萬元、3萬元	0元		
31	108年5月	14萬元	未支付		0元		
32	108年6月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
33	108年7月	14萬元	未支付	5萬元	10萬元	個資卷遠東 銀行函第5頁	沈思歡支付
34	108年8月	14萬元	未支付		0元		
35	108年9月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元	本院卷第5頁	原告自認

(續上頁)

01

36	108年10月	14萬元	14萬元、14萬元	28萬元	28萬元	本院卷第5頁	原告自認
37	108年11月	14萬元	未支付	3萬元	0元		
38	108年12月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
39	109年1月	14萬元	未支付		0元		
40	109年2月	14萬元	未支付	28萬元	0元		
41	109年3月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元	本院卷第5頁、個資卷元大銀行函第3頁	沈思叡支付、原告自認
42	109年4月	14萬元	14萬元、14萬元	14萬元	28萬元	本院卷第5頁	原告自認
43	109年5月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元	本院卷第5頁	原告自認
44	109年6月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元	本院卷第5頁	原告自認
45	109年7月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
46	109年8月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
47	109年9月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元	本院卷第5頁、個資卷元大銀行函第4頁	沈思叡支付、原告自認
48	109年10月	14萬元	未支付	14萬元	0元		
49	109年11月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元	本院卷第5頁	原告自認
50	109年12月	14萬元	14萬元	14萬元	14萬元	本院卷第5頁	原告自認
51	110年1月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
52	110年2月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	個資卷元大銀行函第5頁	沈思叡支付、原告自認
53	110年3月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
54	110年4月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
55	110年5月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
56	110年6月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
57	110年7月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
58	110年8月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
59	110年9月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
60	110年10月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
61	110年11月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
62	110年12月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
63	111年1月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
64	111年2月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
65	111年3月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
66	111年4月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁	原告自認
67	111年5月	14萬元	14萬元	15萬元	15萬元	本院卷第5頁、本院卷第108頁	沈思叡支付、原告自認
68	111年6月19日止	14萬元	30萬元	30萬元	30萬元	本院卷第5頁、個資卷元大銀行函第6頁	沈思叡支付、原告自認
		以上合計：952萬元	被告僅支付596萬2,500元，扣除保證金30萬元後尚欠387萬7,412元	769萬元	沈思叡已支付576萬2,500元，扣除保證金30萬元後尚欠345萬7,500元		

01 附表二：111年6月起無權占用情形

02

編號	年月份	相當於租金 之不當得利	被告主張租金支 付情形	本院判斷被告清償積欠租金之金額 (得主張抵銷金額)	證據出處	備註
1	111年6月20 日起	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第108 頁	沈思叡支付
2	111年7月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第108 頁	沈思叡支付
3	111年8月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第109 頁	沈思叡支付
4	111年9月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第109 頁	沈思叡支付
5	111年10月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第110 頁	沈思叡支付
6	111年11月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第110 頁	111年12月6日 匯款
7	111年12月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第110 頁	111年12月20 日匯款、莊敬 園老人中心支 付
8	112年1月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第113 頁	莊敬園老人中 心支付
9	112年2月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第111 頁	111年3月2日 匯款、莊敬園 老人中心支付
10	112年3月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第114 頁	莊敬園老人中 心支付
11	112年4月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第116 頁	莊敬園老人中 心支付
12	112年5月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第118 頁	莊敬園老人中 心支付
13	112年6月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第123 頁	莊敬園老人中 心支付
14	112年7月	14萬元		0元		
15	112年8月	14萬元		0元		
16	112年9月	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第128 頁	莊敬園老人中 心支付
17	112年10月1 6日	14萬元	16萬元	2萬元	本院卷第130 頁	莊敬園老人中 心支付
18	112年10月2 5日		53萬元	25萬元	本院卷第130 頁	莊敬園老人中 心支付。 53萬元扣除11 2年7月、8月 相當於租金之 不當得利後剩 餘25萬元
				以上合計：55萬元		

03 以上為正本係照原本作成。

04 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
05 書記官 許寧華