

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2178號

原告 阡群開發股份有限公司

法定代理人 林秀蓮

訴訟代理人 蔡芳宜律師

被告 濟生醫藥生技股份有限公司

法定代理人 蘇東茂

訴訟代理人 張皓帆律師

複代理人 李佳珣律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年12月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰參拾柒萬柒仟伍佰元，及自民國一百
零七年七月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣柒拾玖萬元為被告供擔保後，得
假執行。但被告如以新臺幣貳佰參拾柒萬柒仟伍佰元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到
場，未為同意與否之表示者，自該期日起十日內未提出異議
者，視為同意撤回；又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或
追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限
，民事訴訟法第262條第1項、第4項、第255條第1項第
3款分別定有明文。本件原告於起訴時之訴之聲明為（一）
被告應將坐落臺中市○○區○○○街○○號房屋（下稱系爭房
屋）遷讓返還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）
802,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
息5%計算之利息。（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日起
至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告157,500元。嗣於民
國108年11月19日具狀撤回原聲明第一項之請求，並變更原

01 聲明第三項之請求期間，而合併第二、三項聲明為：被告應
02 給付原告2,377,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
03 日止，按年息5%計算之利息。核上開撤回部分，被告就此
04 並無異議，合於首揭規定，應予准許。又其所為變更，顯係
05 減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，自屬適法。

06 二、原告主張：其向臺灣臺中農田水利會承租坐落臺中市○○區
07 ○○段○○○號土地後，於其上建造系爭房屋，並將系爭房屋
08 之起造人登記為臺灣臺中農田水利會，而於105年2月26日
09 與臺灣臺中農田水利會簽訂房地租賃契約書。嗣於106年9
10 月12日，原告向臺灣臺中農田水利會申請將系爭房屋轉租被
11 告，經取得該會同意，兩造於106年9月25日簽訂房屋租賃
12 契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年11月1日
13 起至111年10月31日止，共計5年，其中106年11月1日至
14 109年10月30日之每月租金（加計稅金）為157,500元，租
15 約滿3年後調漲3%，即自109年起每月租金（加計稅金）
16 為162,225元，被告並於簽約時支付押租保證金300,000元
17 ，若被告未按時支付租金者，每逾1日應支付欠繳租金金額
18 之5%作為懲罰性違約金，最高以1個月為限。詎被告自10
19 7年1月起即未依約支付租金，積欠租金達6個月時，原告
20 於107年6月15日以臺中法院郵局第1546號存證信函催告被
21 告於函到5日內支付已遲付之租金及懲罰性違約金，惟被告
22 置之不理，是以本件起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意
23 思表示。被告自107年1月起至107年6月，積欠租金6個
24 月，總計945,000元（含稅），扣除原告於簽約時已收受之
25 押租保證金300,000元，被告尚應給付已遲付之租金為645,
26 000元。再被告未按時支付租金逾1個月，依系爭租約第3
27 條第2項第3款約定，被告應給付最高以1個月租金計算之
28 懲罰性違約金157,500元。又系爭租約經原告合法終止後，
29 兩造於訴訟進行之108年5月3日就系爭房屋確認屋況，
30 並由被告交還系爭房屋鑰匙3副，同時約定自該日起由原告
31 自由使用收益系爭房屋，並簽立協議書（下稱系爭協議書）

，則107年1月1日至108年4月30日，共16個月，期間被告繼續使用系爭房屋即屬無權占有，而受有利益，並致原告受有損害，以107年7月1日至108年4月30日，共10個月，每月157,500元計算相當於租金之不當得利，應為1,575,000元。以上合計2,377,500元。爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本訴等語，並聲明：（一）被告應給付原告2,377,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（二）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告承租系爭房屋前有向原告表示租賃目的，並告知須為合法建物可供登記以申請製造業藥商許可執照變更事宜，然系爭房屋有3分之2面積以上為違章增建，無法登記為倉庫使用，原告卻隱匿未告知仍與被告簽訂系爭租約，被告乃於106年12月21日以大里永隆郵局第318號存證信函向原告為終止租約之意思表示（真意為解除租約之意思表示），是系爭租約已經被告合法解除。而被告前對原告提起解除契約等事件，經臺灣高等法院臺中分院以107年度上字第587號判決（下稱系爭前案）亦認定原告未依系爭租約交付合於租賃目的之合法建物予被告使用，被告以系爭租約第6條第4項第2款約定及債務不履行規定，以上開存證信函終止（解除）系爭租約，並請求損害賠償為有理由。則系爭租約既已合法解除，被告自無需再依系爭租約約定，於107年繼續支付租金予原告，原告請求被告給付107年1月起之租金及懲罰性違約金，均無理由。且被告雖於108年5月3日簽立系爭協議書，並交還系爭房屋之鑰匙予原告，然其僅係為避免日後產生原告無法將系爭房屋出租他人，及原告未來繼續向被告請求租金等疑義，始為簽立，實則被告於寄發上開存證信函後，即已向原告表明系爭房屋可交還原告自由使用，也自106年12月21日起另租他址，未再占用系爭房屋，原告縱未出面向被告收取鑰匙，但原告自己也留有備份鑰匙可使用，不應以被告仍持有系爭房屋之鑰匙，即認被告繼續占用系爭房屋。故而，原告請求被告返還占用房屋所得相當

於租金之不當得利，並無理由。縱認被告受有不當得利，原告請求金額含稅計算，亦有違誤等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由：

（一）原告向臺灣臺中農田水利會承租坐落臺中市○○區○○段○○○號土地及其上系爭房屋，雙方並於105年2月26日簽訂房地租賃契約書，嗣於106年9月12日，原告向臺灣臺中農田水利會申請將系爭房屋轉租被告，經臺灣臺中農田水利會同意轉租事宜。兩造於106年9月25日簽訂系爭租約，約定租賃期間自106年11月1日起至111年10月31日止，計5年，每月租金150,000元（未稅），租約滿3年後調漲3%，即109年11月1日起至111年10月30日止，每月租金為154,500元（未稅）；租金自原告交付本房屋後起租日起開始給付，若須開立租金之統一發票，被告須以約定之租金外含稅給付原告；被告未按時支付租金者，每逾1日應支付欠繳租金金額5%作為懲罰性違約金，最高以1個月租金為限等情，為兩造所不爭執，並有公證書即房地租賃契約書、申請書、臺灣臺中農田水利會106年9月27日中水財字第1060651938號函及系爭租約在卷可稽。此部分事實，堪信為真。

（二）原告主張被告未按時支付租金，而以起訴狀繕本之送達終止系爭租約，並請求被告給付已遲付之107年1月至107年6月租金及懲罰性違約金等語，為被告所否認，並辯稱：其以原告交付之系爭房屋非合於租賃目的之合法建物為由，於106年12月22日解除系爭租約在前，而不負租金給付義務及懲罰性違約金賠償義務等語。經查：

1、按當事人就系爭事實，在另案曾為合法之自認者，非別有確切可信之反對憑證，法院自可援為本案認定事實之根據，最高法院著有85年度台上字第902號判決可資參照。而系爭房屋有3分之2違章增建，被告承租前曾向原告表示

01 有意承租系爭房屋，作為廠房及倉庫使用，兩造就系爭房
02 屋簽訂系爭租約，原告並於通知被告臺灣臺中農田水利會
03 同意轉租事宜後，為便利被告進行廠房及倉庫之裝潢規劃
04 等事宜，於106年9月間即將系爭房屋點交由被告管理，
05 且收受被告給付之106年11月、12月份租金，惟臺中市政
06 府衛生局於106年10月31日以中市衛食藥字第1060110175
07 號函，否准被告申請增設貯存藥物倉庫一案，理由為系爭
08 房屋之使用執照核准一樓用途為店鋪，申請倉庫使用不符
09 使用執照所載用途，須依規定辦理變更使用執照程序後再
10 行申請等節，為兩造於系爭前案所不爭執，有該案判決書
11 （本院卷第127頁至第136頁）在卷可考。參以被告公司
12 人員於二次勘查現場及簽訂系爭租約前，均明確向原告所
13 委託帶看房屋之黃雙雄表達，承租系爭房屋係作為被告公
14 司之廠房及倉庫使用，須為合法登記建物，並需可辦理廠
15 外倉庫登記，黃雙雄則表示全部合法等情，業據證人即被
16 告公司臺中區經理廖萬圳、被告公司總公司業務經理謝明
17 訓於系爭前案一審審理中證述明確，此有本院107年度訴
18 字第499號言詞辯論期日筆錄（本院卷第66頁至第71頁背
19 面）附卷可參。足見被告於簽訂系爭租約前，即一再向原
20 告表示系爭房屋必須是合法建物，而原告亦回覆系爭房屋
21 確為合法建物，是租賃標的須為合法建築乙節，雖未記載
22 在系爭租約中，仍屬兩造合意之契約內容。原告固陳稱被
23 告於簽訂系爭租約前，明知或可得而知系爭房屋有部分為
24 違章增建，不得以此解除租約等語，然觀之原告於簽訂系
25 爭租約前所提供被告，其與臺灣臺中農田水利會之房地租
26 賃契約書其中3頁，及臺灣臺中農田水利會106年9月27
27 日之同意轉租函文等文書內容，均僅提及房屋門牌號碼，
28 而無關於增建之任何記載，則被告因而相信同一門牌號碼
29 之系爭房屋全部均為合法建物，無違常情，被告辯以原告
30 未曾告知違章增建部分，尚屬可採。是以，原告交付之系
31 爭房屋登記用途為店鋪，因有違章增建而無法辦理變更使

01 用執照，乃不得作為倉庫使用，核與兩造所約定之租賃標
02 的使用收益狀態不相符，而不能達系爭租約之目的，堪以
03 認定。又被告以系爭房屋之瑕疵已不能達租賃目的為由，
04 於106年12月21日以大里永隆郵局第318號存證信函向原告
05 為終止（解除）租約之意思表示，原告於106年12月22
06 日收受存證信函等情，有被告提出之大里永隆郵局第318
07 號存證信函、掛號郵件查單及掛號郵件簽收清單（本院卷
08 第51頁至第55頁）在卷可佐，且為原告所不爭執，被告依
09 系爭租約第6條第4項第2款約定，終止系爭租約，即屬
10 有據。被告辯稱其已解除系爭租約在前等語，自屬可採。

11 2、從而，系爭租約既經被告於106年12月22日合法終止（解
12 除），已如前述，原告無從再以本件起訴狀繕本之送達終
13 止系爭租約，且兩造間於107年1月至107年6月並無租
14 賃關係存在，被告不負給付租金義務，亦無從因未按時支
15 付租金而負懲罰性違約金之賠償義務，是原告此部分請求
16 ，均屬無據，應予駁回。

17 （三）原告又主張：系爭租約解除後，被告繼續占用系爭房屋，
18 至108年5月3日始點交返還系爭房屋，期間即無法律上
19 原因而受有利益，並致其受有損害，自得請求被告給付相
20 當租金之不當得利等語，被告雖不爭執原告於106年9月
21 間已將系爭房屋點交由其管理，但否認於系爭租約解除後
22 仍繼續占有系爭房屋之事實。經查：

23 1、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
25 179條定有明文。又無權占有他人之不動產，可能獲得相
26 當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台
27 上字第1695號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己
28 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
29 前段定有明文。本件原告既已證明將系爭房屋移轉占有予
30 被告，被告即應就交還系爭房屋解除占有之有利事實，負
31 舉證之責。

- 01 2、參以原告提出之系爭協議書（本院卷第179頁）記載：「
02 甲（按即原告）、乙（按即被告）雙方於108年5月3日
03 就系爭房屋全部建坪確認屋況，並由乙方交還甲方鑰匙3
04 副（共7個）。…自108年5月3日以後，該租賃物均由
05 甲方自由使用收益，不在甲方向乙方請求之租金範圍內。
06 」。可見兩造於108年5月3日方就系爭房屋為點交，被
07 告並交還鑰匙予原告，使原告取得系爭房屋之事實上管領
08 力，堪認此時被告始將系爭建物移轉占有予原告。被告雖
09 執以原告亦留有房屋鑰匙，且鑰匙可隨時更換，對於系爭
10 房屋屬隨時可支配使用之狀態，不能以未交還鑰匙而認其
11 仍占有該屋等語。然參諸一般社會常情，房屋鑰匙係對房
12 屋有占有管領使用權能之表徵，承租人將鑰匙歸還出租人
13 ，始得謂已放棄就承租房屋之事實上管領力。不能僅因出
14 租人留有備份鑰匙，即認租賃物縱使出租他人使用，仍處
15 於出租人隨時可使用支配租賃物之狀態。此部分所辯，尚
16 難憑採。
- 17 3、被告復辯稱：其解除系爭租約時，即已無占有系爭房屋之
18 意思云云。然系爭租約是否仍有效存在，與被告處於占有
19 使用狀態之客觀事實，乃屬二事。租約經終止後，仍繼續
20 使用租賃物之承租人，在所多有。本件自不因系爭租約已
21 經被告合法解除，即認被告亦解除對系爭房屋之占有。此
22 部分所辯，亦無可取。
- 23 4、從而，系爭租約解除後，被告繼續占有使用系爭房屋，至
24 點交返還該屋即108年5月3日止，期間並無合法占有權
25 源，屬無權占有，且獲有相當於租金之利益，並致原告受
26 有無法使用收益系爭房屋之損害，依前揭說明，自應返還
27 相當於租金之不當得利。而依系爭租約第3條第2項第1
28 款之約定，每月租金150,000元（未稅），為兩造所不爭
29 執，堪認被告占用系爭房屋每月所受相當於租金之不當得
30 利為150,000元。原告雖主張占用利益應以每月租金157,
31 500元（含稅）為準，然自系爭租約第3條第2項第2款

約定以觀，於被告要求開立租金之統一發票時，始須於租金外含稅給付原告，是稅金並非租金之一部分，而原告行使不當得利債權，亦無開立統一發票之問題，自不應認稅金部分同為被告占用系爭房屋之利益。此部分主張，洵無可採。則被告自107年1月起至108年4月30日止，共16個月，受有相當於租金之不當得利應為2,400,000元（計算式：150,000元×16月＝2,400,000元），原告僅請求其中2,377,500元，洵屬有據，應予准許。

（四）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告前揭業已屆期之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達起訴狀，被告迄未給付，自當負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付2,377,500元，及自107年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請為假執行及免假執行之宣告，均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，原告其餘主張及攻防方法，業經審酌，核與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
02 民事第六庭 法 官 楊 珮 瑛

03 正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 109 年 1 月 2 日
07 書記官 紀俊源