臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2991號

原　　告　順臆股份有限公司
法定代理人　呂芷曦
訴訟代理人　游朝義律師
被　　告　松益土地開發有限公司
法定代理人　陳芳均
訴訟代理人　吳榮昌律師
　　蔡梓詮律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國110年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新台幣陸拾壹萬玖仟叁佰貳拾捌元，及其中新台幣貳拾萬元自民國一０九年九月十七日起，又新台幣肆拾壹萬玖仟叁佰貳拾捌元自民國一一０年二月九日起，均至清償日止，各按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新台幣肆萬陸仟叁佰肆拾貳元，除減縮部分外，由被告負擔新台幣陸仟貳佰捌拾玖元，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣貳拾萬柒仟元供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序實施前以新台幣陸拾壹萬玖仟叁佰貳拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。又該法條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料

，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之(參見最高法院民國100年度台抗字第716號民事裁判意旨)。本件原告起訴主張於106年11月30日向被告承租坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○號建物即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○段○○○號房屋(含增建部分，下稱系爭房屋)，租期自106年12月15日起至114年12月14日止，約定租金為106年12月15日起至108年12月14日止，每月新台幣(下同)000000元，自108年12月15日起至111年12月14日止，每月120000元，自111年12月15日起至114年12月14日止，每月150000元，押租保證金為200000元，並簽訂如原證1即臺灣臺中地方法院所屬民間公證人陳曼里事務所於106年11月30日辦理公證之房屋租賃契約書1紙(下稱系爭租約)。嗣原告以被告未實際點交系爭房屋予原告使用為由，遂依民法第226條、第256條規定解除系爭租約，並依民法第259條第2款及第179條規定請求被告返還已給付租金300萬5300元及押租保證金200000元，合計320萬5300元，乃聲明請求：「一、被告應給付原告320萬5300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、願供擔保請准為假執行宣告。」等語(參見本院卷第1宗第11～13頁)。惟原告於109年12月16日言詞辯論期日具狀追加民法第436條準用第435條第2項規定為請求權基礎，主張系爭房屋遭第3人佔用，致原告無法為約定之使用，而得對被告終止系爭租約，或得依民法第436條準用第435條第1項規定請求被告減少租金，有該日民事準備二狀可憑(參見本院卷第1宗第231～233頁)。原告又於110年2月8日言詞辯論期日具狀擴張聲明第1項請求金額為457萬9629元，其餘不變，有該日民事準備三暨追加聲明狀可證(參見本院卷第1宗第265頁)；另於110年3月4日具狀減縮聲明第1項請求金額為417萬3480元，其餘不變，有該日民事減縮聲明狀可按(參見本院卷第1宗第337頁)。原告復於

110年4月21日具狀追加民法第226條第1、2項規定為請求權基礎，請求被告賠償因債務不履行之損害即417萬3480元，亦有該日民事綜合辯論意旨狀可憑(參見本院卷第2宗第111頁)。本院認為：一、原告就追加請求權基礎部分，係就與原訴主張相同之原因事實，另為主張亦得依民法第436條準用第435條第2項規定終止系爭租約(此項事實於起訴狀已敘及)，及得依民法第226條第1、2項規定請求損害賠償等，是原告所為追加新訴與原訴之主要爭點具有共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一，而就原訴提出之證據資料，於審理上在相當程度範圍內亦具有同一性，得期待於追加請求之審理予以利用，俾先後2請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，應認前揭2項追加請求權基礎之新訴與原訴間之請求基礎事實同一，依前揭民事訴訟法第255條第1項第2款及最高法院100年度台抗字第716號民事裁判意旨，均非訴之變更或追加，毋庸徵得被告之同意，應予准許。二、原告就擴張或減縮聲明第1項請求金額部分，係被告以原告遲未給付系爭房屋租金為由，而先後2次持上揭公證書向臺灣桃園地方法院(下稱桃園地院)聲請強制執行，嗣經桃園地院扣款後，原告依民法不當得利規定追加請求被告返還各該扣款金額等情，是原告擴張請求金額部分之原因事實，與原訴仍係基於相同之系爭租約而衍生之糾紛，且桃園地院強制執行扣款金額是否應返還予原告，取決於原訴即原告主張解除或終止系爭租約是否合法為前提要件，故准許原告在本件訴訟併為請求返還桃園地院強制執行扣款金額部分，在客觀上顯然不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，依前揭民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款等規定，並非訴之變更或追加，毋庸徵得被告之同意，亦應准許，先予敘明。

貳、得心證之理由：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、原告於106年10月30日向被告承租系爭房屋，並簽訂系爭

租約及辦理公證，但自系爭租約簽訂迄今，被告並未點交系爭房屋予原告使用，而原告已依系爭租約之約定給付租金300萬5300元(計算至109年9月8日止)，及押租保證金200000元，合計320萬5300元。因被告未點交系爭房屋予原告使用，屬於可歸責於被告之事由，乃依民法第226條及第256條規定，以本件起訴狀繕本送達作為解除系爭租約意思表示之通知，並依民法第259條第2款及第179條後段等規定，請求被告返還已受領之租金300萬5300元及押租保證金200000元，合計320萬5300元。退步言之，系爭房屋係遭第3人楊耀同占用，致被告遲遲無法點交予原告使用，原告亦得依民法第436條準用第435條第2項規定終止系爭租約，並以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租約意思表示之通知，並依民法第179條規定請求被告返還已受領之租金300萬5300元及押租保證金200000元，合計320萬5300元。

2、又被告於原告提起本件訴訟後，竟以原告遲未給付租金為由，持上揭公證書向桃園地院聲請強制執行扣押原告之金融機構帳戶款項，分別於109年10月15日、110年2月3日扣款484090元、484090元，合計968180元。惟因兩造間系爭租約業經原告以起訴狀繕本送達而解除或終止，租賃關係已不存在，原告得依民法第179條規定請求被告返還租賃關係消滅後經由法院強制執行程序扣得之租金968180元。

3、並聲明：(1)被告應給付原告417萬3480元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、系爭房屋原係由第3人吳天銘向被告承租而與楊耀同共同經營菌菇養殖產業，因吳天銘放棄經營而由楊耀同自行向被告承租系爭房屋使用，原告係經由吳天銘介紹而向被告承租系爭房屋，與楊耀同占有使用系爭房屋經營菌菇養殖產業無關，且原告從未擬與楊耀同共同經營菌菇養殖產業

，亦從未同意楊耀同占有使用系爭房屋，此部分應由主張該項事實之被告負舉證責任。

2、依原證2即原告公司代理人黃惠暖與被告公司聯絡人石明秀間LINE對話內容，可知已推翻系爭租約第4條記載：「「本契約租賃之房屋，已經交付乙方(即原告，下同)管領使用。」之內容，且被告於簽訂系爭租約當日並未將系爭房屋交付原告使用，更未將請求楊耀同自系爭房屋搬離之權利一併讓與原告，倘被告當時已讓與對楊耀同之全部權利予原告，原告何需於原證2即LINE對話內容要求被告負責排除楊耀同之占有？被告此部分抗辯並未舉證，亦屬無稽。又系爭房屋中共有冷凍庫50餘間，原告僅就楊耀同未使用之2間冷凍庫進行修改，其餘系爭房屋均遭楊耀同占有而無法使用，況被告於簽約時並未交付鑰匙予原告(按：原告於109年10月22日提出民事準備書暨調查證據聲請狀第4頁記載：「被告於簽約當時『僅』交付鑰匙予原告」，惟於109年10月26日提出民事更正狀第1頁更正記載：「被告於簽約當時『未』交付鑰匙予原告」等語)，亦未現場點交系爭房屋予原告，原告否認實際管領占有系爭房屋之情事。再原告得以進入系爭房屋整修楊耀同未使用之2間冷凍庫房，係商請楊耀同開門讓原告進入，系爭房屋之鑰匙係楊耀同將其頂樓住家搬離後，始將鑰匙交付原告，被告從未將鑰匙交付原告。

3、被告固抗辯稱曾協助將系爭房屋用電戶名變更為原告，而原告自106年12月15日起皆按時繳納系爭房屋之電費，足認原告有使用系爭房屋之電力設備，且每月繼續用電之電費達20餘萬元，即有實際使用系爭房屋之情事云云。惟上揭電力設備原為訴外人李德龍所有，嗣原告承租系爭房屋後，經由吳天銘協調後，李德龍同意將上揭電力設備留置供原告使用，原告隨即辦理更名登記，但因原告從未在系爭房屋現場實際營運，故用電者皆為楊耀同，並非原告，原告曾多次促請被告排除楊耀同之占有，因被告遲遲無法

排除，原告遂自行向台灣電力股份有限公司(下稱台電公司)申請停止供電後，楊耀同因無電可用才搬走，但其僅將頂樓住家之物品搬走，樓下工廠及冷凍庫內物品並未搬走。況系爭房屋之廠區前後分別有2個電表，分屬2個登記名義人，因原告辦理更名登記時發生錯誤，故被告抗辯稱每月電費達20餘萬元之電表並非原告使用之電表，原告使用之電表業經申請停止供電在案。

4、原告於簽約時即1次開立1年共12個月之租金支票12紙予被告，而原告係於107年11月間將2間冷凍庫改裝完成，因被告一再向原告表示楊耀同很快會搬走，故原告於107年12月1日始交付第2年租金支票12紙予被告，事後因被告無法排除楊耀同之占有，原告始未再給付租金支票予被告，且依原證2即LINE對話內容，原告在對話中多次要求被告返還已給付之租金，均遭被告拒絕，並非原告均無異議。至於被告以法院強制執行程序聲請扣押原告銀行帳戶款項作為後續之租金支付，並非原告同意繼續給付租金，此即為原告提起本件訴訟之訴求。

5、依台電公司彰化區營業處109年12月9日彰化字第10912536 02號函(下稱109年12月9日函)可知，電號00000000000電表確係楊耀同使用，均繳納基本費而已，原告於108年11月申請停止用電，即係為逼走楊耀同，該電號自楊耀同搬走後即未再用電，斷電迄今。

6、原告就證人黃惠暖、吳天銘、石明秀等3人於109年11月25日言詞辯論期日之證述內容，表示意見如下：

(1)證人黃惠暖、吳天銘部分，原告無意見。

(2)證人石明秀固證稱：「吳天銘提前解約後其係將系爭建物租給楊耀同之女兒楊惠娟，楊惠娟有3個月沒有付租金，她說她要找一個合夥人，後來就是原告來簽約，簽約當天楊耀同、楊惠娟及黃惠暖都在場，當時我一直以為他們是合夥人，簽約當天先跟楊惠娟終止租約才跟黃惠暖簽約，當時楊惠娟有交付鑰匙給黃惠暖，而且楊耀同、楊惠娟跟

我說他們跟黃惠暖是合夥的；簽約當天楊耀同有給黃惠暖一半鑰匙，而另一半楊耀同帶走了。」云云。惟原告於簽約前並不認識楊耀同或楊惠娟，且原告為經營水產養殖業，從未經營菌菇養殖事業，並非楊耀同或楊惠娟之合夥人。另楊耀同或楊惠娟從未交付任何鑰匙予原告，原告進入系爭房屋均係商請楊耀同開門，原告始得入內，此部分亦得訊問證人楊耀同及楊惠娟即明。

7、原告就證人楊耀同於110年1月13日言詞辯論期日之證述內容，表示意見如下：

(1)證人楊耀同雖證稱：「(原告訴代問：你在終止租約當天，你有跟石明秀說黃惠暖是你的合夥人嗎？)當天我有打電話給石明秀，告訴他吳天銘介紹1個金主要來承租，吳天銘告訴我希望我能夠幫他租這個農場好好做，我告訴石明秀，希望可以租給這個人，而後來租的人就是黃惠暖。」云云。惟證人楊耀同並未向證人石明秀表示證人黃惠暖係其合夥人乙事，業經證人楊耀同證述明確，故證人石明秀於鈞院109年11月25日言詞辯論期日稱：「楊耀同、楊惠娟跟我說他們跟黃惠暖是合夥的。」等語，顯不實在。又原告訴訟代理人繼續追問證人楊耀同上情，亦證稱：「吳天銘並無說他要介紹的金主就是黃惠暖，且黃惠暖也未與其合作種植菇類。另黃惠暖承租後僱工在最前面的庫房改造3~4間，工人表示要養殖蝦子。」等語，足認證人黃惠暖並非證人楊耀同之合夥人。況依原證3即證人吳天銘、楊耀同於110年2月3日電話錄音內容，證人吳天銘(即錄音譯文之「吳先生」)詢問稱：「當初我有說要介紹金主給你，我有跟你說那個金主就是石代書，當時咱們3個人在一起時，石代書有說你東西做得好他會跟你合作，會介紹廠商做銷售，那時候他說的廠商你還記的他說的是哪1家嗎？」、「對，因為當初我有跟你提要找金主就是石代書，他會找一些金主跟你合作，我有跟你提起。」等語，而證人楊耀同(即錄音譯文之「楊先生」)則回稱：「有啦

！有這樣說。」，堪認證人楊耀同證稱證人吳天銘欲介紹之金主係證人石明秀而非證人黃惠暖。

(2)證人楊耀同雖證稱：「(原告訴代問：黃惠暖承租後，你有無將彰化縣○○鄉○○路○段○○○號鑰匙點交給黃惠暖？)有，當時我有交付鑰匙給黃惠暖，鑰匙是事務所的，庫房沒有鑰匙，可以關不能鎖。」、「(原告訴代問：是否全部鑰匙都交給黃惠暖？)只有一半，因為我當時還住在那裡，鑰匙的數量我不記得。」等語。惟依前揭原證3即證人吳天銘、楊耀同於110年2月3日電話錄音內容，其中「吳先生：喔！所以你是交給石代書，後來黃小姐去跟石代書那邊簽契約，所以他有沒有交給黃小姐，你們就不知道。」、「楊先生：我們是先和石代書解約，後來黃小姐再去跟石代書他們簽約，我們沒有靠近，我們有事先離開。那是1支、2支薄薄物件很簡單，東西沒有甚麼，工廠說難聽點事務所也都沒在鎖」、「吳先生：對！所以你鎖匙是交給石代書，是嗎？」、「楊先生：就放在他的桌上。」等語，足認證人楊耀同並未交付鑰匙予證人黃惠暖，應堪認定。

(3)證人楊耀同另證稱：「108年農曆7月左右搬走，當時是石明秀要我搬走，因為資金沒有下來，我留在那裡也沒有用。」等語，惟依原證4即系爭房屋現況圖及現場照片所示，系爭房屋於證人楊耀同搬離前後均為照片所示現狀，及各庫房內堆滿養殖菇類之架子、且廠房內亦堆滿菇類養殖之器械設備，故系爭房屋自原告承租後迄今均堆滿上開設備及物品，並未清空點交予原告使用。

(4)證人楊耀同又證稱：「(原告訴代問：你剛才說你搬離後，庫房內是否還留著你種植金針菇的設備在內？)是，60幾間庫房內都有。」、「(被告訴代問：你剛提到改造的幾間庫房是否也有你種植金針菇的設備？)改造時都已經將裡面的架子拆掉了。」、「(被告訴代問：被拆除時你有無阻止嗎？)我沒有權利阻止。」等語。惟依原證3即電

話錄音內容：「吳先生：對啦！因為當初東西你有跟他交代，黃惠暖他們師傅去施工時，也是放在裡面沒有拋棄！」、「楊先生：不!不!沒丟掉不是拋棄，我是說庫間架子拆掉放在庫間外面通道，不是丟棄喔！」、「吳先生：對!對!對啦!好，那我了解。」、「楊先生：東西在外面，他問我時我說東西移到庫間外面，放在通道那邊。」，足證原告修改4間庫房時，庫房內楊耀同之物品係要求證人楊耀同自行搬出，至於庫房內架子則是證人楊耀同指示工人搬出放置廠房內之走道旁，並非原告未經同意自行搬出自明。

(5)是依證人楊耀同之證詞，可知原告承租系爭房屋後，證人楊耀同仍居住其內，系爭房屋各處仍擺放證人楊耀同種植金針菇之機械設備及物品架子，被告並未清空點交系爭房屋予原告使用，縱令證人楊耀同於108年農曆7月間搬離，其僅係搬走居住4樓住家之部分物品，就原留置於系爭房屋內之機械設備及物品架子並未搬離，致原告無法依系爭租約使用系爭房屋。

8、退步言之，縱認原告無法解除契約(假設語氣)，然出租人應依民法第423條規定，以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。且此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物不合於約定之使用目的，或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權(參見最高法院98年度台上字第222號民事裁判意旨)。是被告既無法提供原告依系爭租約合於使用收益之租賃物，且於租賃關係存續中亦未排除楊耀同或其物品之占用，顯已構成債務不履行，原依民法第226條第1項及第2項規定請求被告賠償全部不履行之損害(被告縱曾提供4間庫房供原告修改，然因其餘56

間庫房及其他廠房區域均遭楊耀同之機械設備占用，使原告無法利用)，原告此部分損害即為已支出之押租保證金及租金，合計417萬3480元。

9、依最高法院81年度台上字第1454號民事裁判意旨，租金為租賃物使用收益之對價，在租賃關係存續中因不可歸責於承租人之事由，致承租人無從為租賃物之使用收益，其情形與租賃物之滅失相類，倘出租人亦無可歸責時，依民法第225條第1項及第266條第1項前段規定意旨，出租人固免其以該物供承租人使用收益之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租賃關係即當然從此消滅。是本件縱令係不可歸責於兩造之事由而發生無法依約提供合於使用收益之租賃物供原告使用之情，然依上揭最高法院81年度台上字第1454號民事裁判意旨，兩造間租賃關係即已消滅，原告依民法第179條規定請求被告返還已支出之押租保證金及租金，合計417萬3480元，即有理由。

10、縱認原告主張解除契約、終止契約及請求被告返還所受領之租金、押租保證金均無理由(假設語氣)，惟依原證1即系爭租約第7條第5項約定可知原告亦得隨時終止租約，而原告既以本件起訴狀繕本送達為終止契約意思表示之通知(因原告此項終止租約係於承租滿1年以上，故依約被告無權扣押金200000元充作違約金)，則自起訴狀繕本送達後亦應認兩造間租賃關係已終止，原告得依民法第179條規定請求被告返還押租保證金及租賃關係終止後透過法院強制執行程序向原告扣得之租金，即116萬8180元(計算式：押租保證金200000元＋起訴後透過法院強制執行程序扣得之租金968180元)。

11、被告聲請法院強制執行扣押原告之銀行帳戶款項，其中包含銀行扣押之手續費250元，該筆手續費仍屬強制執行費用之1部分，且原告實際遭扣款金額即包括該筆250元，故依民法不當得利規定請求被告返還。

二、被告方面：

(一)被告確已依系爭租約交付系爭房屋予原告，被告交付系爭房屋之狀態符合兩造之約定：

1、原告於106年11月30日向被告承租系爭房屋，並簽訂系爭租約及辦理公證，而系爭房屋原為楊耀同經營菌菇養殖場使用，原告原擬與楊耀同共同經營菌菇養殖產業，而向被告承租系爭房屋，此從兩造於系爭租約第5條「其他約定限制事項」(一)記載：「本租賃標的物係供『培育菇類用』。若違規使用所產生之罰款乙方負責繳納，乙方擬變更用途，應經甲方同意」，可知原告於簽訂系爭租約前即已明知系爭房屋為楊耀同占有使用，且原告既係與楊耀同合作經營菌菇養殖事業，故系爭房屋為楊耀同占有使用之狀態，即為雙方合意約定之租賃物狀態，故原告主張「係楊耀同占用系爭租賃標的物致被告遲遲無法點交」云云，皆屬無據。再依系爭租約第4條約定：「本契約租賃之房屋，已經交付乙方管領使用。」，被告已於簽訂系爭租約當日依上開約定將系爭房屋交付原告，並將請求楊耀同搬離系爭房屋之權利一併讓與原告，已生交付系爭房屋之效力，故系爭房屋雖仍有部分為楊耀同占有，被告仍已履行民法第423條規定之交付義務。另原告曾以原證1即LINE向被告聯絡人表示：「我們廠房修改也都差不多了」乙節，可知原告應有實際管領系爭房屋，方能進行廠房修改，且原告於接管系爭房屋後，被告亦協助將用電戶名變更為原告，原告自106年12月15日起皆有按時繳納系爭房屋電費，足證原告有使用系爭房屋之電力設備，亦有實際使用系爭房屋之情形。至原告事後雖因無法與楊耀同達成合作共識，故於原證1即LINE對話內容請求被告協助要求楊耀同搬離系爭房屋，惟此不影響兩造於簽訂系爭租約時合意之系爭房屋部分由楊耀同占有使用狀態之事實。況楊耀同實際上僅占有使用系爭房屋之頂樓，其占有部分亦不妨害原告使用系爭房屋，故原告僅因其與楊耀同之協商破裂，逕以系爭房屋尚有部分為楊耀同占有為由，主張被告未依契約

約定之狀態交付系爭房屋云云，即無理由。

2、依前述，系爭租約第4條約定：「本契約租賃之房屋，已經交付乙方管領使用。」，原告亦自認被告當時有將系爭房屋鑰匙交付原告(詳後述)，且依常理，承租人於簽訂租賃契約前應會先行了解租賃物之現況，評估租賃物之狀態是否符合其需求後才會簽約，而系爭租約既已載明被告已履行此義務，若被告實際上未履行交付義務，原告自不可能於租賃契約上簽名用印及公證，故被告抗辯已履行交付義務應屬常態事實而毋庸舉證，原告主張悖於契約條款且與客觀情狀有違之事實應屬變態事實，自應由原告就被告未履行交付租賃標的義務之事實負舉證責任。

(二)依系爭租約第1條「租賃標的」(二)約定：「①每年1次次給付松益土地開發有限公司之支票12張給付(106/12/15、107/1/15、……、107/11/15)，②每年12月1日應開立次年租金支票12張，日期如上。」、(三)約定：「①106/12/15起至108/12/14止，計2年，租金每月100000元整。」。又原告自106/12/15起至108/12/14止皆依上揭契約條款交付如被證3之租金支票共24紙予被告，未有異議，且自108年12月以後因原告未再依約交付租金票據，被告即寄發律師函向原告催繳，原告置之不理後，被告依系爭公證書「肆、約定逕受強制執行者其本旨」之約定，先後2次聲請查封扣押原告之銀行存款，原告亦未表示意見。況依最高法院102年台上字第1892號民事裁判意旨，依民法第423條規定，租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付，故被告若未依約交付符合契約目的之租賃物(假設語句，被告否認)，原告應可行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金，原告卻持續給付租金達2年以上，顯與常情有違，

足證被告已依系爭租約目的交付系爭房屋甚明。

(三)原告迄未舉證證明被告就交付系爭房屋乙事有何客觀或主觀上給付不能之情形，亦未具體指出其請求返還租金及押租保證金320萬5300元之依據，原告主張本件有可歸責於被告之債務不履行事由，依民法第226條及第256條等規定主張解除契約，再依民法不當得利規定請求返還租金及押租金云云，皆屬無據。

(四)依臺灣高等法院92年度重上字第13號民事裁判意旨，民法436條所稱「承租人因第3人就租賃物主張權利」應係指租賃契約以外之第3人就租賃物主張合法之占有或使用權利，致妨害承租人依契約目的使用而言。是楊耀同就系爭房屋並無合法之占有權源，亦未向原告提出其屬有權占有之主張，即與民法第436條規定要件不同，原告主張依民法第436條規定終止系爭租約自不合法，其所為終止租約之意思表示不生效力，兩造間系爭租約仍合法存在，被告自毋須返還押租金。

(五)依台電公司彰化區營業處109年10月16日彰化字第1091253050號函(下稱109年10月16日函)記載電號00000000000電表，於107年5月2日將上揭電表用電戶名由楊耀同變更為原告，且自107年5月起每月繳納之電費高達10餘萬元至30餘萬元，倘原告未實際使用收益系爭房屋，何以會同意每月繳納高額電費？又原告雖主張「因辦理更名時有誤，被告主張系爭電表每月電費20餘萬元非原告使用」云云，倘若如此，原告應當於接獲每月高達20餘萬元電費帳單後即積極辦理更正，但原告實際上持續繳納電費達2年餘，對於上開情形皆未主動處理，有悖常理，原告對於上開變態事實自應負舉證責任。詎原告對於上開事實皆未提出相關證據證明，且對於該電表之實際使用人為何人皆語焉不詳，應可推知該電表確係由原告使用。再原告另承租坐落系爭房屋對面即彰化縣○○鄉○○段○○○號建物(門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路○巷○○○○號，下稱系爭36建號建物

)，因該用電地址積欠過多電費，遭台電公司停止供電，原告乃利用系爭房屋之大電設備，將系爭房屋電力輸送至系爭36建號建物使用，故原告確有使用系爭房屋之電力及大電設備，其主張從未使用系爭房屋云云，皆與事實不符。又原告向被告承租系爭房屋之目的，即係為使用系爭房屋之大電設備，提供遭停止供電之系爭36建號建物用電之用，故楊耀同是否占有系爭房屋，皆無礙於原告使用收益系爭房屋，實際上楊耀同使用部分空間，且原告與楊耀同有合作計畫，楊耀同占有系爭房屋有獲得原告同意，被告確實已將系爭房屋以合於約定之狀態交付予原告甚明。至於原告主張係因多次催請被告排除楊耀同占有，被告遲未排除，係原告自行聲請停止供電後，楊耀同因無電可用才搬走」云云。惟系爭房屋電號00000000000係於106年10月2日終止供電契約，107年2月2日辦理復電，原告又於107年5月2日會同楊耀同辦理過戶，倘原告為逼迫楊耀同搬遷，豈會於聲請停止供電後再會同楊耀同辦理電表過戶，原告此部分主張自相矛盾，不可採信。另台電公司彰化區營業處109年12月9日函文內容無法證明原告主張之事實，且斷電原因很多，該函文無法證明變更電表名義人發生錯誤之情事。

(六)原告於109年10月21日民事準備書暨調查證據聲請狀第4頁陳稱：「被告於簽約當時僅交付鑰匙予原告」等語，已對被告於簽約當時有交付鑰匙與原告之事實構成自認，是原告雖於109年10月23日民事更正狀表示上開陳述為誤繕，應更正為「且被告於簽約當時未交付鑰匙予原告」云云。惟原告對被告有交付鑰匙之事實既已生自認之效力，復未提出能證明被告未交付鑰匙之積極證據，依民事訴訟法第279條第3項規定自不得撤銷自認。

(七)被告就證人黃惠暖、證人吳天銘於109年11月25日言詞辯論期日證述內容，表示意見如下：

1、關於證人石明秀是否曾答應原告排除楊耀同占有部分：

(1)證人黃惠暖雖證稱：「(問：LINE對話紀錄第1次是在108年4月，在這之前有是否有催促被告排除楊耀同占有？)有。」；「(問：你跟誰聯絡？用甚麼方式？)打電話給石明秀。因為石明秀當時有說跟楊耀同談妥，楊耀同將要搬走」等語，惟依原證2即LINE對話紀錄，證人石明秀對於證人黃惠暖請求其處理楊耀同搬遷乙事先表示不解，稱：「你要我請楊耀同搬走？你們沒有合作？」等語；證人黃惠暖則回稱：「我們從頭到尾都沒有跟他合作啊。從頭到尾都是之前的吳先生說，給他一點時間讓他搬。」等語。倘若證人黃惠暖以前已多次請求證人石明秀處理楊耀同搬遷，證人石明秀理應不會表示不解，且證人黃惠暖亦不需再次向證人石明秀解釋要楊耀同搬走之原因，足證原證2即LINE對話紀錄之時點為108年4月15日以前，證人黃惠暖從未要求證人石明秀排除楊耀同之占有，而108年4月15日該次LINE對話為原告首次向證人石明秀提出此要求之時間，如此解釋方符合該日對話前後語意脈絡。

(2)又依原證2即LINE對話紀錄，證人黃惠暖係稱是「吳先生」表示要給楊耀同時間搬遷，此部分亦與證人黃惠暖於109年11月25日言詞辯論期日證稱係「石明秀」說已與楊耀同談妥搬遷等情不符。倘證人石明秀曾答應會要求楊耀同搬遷，卻遲未履行長達2年(假設語氣，被告否認)，原告理應主張同時履行抗辯拒絕給付租金，並以寄發存證信函方式請求被告或證人石明秀儘速履行，甚或採取代位被告起訴請求楊耀同搬遷等手段，然原告消極以對，甚至持續繳納租金達2年，並容忍被告就給付租金部分聲請強制執行，原告所為顯有違常情，是證人黃惠暖之證詞為臨訟捏造，顯不足採。

2、關於原告持續繳納每月10～30萬元電費帳單部分：

系爭房屋電號00000000000電表於107年5月2日用電戶名從楊耀同變更為原告，證人黃惠暖證稱：「(問：107年起原告每月陸續繳納10萬元到30萬元電費，你是否知悉？)我

知道有繳。」等語，表示上揭電表之電費係由原告繳納。惟證人吳天銘證稱：「(問：電表接電錯誤後，原告是否有要求你付這些電費？)沒有，我們用的就我們付，而楊耀同使用的就原告自己承擔。」、「(問：你是否曾經看過原告拿電費帳單跟你們請款？)帳單是直接寄到廠區，我們拿到帳單就直接繳款，不需要原告來請款。」等語，表示上揭電表之電費係由證人吳天銘之公司即台塑能源公司繳納，其等2人之證詞明顯相悖。

3、關於證人吳天銘終止與被告間租賃關係過程部分：

證人吳天銘證稱：「(問：後來有無跟被告終止租賃關係？)有……，最後是石明秀將建物租給楊耀同還有他女兒，後來石明秀要跟我到吳律師那裡寫終止租賃契約，再由楊耀同及他女兒跟石明秀簽租賃契約。」等語。惟證人吳天銘與被告間租賃契約係於公證人處終止，並非在吳律師事務所，可見證人吳天銘對於上揭事實相關經過皆已記憶模糊，其證述自不足採。

(八)被告就證人楊耀同於110年1月13日言詞辯論期日之證述內容，表示意見如下：

1、原告及證人黃惠暖皆未向被告告知承租系爭房屋係為經營養蝦，被告自始不知原告有養蝦之計畫，此從證人楊耀同證稱：「(問：黃惠暖是否就是你的金主？)黃惠暖是來承租的，但她後面的金主是誰我不知道？」、「(問：吳天銘介紹這個人是要來幫你經營金針菇種植或是他要經營自己的事業？)我不清楚，但我跟吳天銘要求的金主是要能夠跟我合作種植菇類。」等語。是證人楊耀同終止租約後請託證人吳天銘介紹之「金主」，係希望能與他共同經營種植菇類事業，而證人楊耀同另證稱：「(問：在黃惠暖承租後，吳天銘是否還有請你繼續研究種植菇類？)有，他有告訴我要繼續研究，不然誰要來投資種植菇類。」等語，可知證人吳天銘找證人黃惠暖承租系爭房屋，應係與證人楊耀同共同經營種植菇類為目的，否則不會在證人黃

惠暖承租後還繼續要求證人楊耀同研究菇類種植。又證人楊耀同證稱：「(問：原告或黃惠暖有無提到要經營養蝦的事？)沒有告訴我，是後來改造庫房時，我問工人才知道的」、「(問：你在終止租約當天，你有跟石明秀說黃惠暖是你的合夥人嗎？)當天我有打電話給石明秀，告訴她吳天銘介紹1個金主要來承租，吳天銘告訴我希望能夠幫他租這個農場好好做，我告訴石明秀，希望可以租給這個人，而後來租的人就是黃惠暖。」等語，可知原告在系爭房屋改裝養蝦設備前，證人楊耀同皆以為證人黃惠暖係吳天銘找來與其一起經營養菇的金主，完全不知原告有養蝦規劃，而被告由證人石明秀出面將系爭房屋出租予原告，皆係透過證人楊耀同聯絡，故證人石明秀知悉之訊息皆係來自證人楊耀同，亦認為原告係證人楊耀同養殖菇類的合夥人，此與原證2即LINE對話紀錄，證人石明秀對於證人黃惠暖要求請證人楊耀同搬遷時，其第一時間疑惑表示：「你要叫我請楊耀同搬走，你們沒有合作？」之反應相符，足證證人楊耀同之證詞皆屬實在。

2、證人楊耀同占有使用系爭房屋之情形，並不影響原告使用系爭房屋，此從證人楊耀同證稱：「(問：你和吳天銘結束合作後，是否仍在系爭房屋裡面繼續種植金針菇？)我還是住在那裡，吳天銘鼓勵我開發較有經濟價值的菇類，而我在該處的庫房有60幾間，而我大概只使用1間最多2間。」、「(問：你剛才說黃惠暖承租後你還住在系爭房屋，你是住在幾樓？)4樓。」、「(問：你剛才說房屋有60間庫房，是分布在幾樓？)庫房是分成2次建造，第1次建造是在1、2樓，第2次建造是在1、2、3樓，而4樓是人在住的。」等語，是系爭房屋之庫房共有60間，證人楊耀同僅使用其中1、2間，其餘庫房皆未使用，而庫房分布在系爭房屋之1～3樓，證人楊耀同居住在4樓，故證人楊耀同居住使用之樓層並不影響其他庫房之使用。原告及證人黃惠暖證稱：「系爭房屋因楊耀同尚未搬遷，故無法更改

設備使用系爭房屋」云云，皆與事實不符。

3、證人楊耀同又證稱：「(問：在黃惠暖簽約後你還繼續使用1～2間庫房，其他庫房的狀態如何？)都沒有使用。」、「(問：黃惠暖承租後，你有無將系爭房屋鑰匙點交給黃惠暖？)有，當時我有交付鑰匙給黃惠暖，鑰匙是事務所的，庫房沒有鑰匙，可以關不能鎖。」、「(問：你剛提到庫房都沒有上鎖，是否處於隨時可以使用的狀態？)是。」等語，可知除證人楊耀同占有使用之庫房外，其他庫房並未上鎖且為隨時可使用之狀態，原告本可自由使用，未有原告及證人黃惠暖證稱：「被告僅點交4間庫房，故其他庫房皆未點交無法使用。」之情形。

4、證人楊耀同另證稱：「(問：你搬離後，庫房內是否還留著你種植金針菇的設備？)是，60幾間庫房內都有。」等語，表示系爭房屋之全部庫房都還留有其種植菇類之設備，然證人楊耀同、黃惠暖皆證稱原告有改造4間庫房作為養蝦之用乙事，並非完全未使用庫房，而證人楊耀同亦證稱：「(問：你剛提到改造的幾間庫房是否也有你種植金針菇的設備？)改造時都已經將裡面的架子拆掉了。」、「(問：被拆除時你有無阻止？)我沒有權利阻止。」等語，可知系爭房屋內庫房雖皆有證人楊耀同種植菇類之設備，仍不影響原告拆除其中4間庫房內設備及改造為養蝦之用，原告拆除施工過程，證人楊耀同亦未加以阻止，故兩造簽訂系爭租約後，原告即可自由使用系爭房屋內全部60間庫房，原告事後僅使用其中4間改造設備，係原告自行決定放棄使用其他庫房，並非其他庫房無法使用，原告主張被告僅點交4間庫房云云，皆昧於事實，不足採信。

(九)被告聲請法院強制執行扣押原告之銀行帳戶款項，其中包含銀行扣押之手續費250元，該筆金額並非被告取得，非屬被告所受利益範圍，原告不得依民法不當得利規定請求返還。

(十)並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不

利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告於106年11月30日向被告承租系爭房屋，並簽訂系爭租約及辦理公證。

(二)台電公司彰化區營業處109年10月16日函記載電號00000000000電表，曾於106年10月2日終止契約，於107年2月2日申請復電，於107年5月2日辦理會同過戶，戶名由楊耀同變更為原告公司。

(三)台電公司彰化區營業處109年12月9日函電號00000000000電表，曾於106年10月2日終止契約，於107年1月24日申請復電，於107年5月2日辦理會同過戶，戶名由楊耀同變更為台塑能源公司，於108年11月19日暫停全部用電。

(四)原告自108年12月份起即未依系爭租約第2條約定給付租金，被告乃持系爭公證書為執行名義向桃園地院聲請強制執行，先後於109年3月10日以109年度司執字第20118號強制執行事件受償108年12月、109年1、2月份租金共362880元(含執行費2880元)、於109年5月11日以109年度司執字第00000號強制執行事件受償109年3、4月份租金共241920元(含執行費1920元)、於109年9月18日以109年度司執字第00000號強制執行事件受償109年5～8月份租金共483840元(含執行費3840元，但不含銀行手續費250元)、於110年1月28日以110年度司執字第9316號強制執行事件受償109年9～12月份租金共483840元(含執行費3840元，但不含銀行手續費250元)。

四、兩造爭執事項：

(一)原告於109年10月22日民事準備書暨調查證據聲請狀第4頁記載：「被告於簽約當時『僅』交付鑰匙予原告」，是否發生自認之效力？原告又於109年10月26日民事更正狀第1頁更正上開記載為「被告於簽約當時『未』交付鑰匙予原告」，是否屬自認之撤銷？

(二)原告主張依民法第226條及第256條規定解除系爭租約，並

依民法第259條第2款及第179條後段等規定請求被告返還已受領之租金及押租保證金，共計417萬3480元，是否可採？

(三)原告主張依民法第436條準用第435條第2項規定終止系爭租約，並依民法第179條規定請求被告返還已受領之租金及押租保證金，共計417萬3480元，是否有據？

(四)原告主張依民法第226條第1、2項規定請求損害賠償417萬3480元，是否可採？

(五)原告主張即使系爭租約係不可歸責於兩造之事由，而發生被告無法依約提供合於使用收益之租賃物供原告使用之情事，然依最高法院81年度台上字第1454號民事裁判意旨，兩造間租賃關係即已消滅，原告得依民法第179條規定請求被告返還已支出之押租保證金及租金，合計417萬3480元，是否有理由？

(六)原告主張依系爭租約第7條第5項約定，原告亦得隨時終止租約，而原告以本件起訴狀繕本送達作為終止租約意思表示之通知，兩造間租賃關係已終止，原告得依民法第179條規定請求被告返還押租保證金，及被告於租賃關係終止後經由法院強制執行程序受償之租金，合計116萬8180元(計算式：200000＋968180＝0000000)，是否有理由？

五、法院之判斷：

(一)查當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段著有明文。而原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則(參見最高法院98年度台上字第372號民事裁判意旨)。又認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，不能以臆測為根據，而就待證事實為推定之判斷(參見最高

法院86年度台上字第1830號民事裁判意旨)。另事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任(參見最高法院105年度台簡上字第16號民事裁判意旨)。再民法第423條亦規定：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」，是此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權(參見最高法院98年度台上字第222號及99年度台上字第526號等民事裁判意旨)，倘出租人未盡此項義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務(參見最高法院92年度台上字第2640號民事裁判意旨)。據此可知，原告主張兩造就系爭房屋訂有系爭租約，被告未依上揭民法第423條規定交付「合於所約定使用收益之租賃物」，即未點交系爭房屋予原告使用收益乙節，既為被告所否認，並以上情抗辯，而系爭租約第4條復已載明：「本契約租賃之房屋，已經交付乙方管領使用。」等語，則應先由原告就被告未交付系爭房屋予原告使用收益之有利於己事實(即系爭租約第4條之記載與事實不符部分)負舉證責任，若原告無法舉證以實其說，法院即應駁回原告之訴，倘原告就其主張已盡舉證責任，被告仍反對其主張者，亦應就其反對主張之事實負舉證責任，始符前揭民事訴訟法第277條前段規定及最高法院98年度台上字第372號民事裁判意旨揭示之舉證責任分配法則。

(二)又當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟

法第279條第1項固有明文。然當事人有無「自認」，法院應審酌該當事人之訴訟行為、相關訴訟資料及全辯論意旨為判斷(參見最高法院105年度台上字第193號民事裁判意旨)。另當事人之一造先主張有利他造之事實(即先陳述不利於己之事實)，他造從後援用之者，固可成立自認，但在他造援用前業已撤回或更正其陳述者，則無從成立自認(參見最高法院76年度台上字第315號民事裁判意旨)。本件原告雖於109年10月22日提出民事準備書暨調查證據聲請狀第4頁記載：「被告於簽約當時『僅』交付鑰匙予原告」等語(參見本院卷第1宗第135頁)，惟於109年10月26日提出民事更正狀第1頁更正記載：「被告於簽約當時『未』交付鑰匙予原告」等語(參見本院卷第1宗第143頁)，而被告固於109年10月28日言詞辯論期日當庭以言詞援用原告上揭109年10月22日民事準備書狀之主張，認為原告已就「被告有交付鑰匙」乙事發生自認之效力(參見本院卷第1宗第149、150頁)。然本院認為原告既於109年10月28日即被告援用該項不利於己陳述(被告有交付鑰匙)之事實前，已於109年10月26日具狀更正該項陳述，且被告於109年10月22日以前，無論係言詞或書面陳述內容均未主張曾經交付鑰匙予原告之事實，故參酌前揭最高法院76年度台上字第315號及105年度台上字第193號等民事裁判意旨，原告就「被告有交付鑰匙」乙事應不發生自認之效力，亦無依民事訴訟法第279條第3項規定撤銷自認之問題。從而，被告仍應就其究於何時、何地交付系爭房屋鑰匙予原告之有利於己事實負舉證責任，但被告迄至本件言詞辯論終結前並未就此項事實舉證以實其說(證人楊耀同固證稱曾交付「一半」鑰匙予原告云云，原告則否認，詳後述)，是被告此部分抗辯委無可採。

(三)另依民法第423條規定，租賃物在租賃關係存續中受有妨害，致承租人無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第3人之行為而生，出租人

均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任(參見最高法院77年度台上字第2369號民事裁判意旨)。而租賃物於交付後遭第3人不法占有，致承租人之使用、收益租賃物受有妨害，出租人即負有除去妨害之義務，應向第3人行使其返還請求權，以交付承租人(參見最高法院89年度台上字第1265號民事裁判意旨)。再出租人不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事由或第3人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務(參見最高法院86年度台上字第3490號民事裁判意旨)。據此，兩造間就系爭房屋訂有系爭租約，而系爭房屋出租予原告前，被告原將系爭房屋出租予楊惠娟及證人楊耀同供種植、栽培金針菇使用，嗣原告於106年10月30日與被告簽約承租系爭房屋前，始由楊惠娟及證人楊耀同先行與被告終止租約之事實，已為兩造一致不爭執，且經證人楊耀同於110年1月13日言詞辯論期日到庭就上情具結後證稱：「……，我與女兒楊惠娟向石明秀承租系爭房屋，約期約1年多至2年左右，承租期間是種植金針菇，我不認識黃惠暖，只認識吳天銘，後來在黃惠暖承租系爭房屋同1日與石明秀終止租約，終止租約當日有石明秀、我及我女兒、黃惠暖及其他我不認識的人在場，……。我於108年農曆7月左右搬走，當時是石明秀要我搬走，因資金沒有下來，我留在那裡也沒有用。」等語屬實(參見本院卷第1宗第247～249頁)，可知被告與證人楊耀同自106年10月30日起就系爭房屋已無租賃關係存在，被告即應要求證人楊耀同自系爭房屋搬遷，並將系爭房屋交付原告使用收益，但被告怠於要求證人楊耀同遷讓返還系爭房屋，仍任令證人楊耀同繼續在系

爭房屋居住使用，迄至108年8月間(即農曆7月)始行搬遷(但仍有神明及公媽牌位未遷移，參見原證2即兩造LINE對話內容，本院卷第1宗第39～41頁)，被告明知上情，卻未予排除證人楊耀同於租賃關係終止後繼續就系爭房屋之占有使用，足認被告確有於系爭租約簽訂後未提供「合於所約定使用收益之租賃物」予原告之情事甚明。至被告固以上情抗辯，惟查：

1、被告抗辯稱原告係與證人楊耀同合作經營菌菇養殖事業，系爭房屋為楊耀同占有使用之狀態，即為雙方合意約定之租賃物狀態，且被告於簽訂系爭租約當日已將系爭房屋交付原告，並將請求證人楊耀同搬離系爭房屋之權利一併讓與原告，已生交付系爭房屋之效力云云，已為原告所否認，並為前揭主張。本院認為原告既否認被告上揭抗辯事實，依前揭民事訴訟法第277條前段規定舉證責任分配原則，自應由被告就「原告與證人楊耀同合作經營菌菇養殖事業」及「簽訂系爭租約當日已將請求證人楊耀同搬離系爭房屋之權利一併讓與原告」等有利於己之事實負舉證責任，但被告就上揭2項抗辯事實並未提出任何積極證據資料以實其說，且本院依原告聲請於109年11月25日言詞辯論期日訊問證人黃惠暖、石明秀等2人，其中證人黃惠暖到庭具結後證稱：「原告係從事中古機器買賣及水產養殖事業，系爭租約是我代理原告簽訂，當時是吳天銘介紹承租，承租前我有勘查系爭房屋使用情形，當時係由楊耀同居住使用，而簽訂系爭租約前，先由楊耀同與被告終止租約後，兩造再簽訂系爭租約。又系爭房屋當時有60間庫房，被告僅點交4間庫房給我，因系爭租約內容是被告繕打的，故第4條約定『本租賃房屋已交付乙方管理使用』部分，我沒有注意該條文。至於系爭租約第5條約定『培育菇類』，乃因系爭房屋僅能從事農作物，無法作為水產養殖使用，才這樣寫。另原告與楊耀同間從未合作經營菇類種植事業，且被告於簽約時已交付4間庫房讓原告修改，並

表示楊耀同占用部分會排除，原告也要求被告儘快請楊耀同搬離，但楊耀同一直未搬離，被告拖延1年多仍無法排除楊耀同占用，也無法點交其餘庫房予原告使用，原告即決定不再給付租金，並於108年10月份到宜蘭從事水產養殖。」等語明確(參見本院卷第1宗第171～173頁)。另證人石明秀到庭具結後證稱：「系爭房屋租賃事宜是由我負責，原先出租予吳天銘，吳天銘原與楊耀同共同經營香菇栽培，後來吳天銘提前終止租約，我再將系爭房屋出租予楊耀同之女兒楊惠娟，楊耀同也有使用，事後因楊惠娟有3個月租金未付，她表示要再找合夥人，我不知道該合夥人是誰，後來即為原告前來承租，簽約當日是黃惠暖代表原告簽約，簽約前我沒有與黃惠暖見過面，簽約當日黃惠暖、楊耀同、楊惠娟都有在場，我是先與楊惠娟終止租約後再與黃惠暖簽約，『當時我一直以為他們是合夥』。……。我與楊惠娟終止租約後即排除楊惠娟之占用而點交系爭房屋予黃惠暖，而楊惠娟也有交付鑰匙予黃惠暖，但當時是在公證人事務所，我沒有回到系爭房屋現場點交租賃標的物予黃惠暖，因『楊耀同、楊惠娟跟我說他們與黃惠暖是合夥的』，可是黃惠暖沒有這樣說，『我不知道他們有無合夥』，也不知道原告有無實際使用系爭房屋，因原告承租後我沒有到過系爭房屋。……。原告承租前知悉系爭房屋為楊耀同占有使用，簽約當日楊耀同有給黃惠暖一半鑰匙，另一半鑰匙由楊耀同帶走，我於108年4月15日以前從未接到原告請求排除楊耀同占有之通知。」等語明確(參見本院卷第1宗第177～180頁)。嗣本院又依原告聲請於110年1月13日言詞辯論期日訊問證人楊耀同，經其到庭具結後證稱：「我與吳天銘合作栽培金針菇期間不到3年，與吳天銘結束合作關係後，系爭房屋是由楊志遠承租，楊志遠承租1年多不做了，隔半年再由楊惠娟向石明秀承租，楊惠娟承租期間約1年多到2年，仍由我種植金針菇使用，我不認識原告及黃惠暖，只認識吳天銘，黃惠暖承租

當日我有打電話予石明秀，告知吳天銘有介紹1個金主要來承租，我告訴石明秀希望可以租給這個人，後來承租人為黃惠暖，但黃惠暖是來承租的，她不是我的金主，我不知道黃惠暖後面的金主是誰，我是向吳天銘要求金主必須能與我合作種植菇類，吳天銘沒有說他介紹的金主是黃惠暖，黃惠暖也沒有與我合作種植菇類。……。黃惠暖承租後，我有交付一半的鑰匙予黃惠暖，是事務所的鑰匙，庫房部分沒有鑰匙，因庫房只能關不能鎖，且我當時還住在那裡，黃惠暖承租後並未要求我搬遷，我是於108年農曆7月左右依石明秀要求搬離系爭房屋。」等語(參見本院卷第1宗第247～249頁)。是依證人黃惠暖、楊耀同之證述內容，可知原告與證人楊耀同間並未合夥經營栽培金針菇事業，原告或證人黃惠暖亦非證人楊耀同證稱係證人吳天銘介紹之金主甚明。另依證人石明秀之證述內容，亦可認定被告於簽約當日在公證人事務所辦理租約公證後，並未回到系爭房屋現場辦理點交事宜，則除證人黃惠暖證稱被告有交付4間庫房供修改之事實外，並無積極證據證明被告曾將其餘56間庫房點交予原告使用收益，且系爭房屋鑰匙如有交付予原告(原告仍否認曾受領鑰匙乙事)，亦係由證人楊耀同交付，且僅交付「一半」(數量不詳)，並非「全部」之鑰匙，故系爭租約第4條記載：「本契約租賃之房屋，已經交付乙方管領使用。」部分，即與事實不符，被告抗辯稱已將系爭房屋交付原告使用收益乙節，洵無可採。另證人石明秀復先後證稱：「我一直以為他們是合夥」、「楊耀同、楊惠娟跟我說他們與黃惠暖是合夥的」、「我不知道他們有無合夥」等語，證詞反覆，顯然證人石明秀並不清楚原告與證人楊耀同間究竟有無合夥經營種植金針菇事業之情事，證人石明秀之證詞即無從為有利於被告之認定。再依前述，倘被告抗辯稱於「簽訂系爭租約當日已將請求證人楊耀同搬離系爭房屋之權利一併讓與原告」乙節屬實，何以如此重要事項未在系爭租約或其他書面文

件為相關記載，以為憑據？何以證人石明秀於108年4月15日接獲證人黃惠暖通知要求證人楊耀同自系爭房屋搬遷時，卻未以上情抗辯已將權利讓與原告之情事？而仍協助原告促請證人楊耀同儘速搬遷？益證被告此部分抗辯與事實不符，委無可採。

2、被告又抗辯稱依台電公司彰化區營業處109年10月16日函記載，電號00000000000電表於107年5月2日用電戶名由楊耀同變更為原告，且自107年5月起每月繳納電費高達10餘萬元至30餘萬元，倘原告未實際使用收益系爭房屋，何以會同意每月繳納高額電費云云。亦為原告所否認，並為前揭主張。然本院依原告聲請亦於109年11月25日言詞辯論期日訊問證人吳天銘，經到庭具結後證稱：「我是台塑能源公司總經理，台塑能源公司廠房與系爭房屋隔1條溪，系爭房屋內原有2個電表，該2個電表原供系爭房屋使用，後來因楊耀同積欠電費及涉嫌竊電被查獲，系爭房屋需用電時必須將楊耀同原積欠電費繳清，且該2個電表原來均為楊耀同及其子楊相哲名義，原告承租時即辦理復電，而相關電力設備屬於李德龍所有，故石明秀找李德龍協議，將電力設備留給原告使用，並由我去辦理該2個電表之用電名義變更，但辦理復電的僅有系爭房屋即電號00000000000電表部分，台塑能源公司的電表沒有辦理復電，而該2個電表的用電戶名1個變更為原告，另1個則變更為台塑能源公司。辦理電表用電戶名變更時並未發生錯誤，是事後接電時接錯電表，造成原告承租系爭房屋之電號00000000000電表由台塑能源公司使用，台塑能源公司之電號00000000000電表即由原告使用，故登記在台塑能源公司的電表是楊耀同在使用，原告及台塑能源公司均未使用，因原告並未在系爭房屋實際營運，且楊耀同之住家仍在系爭房屋3樓，其營業用電應不會很高。……。原告曾想要辦理暫停用電，我有請原告不要去辦，因辦理暫停用電的話，線路要重新拉過。至於電費繳納部分，台塑能源公司使用的

就由台塑能源公司繳納，楊耀同使用的就原告負擔，且電費帳單是直接寄到工廠，我們拿到帳單就直接繳款，不需要原告來請款。」等語(參見本院卷第1宗第183～186頁)。是依證人吳天銘之證述內容，及參酌台電公司彰化區營業處109年10月16日函及109年12月9日函記載，電號00000000000電表曾於106年10月2日終止契約，於107年2月2日申請復電，於107年5月2日辦理會同過戶，戶名由楊耀同變更為原告公司，自107年5月間起至109年10月間止，每月電費確有11萬餘元至39萬餘元之情形；另電號00000000000電表曾於106年10月2日終止契約，於107年1月24日申請復電，於107年5月2日辦理會同過戶，戶名由楊耀同變更為台塑能源公司，於108年11月19日暫停全部用電，自107年2月間起至108年12月間止，每月電費約為1萬餘元至4萬餘元不等各情(參見本院卷第1宗第125～127、219～221頁)，可知原告名義之電號00000000000電表並非供系爭房屋使用，實際上係台塑能源公司使用，且該電表之電費亦由台塑能源公司繳納，況原告自承為逼迫證人楊耀同自系爭房屋搬遷，乃向台電公司申請暫停系爭房屋之用電乙事，核與證人吳天銘上揭證述該2個電表接電錯誤之情節大致相符，否則原告怎可能將台塑能源公司名下之電號00000000000電表辦理暫停全部用電？是被告僅以原告名下之電號00000000000電表用電及繳費情形，推論原告已實際占有使用系爭房屋云云，要與事實不符，不足採信。

3、被告另抗辯稱證人楊耀同占有使用系爭房屋之情形，並不影響原告使用系爭房屋云云，無非係以證人楊耀同於上揭言詞辯論期日到庭證稱其與證人吳天銘結束合作後仍繼續居住在系爭房屋，而系爭房屋有60間庫房分布在1、2、3樓，而4樓是證人楊耀同居住使用，並不影響原告使用其他庫房為其依據。亦為原告所否認，並為前揭主張。本院認為依系爭租約第1條「租賃標的」記載，原告承租系爭房屋範圍包括建物門牌號碼彰化縣○○鄉○○段○○○○號

建物即彰化縣○○鄉○○路○段○○○號(含增建部分，但不包括被告將頂樓出租予太陽能板公司興建太陽能發電使用部分)，而依前揭民法第423條規定及最高法院86年度台上字第3490號民事裁判意旨，出租人即被告於系爭房屋租賃期間，即有為承租人即原告排除第3人無權占有使用系爭房屋之義務，方能使原告能依系爭租約之約定對系爭房屋為使用、收益之行為，被告此項排除第3人占有使用系爭房屋之義務，自不因第3人實際占有使用部分是否對原告之使用、收益造成妨礙而有不同。是就本件而言，原告是否使用證人楊耀同居住之系爭房屋4樓，乃屬原告就系爭房屋使用、收益之權限，被告此部分抗辯無異要求原告必須容忍證人楊耀同繼續在系爭房屋4樓居住使用，等同於原告就系爭房屋之使用範圍增加系爭租約第1條約定所無之限制，被告亦自行免除依前揭民法第423條規定負有排除第3人無權占有使用系爭房屋之義務，在客觀上即非事理之平，有違法律之公平正義。況依原告提出原證4即系爭房屋之現況圖及現場照片所示，系爭房屋內部(1、2、3樓)仍堆滿證人楊耀同種植金針菇時期之木造棚架、塑膠箱、紙箱、機械設備、棄置材料、床板及其他雜物等並未騰空清理(參見本院卷第1宗第285～327頁)，則被告將系爭房屋出租予原告後，在證人楊耀同搬離前，除原告自承被告已點交4間庫房供修改部分外，原告是否能依系爭租約對系爭房屋為使用、收益，在客觀上即有疑問？是被告抗辯稱原告承租系爭房屋後，證人楊耀同繼續占有使用系爭房屋之情形，不影響原告使用系爭房屋云云，即與卷內證據資料不符，尚難採信。

4、至被告抗辯稱原告自106年12月15日起至108年12月14日止皆依系爭租約第2條約定給付如被證3之租金支票共24紙予被告，未有異議，且自108年12月以後因原告未再依約交付租金票據，被告即寄發律師函向原告催繳，原告置之不理後，被告依系爭公證書約定先後2次聲請查封扣押原告

之銀行存款，原告亦未表示意見，足認被告已依系爭租約目的交付系爭房屋云云。亦為原告所否認，並為上揭主張。本院認為原告既已提起本件訴訟請求被告返還已給付之租金及押租保證金，即難認原告就先前已給付之租金及押租保證金「均無意見」，或「無異議」，被告此部分抗辯即與事實不符。況被告自承原告自108年12月份以後即未再交付租金支票，被告乃以系爭公證書為執行名義向桃園地院聲請強制執行扣押原告之銀行帳戶存款，始取得108年12月份至109年12月份之租金等情，可知原告自108年12月份起即拒絕給付租金，而原告何以拒絕繼續給付租金，參酌原告提出原證2即證人黃惠暖與石明秀間LINE對話內容，堪認應係證人楊耀同遲未搬遷，致原告無法在系爭房屋為使用、收益所致，且被告既係經由法院強制執行程序受償108年12月份以後之租金，此屬經由法院公權力行使而取得，自無從認定係原告「自願給付」而「無異議」。再原告是否依最高法院102年台上字第1892號民事裁判意旨對被告行使同時履行抗辯權，乃屬原告就相關法律權利行使之選擇，縱令原告選擇不行使，亦不等於被告即已依系爭租約之約定交付符合租約目的之系爭房屋予原告使用、收益，尤其原告復已拒絕給付108年12月份以後之租金，在客觀上即有行使同時履行抗辯權之意涵存在，否則兩造何必經由原證2即證人黃惠暖與石明秀間LINE對話交涉協調？故被告此部分抗辯亦為本院所不採。

(四)原告主張依民法第226條及第256條等規定解除系爭租約，並依民法第259條第2款及第179條後段等規定請求被告返還已受領之租金及押租保證金，均為無理由：

又民法第226條規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害(第1項)。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償(第2項)。」，而民法第256條亦規定：「債權人於有第

226條之情形時，得解除其契約。」。另民法第226條第1項規定之給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意，至於給付物體量之不足，並非給付不能之問題(參見最高法院86年度台上字第1379號、94年度台上字第1963號及95年度台上字第2010號等民事裁判意旨)。是原告雖主張被告未依系爭租約交付系爭房屋予原告使用，屬於可歸責於被告之事由，乃依民法第226條及第256條規定，以本件起訴狀繕本送達作為解除系爭租約意思表示之通知，並依民法第259條第2款及第179條後段等規定請求被告返還已受領之租金及押租保證金共417萬3480元等情。惟依前述，原告在本院審理時既已自承被告曾交付4間庫房供其修改，並已修改完成之事實，縱令該4間庫房之數量僅佔全部60間庫房總數之15分之1，且證人楊耀同復於108年8月間即已搬離系爭房屋(或如原告主張於108年11月間申請暫停系爭房屋全部用電後始搬離)，足認被告仍有繼續交付系爭房屋其餘庫房予原告使用之可能性，是依一般社會觀念而言，被告就交付系爭房屋全部予原告使用之給付義務尚非陷於給付不能，而無法依系爭租約目的實現之情事，故被告於系爭租約簽訂後未將其餘56間庫房交付原告使用，應屬給付遲延之問題，要與給付不能無涉。從而，原告主張依民法第226條及第256條規定解除系爭租約，於法不合，不生解除契約之效力，其復依民法第259條第2款及第179條後段等規定請求被告返還已受領之租金及押租保證金共417萬3480元，即無理由，不應准許。

(五)原告主張依民法第436條準用第435條第2項規定終止系爭租約，並依民法第179條規定請求被告返還已受領之租金及押租保證金共417萬3480元部分，為無理由：

又民法第435條規定：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金(第1項)。前項情形，承租人就其

存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約(第2項)。」，而民法第436條亦規定：「前條規定，於承租人因第3人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。」。原告固主張系爭房屋遭第3人楊耀同占用，致被告遲遲無法點交予原告使用，原告得依民法第436條準用第435條第2項規定終止系爭租約，並以起訴狀繕本送達作為終止系爭租約意思表示之通知，再依民法第179條規定請求被告返還已受領之租金及押租保證金共417萬3480元等情。惟依民法第435條規定，係指不可歸責於承租人之事由，致租賃物「一部滅失」時，承租人得按滅失之部分請求減少租金，而民法第436條規定，係指承租人因「第3人就租賃物主張權利」，致不能為約定之使用、收益者而言，而系爭房屋並無「一部滅失」之情形，且證人楊耀同固遲未自系爭房屋搬遷而影響原告就系爭房屋之使用、收益，但證人楊耀同自兩造簽訂系爭租約後，並未就系爭房屋主張有何繼續使用收益之正當權利存在，原告就此部分亦未提出其他積極證據證明證人楊耀同有何就系爭房屋主張權利之情事，故原告主張依民法第435條第1項規定請求減少租金，或依民法第436條準用第435條第2項規定終止系爭租約，並以起訴狀繕本送達作為終止系爭租約意思表示之通知，再依民法第179條規定請求被告返還已受領之租金及押租保證金共417萬3480元，均無理由，不應准許。

(六)原告主張依民法第226條第1、2項規定請求損害賠償417萬3480元，亦無理由：

查民法第226條第1項係指給付全部不能而言，如為給付一部不能，除有同條第2項情形外，債權人僅得就不能部分請求賠償損害，不得請求全部不履行之損害賠償。且民法第226條第1項規定之損害賠償請求權，乃原債權之延續，僅原債權在型態上有所變更而已，原契約仍屬存在(參見最高法院84年度台上字第1863號民事裁判意旨)。原告雖主張被告即使曾提供4間庫房供原告修改，但其餘56間庫

房及其他廠房區域均為證人楊耀同之機械設備占用，使原告無法利用，原告所受損害即為已支出租金及押租保證金共417萬3480元云云。然民法第226條規定得請求損害賠償係以可歸責於債務人之事由致「給付不能」為前提要件，若債務人並非「給付不能」，即無民法第226條規定之適用，乃屬當然。而本院認為被告於系爭租約簽訂後未將其餘56間庫房及其他廠房區域交付原告使用，係屬給付遲延，並非給付不能，且證人楊耀同至遲於108年11月間已自系爭房屋搬離，被告在客觀上應無不能將系爭房屋交付原告使用、收益之情形，均如前述，則原告此部分主張即與民法第226條規定之要件不合，故原告依民法第226條規定請求被告賠償所受損害417萬3480元，於法不合，不應准許。

(七)原告固主張若系爭租約係不可歸責於兩造之事由，而發生被告無法依約提供合於使用收益之租賃物供原告使用之情事，依最高法院81年度台上字第1454號民事裁判意旨，兩造間租賃關係即已消滅，原告得依民法第179條規定請求被告返還已支出之押租保證金及租金，合計417萬3480元云云。惟最高法院81年度台上字第1454號民事裁判意旨揭示：「按租金為租賃物使用收益之對價，故在租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致承租人無從為租賃物之使用收益，其情形與租賃物之滅失相類，倘出租人亦無可歸責時，依民法第225條第1項及第266條第1項前段規定意旨，出租人固免其以該物供承租人使用收益之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租賃關係即當然從此消滅。」等語，係以在租賃關係存續中，因不可歸責於出租人及承租人之事由，而發生承租人無法就租賃物為使用收益之情事時，認為出租人已免除提供租賃物予承租人使用收益之義務，承租人亦免除支付租金之義務，則租賃關係因此而消滅。但依前述，本院既認定兩造於上揭時間簽訂系爭租約後，被告明知證人楊耀同已無繼續對系爭房屋占有

使用之正當權源，猶任令證人楊耀同在系爭房屋居住使用，即有未依民法第423條規定提供合於系爭租約目的之租賃物供原告使用、收益之情事，自屬具有可歸責於被告之事由，致被告無法依約提供合於使用收益之租賃物供原告使用，即與前揭最高法院81年度台上字第1454號民事裁判意旨不符，是本件應無適用此則最高法院民事裁判意旨之餘地甚明。從而，原告主張系爭房屋租賃關係已經消滅，而依民法第179條規定請求被告返還已支出押租保證金及租金共417萬3480元，尚嫌無憑，應予駁回。

(八)原告主張依系爭租約第7條第5項約定得隨時終止系爭租約，而以本件起訴狀繕本送達作為終止租約意思表示之通知，兩造間租賃關係已終止，原告得依民法第179條規定請求被告返還押租保證金，及被告於租賃關係終止後經由法院強制執行程序受償之租金，合計116萬8180元，為一部有理由，一部無理由：

1、又民法第263條準用第258條第1項規定，終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。而契約終止無溯及效力，在契約終止以前之契約關係，並不發生回復原狀之問題，終止以後則契約消滅，其已發生之權利變動不因之失其效力(參見最高法院95年度台上字第1604號民事裁判意旨)。另當事人終止契約，須有終止權，終止權有基於法律規定而生者(法定終止權)，有基於當事人約定而生者(約定終止權)。約定終止權之行使方法，應依契約當事人之約定，如未約定，依民法第263條準用同法第258條規定，得由一方向他方當事人以意思表示為之(參見最高法院101年度台上字第232號民事裁判意旨)。再系爭租約第7條第5項約定：「承租人租期未滿1年，不欲承租時，押金200000元充當違約金，由出租人沒收，承租人不得異議，並按現況搬遷點交予出租人，不得任意破壞室內設備。」，則依系爭租約第7條第5項約定之文義解釋，原告承租系爭房屋滿1年後，如不欲續租，被告即不得將押租保證金200000

元充當違約金予以沒收，且系爭租約第6條「終止契約及處理」部分，僅片面約定「被告」得終止契約之相關事項及處理方式，卻漏未約定「原告」於何種情形得終止契約及相關權利義務之處理，故依前揭最高法院101年度台上字第232號民事裁判意旨，自應回歸民法及其他法令相關規定處理，即原告得依民法第263條準用同法第258條規定對被告為終止系爭租約之意思表示，該意思表示到達被告時，當然發生終止租約之效力。是原告主張以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租約意思表示之通知，而本件起訴狀繕本送達被告日期為109年9月16日，有卷附送達證書1紙可憑(參見本院卷第1宗第79頁)，則兩造間系爭租約於109年9月16日發生合法終止之效力，系爭房屋租賃關係自該日起歸於消滅。

2、另民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，而民法第179條規定不當得利返還請求權之成立，須當事人間有財產之損益變動，即一方受財產之利益，致他方受財產上之損害，且無法律上之原因。在給付之不當得利，係以給付之人為債權人，受領給付之人為債務人，而由為給付之人向受領給付之人請求返還利益。所謂給付係指有意識地，基於一定目的而增加他人之財產，給付者與受領給付者因而構成給付行為之當事人，此目的乃針對所存在或所約定之法律關係而為之。因此，不當得利之債權債務關係存在於給付者與受領給付者間，基於債之相對性，給付者不得對受領給付者以外之人請求返還利益(參見最高法院100年度台上字第990號民事裁判意旨)。再依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準(參見最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨)。是依前述，兩造間系爭租約已於109年

9月16日合法終止，系爭房屋租賃關係即自該日起歸於消滅，原告雖自該日起毋須再依系爭租約給付租金予被告之義務，但於109年9月16日(含)以前，因系爭房屋租賃關係仍在存續中，原告仍有繼續給付租金予被告之義務。準此，被告於109年9月18日以桃園地院109年度司執字第00000號強制執行事件受償「109年5～8月份」租金共483840元(含執行費3840元，但不含銀行手續費250元)部分，原告於此期間仍負有給付租金之義務，故被告受領上揭強制執行案款即483840元，並非無法律上原因而受利益，自不成立不當得利，原告不得依民法不當得利規定請求返還。再被告於110年1月28日以桃園地院110年度司執字第9316號強制執行事件受償「109年9～12月份」租金共483840元(含執行費3840元，但不含銀行手續費250元)部分，因兩造間系爭租約於109年9月16日合法終止，而依系爭租約第2條約定，於109年9月份之租金為每月120000元，則原告應給付109年9月份租金數額為64000元(計算式：120000× 16/30＝64000)，加計此項金額之強制執行費用為512元(計算式：64000× 8/1000＝512)，合計64512元，故被告受領上揭110年度司執字第9316號強制執行案款483840元，扣除原告應給付之64512元後，餘額419328元(計算式：000000000000＝419328)，即屬法律上原因事後已不存在，依前揭民法第179條後段規定及最高法院100年度台上字第990號民事裁判意旨，仍應成立不當得利，原告自得請求被告返還所受利益419328元。至於上揭強制執行程序之銀行手續費2筆250元，共500元部分，因該2筆手續費係由銀行收取，並非由被告受領，即使原告之銀行帳戶款項亦遭扣款500元而受有損害，但依前揭最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨，原告得請求返還不當得利之範圍應以被告所受利益為限度，而非以原告所受損害若干為準，故該2筆銀行手續費500元自不得請求被告返還，原告此部分主張尚嫌無憑。

3、再系爭租約第7條第4項約定：「承租人依約給付租金或違約金，並於期限屆滿時交還房屋，出租人應無息返還保證金。」，是系爭租約既經原告於109年9月16日合法終止，被告亦受償租金期間至109年9月16日止，且因原告自簽訂系爭租約迄今從未在系爭房屋為營業行為，被告除交付系爭房屋內4間庫房供原告修改外，其餘56間庫房及其他廠房區域迄今並未交付原告使用，均如前述，則原告於系爭房屋租賃關係消滅後，請求被告無息返還押租保證金200000元，即有理由，應准許之。

4、小計：原告得請求被告返還之租金及押租保證金合計619328元(計算式：419328＋200000＝619328)。

六、綜上所述，兩造間系爭租約已於109年9月16日合法終止，系爭房屋租賃關係即自該日起歸於消滅，原告依民法租賃、不當得利及系爭租約等法律關係，請求被告返還所受利益即已付租金於419328元範圍內，及押租保證金200000元，洵屬正當，應予准許，逾上開範圍請求返還已付租金部分，為無理由，應予駁回。又原告就上開准許返還押租保證金部分，請求自起訴狀繕本送達翌日即109年9月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦無不合，併准許之。惟就請求被告返還桃園地院110年度司執字第9316號強制執行案款部分，係於110年2月8日言詞辯論期日始當庭具狀為追加請求，並交付該追加書狀繕本予被告訴訟代理人(參見本院卷第1宗第265頁)，則請求返還強制執行案款之法定遲延利息應自該追加書狀繕本送達翌日即110年2月9日起算，方為適法，原告請求110年2月8日以前之法定遲延利息，於法不合，不應准許。

七、又兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或為假執行，就原告勝訴部分，核與法律規定相符，茲分別酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失所依據，併予駁回。

八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資

料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　16　　日

民事第四庭　　法　官　林金灶

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　張隆成