

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第343號

原告 合基物業有限公司

法定代理人 高惠珍

訴訟代理人 吳晉賢律師

被告 連興和樂開發有限公司鳳山分公司

法定代理人 莊育棟

訴訟代理人 趙家光律師

陳姿樺律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年1月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰零貳萬伍仟陸佰壹拾陸元，及自民國
一〇七年六月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾肆萬元為被告供擔保後，得假
執行。但被告如以新臺幣壹佰零貳萬伍仟陸佰壹拾陸元為原告供
擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下
列各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一
者。…七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」民事訴訟
法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文；又所謂請
求之基礎事實同一，係指追加之訴與原訴之原因事實，有其
社會事實上之共通性及關聯性，原請求所主張之事實及證據
資料，於追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權
之保障而言（最高法院101年度台抗字第404號裁定意旨參
照）。經查，原告起訴時係以兩造間租賃關係請求被告依約
給付民國106年8月至107年7月間之租金；嗣於起訴狀送

達被告後，復於109年4月8日具狀追加以不當得利法律關係，請求被告返還於106年8月至107年7月無權占用相同建物所受之不當得利（卷二第17頁）。本院審酌原告所為追加內容，乃基於同一租賃基礎事實所生之請求，其社會事實具有共通性及關聯性，且許其追加並無害於被告程序權之保障，應予准許。

二、原告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造於104年9月20日簽訂租賃契約（內容如附表所示，附表編號一所示租賃契約下稱A租約，附表編號二、三所示租賃契約下稱B租約，合稱系爭租約），復約定以104年2月26日政府公告物價指數為基準，累積漲幅達3%者，次年年租應作相同累積幅度之調整。詎被告於106年7月17日以附表所示租賃物危害公共安全、缺乏單獨使用權利為由，寄發存證信函向終止系爭租約。原告未予同意，並於106年7月28日以106年6月之物價指數較104年2月增加3.1%為由，通知被告自107年1月起，調漲A租約之租金為新臺幣（下同）82,480元；B租約之租金為92,790元。被告自106年8月起未依約給付租金，迄107年7月止積欠被告租金2,076,890元未清償。縱認系爭租約已消滅，被告於106年8月至107年7月間，無權占用附表所示租賃物，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，自應返還相當於租金之不當得利等語。爰先位以系爭租約；備位以不當得利之法律關係提起本訴，並聲明：(一)、被告應給付原告2,076,890元，及自107年6月12日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於104年9月20日承租附表編號一、二、三所示租賃物（下依序稱甲、乙、丙建物，合稱系爭租賃物）後，僅以甲建物供員工午休，嗣於105年間擬將甲、乙建物

裝修作為建教生及員工宿舍。原告竟以B租約約定乙建物為兩造共用而拒絕，致被告就乙建物無法為合於約定之管理使用；又拒絕交付甲、乙建物後方消防逃生門之鑰匙，並於甲、乙建物後方違法搭建鐵皮屋，致甲、乙建物失其原有之逃生安全功能。經被告於106年7月17日發函向原告終止系爭租約，而系爭租約既經合法終止，被告自無依約給付租金之義務。又104年2月至106年6月間「消費者物價指數（房租類）」累積漲幅僅1.997%，未達系爭租約所定累積漲幅達3%之要件，原告自不得主張調漲租金。再者，被告於發函終止系爭租約後，曾多次向原告聯繫返還系爭租賃物之鑰匙，經原告拒絕受領，並無占用系爭租賃物而受有相當於租金之不當得利之事實等語置辯。並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不利判決，被告願供擔保准免假執行。

三、不爭執事項：

- (一)、兩造於104年9月20日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭租賃物。
- (二)、被告於106年7月17日發函向原告表示：「甲建物違反公共安全及國有非公有財產委託經營契約；乙建物違反公共安全，且約定兩造共用，顯失公平。被告於106年3月20日依民法第254條解除A、B租約，並依民法第259條請求返還履約保證金。」
- (三)、原告於106年7月28日發函向被告表示：「迄106年6月，物價指數較104年2月增加3.1%，A、B租約租金應分別調漲為82,480元、92,790元。」
- (四)、被告於106年8月起至107年7月，均未按系爭租約向原告給付租金。
- (五)、104年2月至106年6月，「物價指數」之累積漲幅為3.1%；同一期間，「消費者物價指數（房租類）」之累積漲幅則為1.997%。
- (六)、原告依B租約交付乙建物與被告時，乙建物設有通往1樓之直達樓梯2座，其中1座樓梯（下稱系爭樓梯）通往1樓門

扇之鑰匙（下稱系爭樓梯鑰匙）為原告持有，並未交予被告。

(出)、原告依A租約交付甲建物與被告時，甲建物前、後分別設有通往戶外之門扇，其中甲建物後方通往戶外之門扇（下稱系爭後門）鑰匙（下稱系爭後門鑰匙）為原告持有，並未交予被告。

(八)、被告曾於106年3月20日前發函催告原告交付系爭樓梯鑰匙、系爭後門鑰匙。惟原告迄今未交付前述鑰匙。

(九)、依系爭租約，被告承租範圍未包含原告於甲、乙建物後方搭建，如高雄市政府地政局鳳山地政事務所107年8月15日高市地鳳測字第10770845600號函檢附之土地複丈成果圖（卷一第109頁）所示「丙部分」之鐵皮屋。

(十)、若原告之請求有理由，法定遲延利息之起算日為107年6月12日（卷一第92頁）。

四、爭點：

(一)、原告依A租約請求被告給付租金有無理由？

(二)、原告依B租約請求被告給付租金有無理由？

(三)、原告依不當得利法律關係請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？

五、得心證之理由：

(一)、原告依A租約請求被告給付租金有無理由？

1.被告不得以民法第424條終止A租約

(1)按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，民法第424條固定有明文。惟契約自由為個人自主發展與實現自我之重要機制，並為私法自治之基礎，除依契約之具體內容受憲法各相關基本權利規定保障外，亦屬憲法第22條所保障其他自由權利之一種。國家基於維護公益之必要，雖非不得以法律對之為合理之限制，然其限制仍須符合比例原則，方與憲法保障人民契約自由之本旨無違（司法院大法官釋字第57

6 號解釋意旨參照)。準此，當事人訂約時已知有瑕疵，仍
本於契約自由締約者，原則上即應受契約內容之拘束，不得
以該瑕疵主張終止契約，然國家為保障承租人安全、健康之
公共利益，於民法第424條明定，於租賃物有危及承租人或
其同居人之安全或健康時，雖於訂約時已知該瑕疵，仍得主
張終止租賃契約，此乃基於公益而就當事人之契約自由施以
限制。為免此項限制過當，民法第424條所謂危及承租人或
其同居人安全或健康，應係指對承租人或其同居人安全或健
康已有具體危害，或其風險已違反保障承租人或其同居人安
全、健康之相關法令而言。蓋使用者之安全、健康固為房屋
設計之重要考量，然房屋之設計於客觀上難以期待排除所有
對使用者安全、健康之風險，故國家於審酌使用者之安全、
健康並兼顧其他建築管理之目的，針對不同用途之房屋設有
相異之消防安全限制，其旨乃就房屋之用途而為風險評估，
將風險區分為可容許之風險，以及達於危害程度之風險，並
施以必要之限制，已排除達於危害程度之風險，以求保障房
屋使用者安全、健康之公共利益。準此，房屋對於使用人安
全、健康所造成之風險如為消防安全法規所容許者，應由承
租人本其契約自由，以是否締約之決定權選擇是否承擔該風
險；如前述風險已為消防安全法規所禁止者，縱承租人本其
契約自由選擇締約，惟基於國家確保房屋使用人安全、健康
之最低要求，仍應准許承租人於締約後行使法定終止權，以
確保對於承租人安全、健康法益保障之公共利益。

(2) 經查：

① 被告答辯：甲建物位於其所處之系爭建物1樓，設有前、後
2處通往戶外之門扇，兩造於簽訂A租約時，原告僅交付甲
建物前方通往戶外之門扇鑰匙予被告，而未將系爭後門鑰匙
交付被告，導致被告承租之甲建物狀態違反消防安全，而有
危及承租人或其同居人安全或健康之瑕疵，經被告催告後原
告仍未提供系爭後門鑰匙，自得依民法第424條終止A租約
等語。惟依建築技術規則建築設計施工編第90條第1款規定

：「6 層以上，或建築物使用類組為 A、B、D、E、F、G 類及 H-1 組用途使用之樓地板面積合計超過 500 平方公尺者，除其直通樓梯於避難層之出入口直接開向道路或避難用通路者外，應在避難層之適當位置，開設 2 處以上不同方向之出入口。其中至少一處應直接通向道路，其他各處可開向寬 1.5 公尺以上之避難通路，通路設有頂蓋者，其淨高不得小於 3 公尺，並應接通道路。」而甲建物之使用類組為住宅（H-2）類，不受前述避難層應開設 2 處以上不同方向出入口之限制，有高雄市政府工務局 109 年 3 月 12 日高市公務建字第 10930872500 號函在卷可稽（卷一第 193 頁反面）。是縱原告未將系爭後門鑰匙交付被告，導致甲建物於被告承租使用之過程中僅有前方門扇可供通往戶外，亦與前述現行建築安全法令有關避難層出入口開設之規定無違。換言之，在現行建築安全法令下，甲建物未開設 2 處以上不同方向出入口所生之風險，尚非現行建築安全法令所不容許之風險，而屬被告於締結 A 租約時，應本於其契約自由評估、審酌是否承租甲建物以管控之風險，非屬民法第 424 條所定，須由國家本於保障承租人安全、健康之公益，例外賦予被告法定終止權之範疇。

②被告答辯：依甲建物之室內配置（卷二第 189 頁），甲建物後方房間非經甲建物之廚房，無法由甲建物前方之出入口逃出戶外，故若甲建物之廚房發生火災，因原告未交付系爭後門鑰匙，將使位於甲建物後方房間之被告員工，無法經由廚房逃往甲建物前方之出入口，可見原告拒絕交付系爭後門鑰匙，確有危及被告或其同居人安全之瑕疵等語。然依被告提出之甲建物平面圖所示（卷二第 189 頁），縱原告交付系爭後門鑰匙予被告，因甲建物後方房間非經由廚房亦無法通往系爭後門，故就被告所舉之例，原告是否交付系爭後門鑰匙似無明顯區別。又甲建物僅開設前方出入口，既與前述建築技術規則建築設計施工編第 90 條第 1 款規定無違，故前述風險尚非建築安全法規所不容許，仍非民法第 424 條所定，承

01 租人得主張法定終止權之事由。

- 02 (3) 從而，被告既未舉證證明甲建物具有民法第424條所定危及
03 承租人或其同居人安全或健康之瑕疵，自難認被告得依民法
04 424條終止A租約。

05 2. 原告得依A租約請求被告給付租金

06 兩造於A租約第2條約定：「租期自民國（下同）104年9
07 月20日起至120年7月28日止…」；第3條第1項約定：「
08 租金逾104年9月20日起算，每月租金8萬元（含稅），月
09 頭付款…」有A租約影本在卷可稽（卷一第7頁反面）。是
10 原告依此約定，於A租約存續期間，自得於每月月初按A租
11 約請求被告給付租金。又被告於106年8月起至107年7月
12 均未按A租約向原告給付租金一節，為兩造所不爭執。從
13 而，原告依A租約請求被告給付106年8月起至107年7月
14 之租金，自屬有據。

15 3. 原告依A租約得請求被告給付之租金數額為何？

- 16 (1) 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
17 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
18 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
19 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
20 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
21 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
22 中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第
23 1925號民事判決意旨參照）。

24 (2) 經查：

- 25 ① 兩造於A租約第7條約定：「以民國104年2月26日『政府
26 公告之物價指數』為基準，累積漲幅達3%，則次年度租金
27 應做相同累積幅度之調整，調整後之租金為新基準，累積漲
28 幅再達3%，則租金再做相同累積幅度調整。」有A租約影
29 本在卷可稽（卷一第8頁）。104年2月至106年6月之「
30 物價指數」漲幅之累積漲幅為3.1%；同一期間，「消費者
31 物價指數（房租類）」之累積漲幅則為1.997%，均為兩造

01 所不爭執。而原告主張：104 年 2 月至 106 年 6 月之「物價
02 指數」漲幅達 3.1 %，合於前述約定，要求調整租金等語。
03 被告則答辯：同一期間之「消費者物價指數（房租類）」漲
04 幅僅有 1.997 %，與前述約定不符等語。是兩造就原告可否
05 調整租金一節之爭點厥為：兩造於 A 租約第 7 條所稱「政府
06 公告之物價指數」之真意係指「物價指數」或「消費者物價
07 指數（房租類）」？

08 ②隨著時代進步及民智增長，物價指數應用範疇不斷擴展，其
09 中以個人、團體甚至政府為規避通貨膨脹所帶來之不確定風
10 險，而利用物價指數調整未來定額給付最為常見，例如租金
11 、營造工程價款等。消費者物價指數（CPI）為目前常見用
12 連動條款調整基準之物價指數之一，係衡量一般家庭所購各
13 項消費性商品及服務價格水準之變化，例如消費者物價指數
14 中之房租類指數，可用於調整住家用租金變化（參見中華民
15 國主計總處統計專區網站說明，網址：<https://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=867&ctNode=486>）。本院審酌 A
16 租約乃被告為向原告承租甲建物所簽訂，而甲建物所在之系
17 爭租賃物於建築執照、使用執照所載之用途為 H-2 住宅，有
18 系爭租賃物所在建築之建造執照、使用執照影本在卷可稽（
19 卷一第 130-136 頁），且被告承租甲建物最初僅作為被告員
20 工休息場所使用一節，業經證人即被告之副總楊慧玲於本院
21 審理中證述在卷（卷二第 98 頁），可知兩造於簽訂 A 租約時
22 ，被告承租甲建物之目的實與一般消費者承租建物作為住家
23 居住使用之情形相同。是依照兩造訂立 A 租約時之事實環境
24 ，及一般住家租賃於交易習慣上係以消費者物價指數中之房
25 租類指數作為調整依據，應將兩造於 A 租約第 7 條約定之政
26 府公告之物價指數解為消費者物價指數中之房租類指數較為
27 合理。從而，被告答辯：兩造於 A 租約第 7 條約定之政府公
28 告之物價指數，兩造於當時之真意係指消費者物價指數（房
29 租類）等語，應堪採信。

30
31 (3) 綜上，兩造於 A 租約第 7 條約定之政府公告之物價指數，應

01 解為消費者物價指數中之房租類指數。而104年2月至106
02 年6月之消費者物價指數中之房租類指數累積漲幅未達3%
03 ，不符A租約第7條所定調整租金之要件。是原告主張：依
04 A租約第7條之約定，甲建物之月租金於107年1月起應自
05 80,000調漲為82,480元等語，尚屬無據。原告調漲租金既屬
06 無據，則原告依A租約得請求被告按月給付之租金仍應為兩
07 造簽訂A租約時約定之80,000元。據此計算，原告於106年
08 8月至107年7月間（共計12個月），得依A租約請求被告
09 給付之租金金額合計應為960,000元（計算式：80,000×12
10 =960,000）。

11 (二)、原告依B租約請求被告給付租金有無理由？

12 1.被告不得以原告違反民法第423條主張終止B租約？

13 (1)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
14 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
15 民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務
16 ，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃
17 關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之
18 本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付
19 ，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責
20 任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第22
21 2號民事判決參照）。

22 (2)經查：

23 ①證人即原告之經理盧昱吉於本院審理中證述：被告曾發函向
24 原告表示要將乙建物變更成「建教生宿舍」，但因為乙建物
25 所在之系爭租賃物使用執照登記為「H-2住宅」，而學生宿
26 舍是「H-1集合住宅」，系爭租賃物之消防、逃生、衛浴、
27 洗手間都無法符合H1之要求，所以原告不同意變更等語。參
28 以證人即被告之副總楊慧玲於本院審理中證述：我是在105
29 年6月間到職，負責餐廳營運事項，被告負責人莊育棟承租
30 系爭租賃物係供員工午休使用。嗣於106年年底為引進建教
31 生，被告想將系爭租賃物改為宿舍使用，惟因系爭租賃物無

01 法改為宿舍使用，故未繼續承租等語相符。足認兩造於簽訂
02 系爭租約時，並未約定被告承租乙建物係為作為「建教生宿
03 舍」使用。

04 ②觀諸B租約第6條約定：「乙方（被告）因經營之須要，須
05 為變更本租賃物上之用途時，應經甲方（原告）之同意，由
06 甲方用印、乙方委請專人向主管機關申請…」（卷一第14頁
07 ）之契約文字，可知兩造於簽訂系爭租約時，應係合意以乙
08 建物於締約時登記之用途作為約定使用之目的，否則當無就
09 被告欲變更新用途時，特別約定需經原告同意之必要。又系爭
10 租賃物之建造執照、使用執照所載之建築用途均為H-2住宅
11 ，有系爭租賃物之建造執照、使用執照影本在卷可稽（卷一
12 第130-136頁）。是兩造於簽訂系爭租約時，就系爭租賃物
13 所約定之使用目的自應解為系爭租賃物建造執照、使用執照
14 所登記之H-2住宅。

15 ③系爭建物如變更為宿舍，其使用類組屬於建築物使用類組及
16 變更使用辦法第2條所定H-1組，並屬建築法第5條所稱供
17 公眾使用之建築物，應辦理變更使用並檢討通風、日照、採
18 光及防音等項目一節，有高雄市政府工務局109年3月12日
19 高市公務建字第10930872500號函在卷可參（卷一第194頁
20 反面）。準此，被告欲將乙建物變更為建教生宿舍使用，勢
21 將變更乙建物於建造執照、使用執照登記之H-2住宅為H-1
22 住宅，另須依法辦理變更使用，始與相關建築法令之規定相
23 符。以此觀之，被告欲將乙建物變更作為建教生宿舍使用之
24 行為，應屬前述系爭租約第6條所定「變更本租賃物上之用
25 途」之情形，則兩造既以於系爭租約明定應經原告同意始得
26 為之，自非締結系爭契約時約定之使用目的，縱原告未依被
27 告請求同意變更，亦難謂其違反提供並保持合於約定使用收
28 益租賃物之主給付義務。

29 (3)綜上，兩造於簽訂B租約時，既未約定被告承租乙建物之目
30 的乃作為建教生宿舍使用，且明定被告變更乙建物用途時須
31 經原告同意，而將乙建物變更為建教生宿舍使用復需依法辦

理變更使用，足認將乙建物作為建教生宿舍使用已非兩造簽訂B租約時所約定之使用、收益目的，是被告以原告未同意將乙建物變更為建教生宿舍使用為主張終止契約，難認有據。

2. 被告得以民法第424條終止B租約

(1) 按租賃契約之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，承租人於訂約時已知租賃物之瑕疵，仍與出租人簽訂租賃契約者，自應受租賃契約之拘束，不得再執訂約時已知之瑕疵主張終止租賃契約。惟倘租賃物之瑕疵足以危及承租人或其同居人之安全或健康，基於國家對於人民受憲法第15條所保障之生命、身體基本權之保護義務，自得以法律就前述契約嚴守之原則作適當之限制，故於民法第424條設有承租人仍得終止契約之規定。又樓地板面積在避難層直上層超過400平方公尺，其他任一層超過240平方公尺者，應自各該層設置二座以上之直通樓梯達避難層或地面，建築技術規則建築設計施工編第95條第1項第1款第4目定有明文。考其立法意旨，乃確保建築物之使用者於災害發生之逃生管道，若租賃物具有不符此一規定之瑕疵，應屬危及承租人或其同居人之安全之瑕疵，承租人自得以此援引民法第424條終止租賃契約。

(2) 經查：

① 乙建物位於系爭租賃物之第2層，而系爭租賃物之建造執照及使用執照所載之用途均為H2住宅，而非建築技術規則建築設計施工編第95條第1項第1款第1目至第3目之用途，而應適用同條項款第4目之規定，有該建築物之建造執照、使用執照影本在卷可稽（卷一第130-136頁）。是依前述建築技術規則建築設計施工編第95條第1項第1款第4目之規定，乙建物應有2座直通樓梯通達避難層或地面。高雄市政府工務局109年3月12日高市公務建字第10930872500號函所載：「本案系爭建物使用照竣工圖登載1層樓地板面積為66

01 4.7 平方公尺，2 層樓地板面積 460.15 平方公尺，依建築技
02 術規則建築設計施工編第 95 條規定，應設置 2 座直通樓梯通
03 達避難層或地面。」亦同此見解（卷一第 193 頁）。

04 ②原告依 B 租約交付乙建物與被告時，乙建物於前方、後方分
05 別設有通往 1 樓之直達樓梯 1 座，共有通往 1 樓之直達樓梯
06 2 座一節，有 B 租約之附圖在卷可參（卷一第 17 頁）。又乙
07 建物後方通往 1 樓之直達樓梯之門扇鑰匙為原告持有，並未
08 交予被告一情，為兩造所不爭執。是兩造於簽訂 B 租約後，
09 原告交付予被告之乙建物，實際上僅存前方通往 1 樓之直達
10 樓梯 1 座，可供乙建物之使用者通達避難層或地面，而與前
11 述建築技術規則建築設計施工編第 95 條第 1 項第 1 款第 4 目
12 所定標準不符，揆諸上述說明，堪認乙建物之避難設備不符
13 法規，而有危及承租人或其同居人安全之瑕疵。

14 ③被告曾於 106 年 3 月 20 日前發函催告原告交付前述樓梯通往
15 1 樓時必經門扇之鑰匙，然原告迄今仍未將前述門扇之鑰匙
16 交付被告；被告於 106 年 7 月 17 日發函原告以乙建物違反公
17 共安全而為終止 B 租約之意思表示等節，均為兩造所不爭執
18 。乙建物既有前述危及承租人或其同居人安全之瑕疵，則被
19 告於 106 年 7 月 17 日以此主張終止 B 租約，核與前述民法第
20 424 條規定相符，自屬有據。是 B 租約應於 106 年 7 月 17 日
21 被告終止之意思表示到達原告時即告終止。

22 ④原告雖主張：B 租約之租賃物尚包含丙建物，且丙建物並無
23 消防問題，被告不得主張終止 B 租約之全部云云。然原告依
24 B 租約所負之義務，應係提供無危及承租人或其同居人之安
25 全及健康瑕疵之租賃物。換言之，原告依 B 租約所提供之乙
26 、丙建物須均無前述瑕疵，方符合前述提供無危及承租人或
27 其同居人之安全及健康之給付義務。否則，被告自得以原告
28 違反民法第 424 條規定為由，得終止 B 租約之全部。

29 (3) 綜上，被告於 106 年 7 月 17 日以乙建物違反公共安全而向原
30 告為終止 B 租約之意思表示，合於民法第 424 條之規定，而
31 生終止 B 租約之效力。B 租約終止後，原告自不得再以 B 租

01 約請求被告給付租金。是原告主張：被告應依B租約給付原
02 告106年8月至107年7月間之租金等語，自屬無據。

03 (二)、原告依不當得利法律關係請求被告給付相當於租金之不當得
04 利有無理由？

05 1.按承租人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法
06 律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收
07 益租賃物之損害，應返還其所得利益（最高法院95年度台上
08 字第2244號民事判決意旨參照）。準此，原告欲請求被告給
09 付相當於租金之不當得利，應以被告於合法終止仍有實際占
10 有使用系爭租賃物，而受有使用該物之利益為前提。

11 2.乙建物部分

12 (1)本院於109年9月18日前往現場勘驗時，乙建物內除尚有玻
13 璃書櫃、按摩椅各一座外，其餘物品均已清空，有本院勘驗
14 筆錄及所附現場照片在卷足憑（卷二第144、152、153頁
15 ）。原告雖主張：乙建物內之玻璃書櫃、按摩椅均為被告所
16 有之物等語，然被告否認該等物品為其所有，而原告復未就
17 該等物品為被告所有一節，舉證以實其說。是原告主張：被
18 告縱合法終止B租約，仍無權占有乙建物等語，自屬無據。

19 (2)原告另主張：被告仍占有乙建物之鑰匙未歸還，故仍無權占
20 用乙建物等語。惟被告曾多次聯繫原告之會計人員，欲歸還
21 乙建物之鑰匙，然原告之會計人員均回應老闆未交代，故未
22 能返還乙建物之鑰匙，業據證人楊慧玲證述在卷（卷二第98
23 -99頁），參以證人即系爭建物所在地之里長鄭鴻章證述：
24 兩造調解過程中，被告總經理曾託我將鑰匙返還原告等語（
25 卷二第145-146頁），足認被告於106年7月終止B租約後
26 ，已無占有乙建物之意思。

27 (3)本院於109年9月18日前往現場勘驗時，係由原告之經理盧
28 昱吉持鑰匙開啟乙建物內之門扇（卷二第153頁編號14照片
29 ），堪認縱原告未受領被告返還之乙建物鑰匙，亦無礙於原
30 告使用乙建物，故被告亦無以排除他人使用乙建物之行為而
31 占有乙建物之事實。

01 (4) 綜上，原告未就被告於B租約合法終止後仍無權占有乙建物
02 一節舉證以實其說，是原告主張：B租約縱經被告合法終止
03 ，乙建物仍由被告無權占有等語，自屬無憑。從而，原告請
04 求被告返還無權占有乙建物所受相當於租金之不當得利，自
05 難憑採。

06 3. 丙建物部分

07 (1) 本院於109年9月18日前往現場勘驗時，丙建物內仍堆置有
08 之水泥廢棄物、桌椅一節，有本院勘驗筆錄及照片在卷可參
09 （卷二第143、157-1頁）；又丙建物內堆置之水泥廢棄物
10 、桌椅為被告所有且遺留於該處之物品，業經被告陳稱在卷
11 （卷二第48頁），足認於106年8月至107年7月期間，被
12 告確有將前述水泥廢棄物、桌椅遺留於丙建物而占用丙建物
13 之行為。而該等物品占用之面積，經測量後為54.68平方公
14 尺一情，有高雄市政府地政局鳳山地政事務所109年10月29
15 日高市地鳳測字第10971116100號函檢附之土地複丈成果圖
16 在卷可稽【計算式： $20.60 (B1) + 34.08 (B2) = 54.68$ 】
17 。是以，原告主張：被告於106年8月至107年7月期間，
18 以前述水泥廢棄物、桌椅占用丙建物面積54.68平方公尺等
19 語，應堪採信。至原告主張：被告另以停放汽機車之方式占
20 用丙建物其餘部分等語，業經被告否認，且丙建物為緊鄰巷
21 道之1樓鐵皮屋，其於緊鄰巷道處並未設置足以管制人員出
22 入之門扇，而呈一般人均可自由出入之狀態，有本院勘驗筆
23 錄所附現場照片在卷可參（卷二第158頁）。是丙建物內縱
24 有遭人停放汽機車之情形，亦難排除係鄰近之住戶違規停放
25 所致，尚難憑此遽認係遭被告占用。

26 (2) 被告原以兩造間簽訂之B租約作為使用丙建物之合法占有權
27 源，而B租約業經被告於106年7月17日發函終止一節，業
28 經本院認定如前，是被告以前述水泥廢棄物、桌椅占用丙建
29 物之行為，自斯時起，已無前述占用丙建物之合法權源，而
30 屬無權占有。被告無權占有丙建物面積54.68平方公尺，而
31 受有相當於該部分租金之利益，而致原告受有不能使用該部

分面積之損害，自應返還所受相當於租金之不當得利。

(3) 被告依系爭租約承租之甲建物面積為253平方公尺、乙建物面積為321.61平方公尺、丙建物面積為132.43平方公尺，有高雄市政府地政局鳳山地政事務所107年8月15日高市地鳳測字第10770845600號、109年10月29日高市地鳳測字第10971116100號函檢附之土地複丈成果圖在卷可稽（卷一第109頁、卷二第167頁）。又兩造於A、B租約分別約定甲建物租金為每月80,000元；乙、丙建物租金為每月90,000元，有A、B租約影本在卷可佐（卷一第7頁反面、第13頁反面），據此計算甲建物每平方公尺月租金為316元【計算式： $80,000 \div 253 = 316$ ，小數點以下四捨五入】，乙、丙建物每平方公尺月租金為198元【計算式： $90,000 \div (321.61 + 132.43) = 198$ ，小數點以下四捨五入】。惟本院審酌丙建物內現有一冷凍庫占用，有本院109年9月18日勘驗筆錄所附照片在卷可憑（卷二第158頁），又該冷凍庫為原告提供向其承租水果攤位之廠商使用，就該部分並未另外收取租金一節，業經原告之經理盧昱吉於勘驗時陳述明確（卷二第143頁），足認丙建物之租金價值應較乙建物為低，故應以每平方公尺100元計算占用丙建物所受相當於不當得利之租金較為妥適。

(4) 綜上，被告無權占用丙建物面積54.68平方公尺所受相當於租金之不當得利應以每月5,468元計算【計算式： $54.68 \times 100 = 5,468$ 】。據此計算，原告於106年8月至107年7月間（共計12個月），以被告無權占有丙建物上開部分，所得請求被告給付相當於租金之不當得利金額應為65,616元【計算式： $5,468 \times 12 = 65,616$ 】。

3. 甲建物部分：

原告依A租約請求被告給付甲建物之租金，既經准許，則原告備位以不當得利法律關係請求被告給付無權占用甲建物所受相當租金之不當得利部分，自無審理之必要，併此敘明。

六、綜上所述，原告本於A租約請求被告給付106年8月至107

年7月間之租金960,000元；本於不當得利之法律關係請求被告給付106年8月至107年7月間無權占用丙建物之不當得利65,616元，及均自107年6月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定相當之擔保金額，予以准許，並依同法第392條第2項之規定，依被告聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國110年2月26日
民事第二庭法官 何一宏

以上正本係照原本作成。

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3月2日
書記官 林君燕

附表：

編號	租賃物	月租金	租賃期間	租賃契約
一	高雄市○○區○○路○○巷○號1樓	8萬元	104年9月20日 至120年7月28日	卷一第7至11頁
二	高雄市○○區○○路○○巷○號2樓	9萬元	日	卷一第13至17頁
三	高雄市○○區○○路○○巷○號1樓西側鐵皮屋			