

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第1821號

原告 交通部鐵道局南部工程處

法定代理人 劉雲生

訴訟代理人 王怡雯律師

被告 中欣開發股份有限公司

法定代理人 翁朝棟

上列當事人間返還租金事件，本院民國於109年11月18日判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前向被告租用高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地，分別則以各自地號稱之），約定租賃期間自民國107年7月1日起至108年2月28日止（下稱系爭契約），原告已先將107年7月1日起至107年12月31日租金給付予被告。詎1042(2)地號土地經重劃分配由高雄市政府工務局取得，並於108年7月24日確定。是已有系爭契約第6條無法使用而被告違約之情形，原告得逕行終止系爭契約，被告應返還107年7月24日起至107年12月31日之租金新臺幣（下同）113,740元。倘認原告尚未終止系爭契約，租賃標的亦移轉至被告受分配土地上，被告未提供原告使用，得主張同時履行抗辯請求返還租金。又被告明知上開分配結果卻未告知原告，以故意背於善良風俗之方式加損害於原告，原告亦得依民法184條第1項後段及第2項、第197條第2項及第179條規定請求被告賠償或返還113,740元。爰依前引約定及民法規定提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告113,740元及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告未在系爭契約屆滿前有使用系爭土地，且未向被告為終止之意思表示，自不得據此請求被告返還租金。

01 系爭土地重劃分配結果為公開資訊，被告非隱瞞原告，亦無
02 違反善良風俗，原告主張要與系爭契約第6條及第184條第
03 1項後段及第2項要件未合，自無時效完成後需依不當得利
04 請求返還規定之適用。倘認原告請求有理由，原告在107年
05 7月24日起至108年4月24日止使用被告所有之高雄市○○
06 區○○段○○○號土地面積168平方公尺（下稱83地號土地）
07 ，應給付被告352,800元，被告得以此債權為抵銷抗辯。並
08 聲明：(一)原告之訴駁回；(二)願供擔保免為假執行。

09 三、兩造不爭執事項

10 (一)兩造在107年間訂立系爭租約，租賃標的為系爭土地，租用
11 期間自107年7月1日起至108年2月28日止，原告已給付
12 107年7月至12月租金共141,570元。

13 (二)1042(2)在107年7月24日市地重劃重行分配由高雄市取得所
14 有權。

15 四、兩造爭執事項

16 (一)原告主張系爭契約已終止，依系爭契約第6條請求被告返還
17 或賠償107年7月24日起至12月31日止租金有無理由？

18 (二)原告主張同時履行抗辯，請求被告返還租金有無理由？

19 (三)原告依民法第184條第1項前段及第2項請求被告賠償107
20 年7月24日起至12月31日止租金有無理由？

21 (四)如原告請求有理由，被告以原告使用83地號土地為抵銷抗辯
22 有無理由？

23 五、得心證之理由

24 (一)原告主張系爭契約已終止，依系爭契約第6條請求被告返還
25 或賠償107年7月24日起至12月31日止租金有無理由？

26 1.系爭契約第6條約定略以：如甲方（即被告）因其他因素致
27 本標的物發生乙方（即原告）無法使用之情形，或其他可歸
28 責甲方之因素致無法履行本契約，視為甲方違約；甲方違約
29 ，乙方得不經催告解除、終止本契約，甲方除應退還租金外
30 ，乙方因此所受之損害，甲方應負賠償責任（見本院卷第12
31 至13頁）。

01 2.原告固主張1042(2)地號土地於107年7月24日因重劃分配予
02 高雄市，而有系爭契約第6條無法使用而被告違約之情形，
03 系爭契約已終止云云，惟被告所否認，辯稱原告未為終止之
04 意思表示。審酌上開系爭契約第6條雖約定得不經催告終止
05 契約，然其僅免除原告應先行催告被告依約履行之通知，並
06 未約定系爭契約得不經意思表示逕行發生終止效力。原告對
07 於未在系爭租約租期屆滿前為終止之意思表示為不爭執（見
08 本院卷第118頁），是系爭租約未生終止效力，原告據此主
09 張系爭契約經終止，請求被告返還租金，及賠償所受之損害
10 （原告主張所受損害為本件請求之租金），均因系爭契約未
11 依第6條第2項前段生終止效力，而無因此所生返還租金或
12 賠償損害之虞，故原告據此主張為無理由。

13 (二)原告主張同時履行抗辯，請求被告返還租金有無理由？

14 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
15 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民
16 法第264條第1項定有明文。又按租賃為債之契約，出租人
17 不以租賃物所有人為限，以他人之物出租，其租約並非無效
18 。如出租人交付之租賃物，合於所約定之使用收益目的，並
19 於租賃存續期間，保持其合於用益之狀態，已依債之本旨為
20 給付，即不負不完全給付之債務不履行責任（最高法院97年
21 度台上字第979號裁判意旨參照）。

22 2.本件原告另主張被告未依系爭契約提供系爭土地，原告得主
23 張同時履行抗辯，請求被告返還租金云云。惟系爭契約第4
24 條第2項約定第1期租金先行給付6個月（見本院卷第12頁
25 ），可見原告對於前6月租金應先為給付，依前引但書仍否
26 再行主張同時履行抗辯權，尚有疑義。又租賃契約尚屬於債
27 權契約，不以所有權人與出租人同一為必要，原告在其已給
28 付租金之期間，經被告交付使用系爭土地之事實不爭執（見
29 本院卷第118頁），是依前引意旨，堪認被告給付已合於債
30 之本旨。另系爭契約亦無倘被告未受分配，應將租賃標的轉
31 至受分配土地之約定，原告所引用之最高法院97年台上字第

2608號裁判基礎事實，要與本件事實不同，其所引用之平均地權條例第62條僅在規範重劃後視為原有土地，取得所有權時間不以重劃分配為準，不當然得出租賃標的隨同移轉之結論，則原告主張租賃標的已移轉，尚難採認。故原告主張同時履行抗辯，應無理由。

(三)原告依民法第184條第1項前段及第2項請求被告賠償107年7月24日起至12月31日止租金有無理由？

1.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第1項後段及第2項分別定有明文。次按184條第2項規定性質上屬於轉介條款及概括條款，自須引入連結該條以外之其他公私法中之強制規範，使之成為民事侵權責任的內容，俾該項不明確之法律規範得以充實及具體化（最高法院103年度台上字第1242號裁判意旨參照）。

2.原告固主張被告隱匿分配結果屬違反善良風俗之方法，並以違反系爭租約構成違反保護他人之法律云云，均為被告所否認。而市地重劃分配結果屬於公開資訊，任何人均得在高雄市政府相關局處網頁查詢重劃結果，難謂被告未積極主動告知公開資訊即屬違反善良風俗之方法。又系爭契約屬於私人間約定，違反固負有債務不履行之損害賠償責任，然未賦予當然發生之強制效力，自與公私法中之強制規範不符，難認系爭契約屬保護他人之法律。故原告依民法第184條第1項前段及第2項請求被告賠償107年7月24日起至12月31日止租金無理由，至原告主張被告時效抗辯（本件被告尚未為時效抗辯）另依民法197條第2項、第179條規定請求被告返還之（見本院卷第94頁）即毋庸審酌。

(四)如原告請求有理由，被告以原告使用83地號土地為抵銷抗辯有無理由？

原告主件請求無理由，被告所為之抵銷抗辯有無理由毋庸再行贅述，附此說明。

01 六、從而，原告依系爭契約第6條、民法184條第1項後段及第
02 2項、第197條第2項及第179條規定請求被告賠償或返還
03 113,740元及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止按週年
04 利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

05 七、據上論結，原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判決如
06 主文。

07 中 華 民 國 109 年 12 月 2 日
08 高雄簡易庭 法 官 楊詠惠

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 109 年 12 月 2 日
14 書 記 官 蔡佩珊