

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第1055號

原告 陞宏科技有限公司

法定代理人 顏茂毓

訴訟代理人 陳世煌律師

洪婕慈律師

被告 亞志國貿有限公司

法定代理人 張亞涵

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國111年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自彰化縣○○鄉○○路00巷00○0號房屋即溪洲鄉湄洲段462建號建物遷出，並將房屋騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣（下同）850,850元，及自民國111年12月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自111年12月5日起至騰空返還第1項房屋之日止，按月給付原告168,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之84，餘由原告負擔。

本判決第1、2項於原告各以43萬元、29萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如各以1,269,600元、850,850元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項於原告在所命各期給付到期部分，每期以56,000元為被告供擔保後，得假執行，但被告如每期以168,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無

民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、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。民事訴訟法第262條第1項分別定有明文。查本件原告起訴時，原聲明(二)被告應將其址設彰化縣○○鄉○○路00巷00○0號之工廠登記證註銷，並將其工廠登記（登記編號：00000000）自前揭地址遷出；原聲明(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告168,000元，如逾期未給付，並自逾期翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息（本院卷第11頁），嗣於審理時撤回聲明(二)及聲明(四)利息部分之請求（本院卷第93至97、105頁），核與上開規定相符，均應准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告所有彰化縣○○鄉○○路00巷00○0號房屋即溪洲鄉湄洲段462建號建物（下稱系爭房屋），於110年11月1日出租予被告，兩造簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自110年12月1日起至112年11月30日止，於每月15日前付當月租金168,000元。被告於111年4月繳付租金78,750元後，未再繳納租金及水電費用，原告於111年9月2日以員林南門郵局244號存證信函（下稱系爭存證信函）催告被告於文到10日給付租金，惟被告未予收受而遭退回。原告於111年8月到場，發現被告未經原告同意，於111年5月將系爭房屋轉租予訴外人陳立翔，已違反系爭租約第9條約定，及經抵償押租金後，積欠租金金額達2個月以上，違反系爭租約第16條，依系爭租約第16條第2、3款約定，以起訴狀繕本送達被告時為終止系爭租約之意思表示，若終止不合法，則以起訴狀繕本催告被告於送達後1個月內給付租金，如屆期未給付即終止系爭租約，並於屆期翌日計算不當得利。被告於系爭租約終止後，屬無權占用系爭房屋，爰依民法第455條前段或民法第767條第1項前段，擇一請求被告應

01 自系爭房屋遷出返還予原告，又依系爭租約第6條及民法第4
02 21條第1項規定，請求被告給付自111年5月起至同年11月止
03 積欠之租金共1,265,250元，及被告於租約終止後占用系爭
04 房屋無法律上之原因，獲有相當於租金之不當得利，原告因
05 此受有損害，爰依民法第179條規定，並聲明：(一)被告應自
06 系爭房屋遷出，並將房屋騰空返還予原告；(二)被告應給付原
07 告1,265,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
08 按年息百分之5計算之利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌
09 日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告168,000
10 元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或
12 陳述。

13 三、得心證之理由：

14 (一)兩造間之系爭租約於111年9月16日終止：

15 1.按承租人應依約定日期，支付租金，無約定者，依習慣，無
16 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之，如租金分期支付
17 者，於每期屆滿時支付之，如租賃物之收益有季節者，於收
18 益季節終了時支付之；承租人租金支付有遲延者，出租人得
19 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
20 為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之
21 總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，
22 民法第439條、第440條第1項、第2項前段定有明文。又承租
23 人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人
24 得收回房屋，土地法第100條第3款定有明文，該條款關於擔
25 保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有
26 期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法
27 院44年台上字第516號判例意旨參照）。出租人基於土地法
28 第100第3款承租人欠租之事由收回房屋，仍應依民法第440
29 條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告
30 其支付，承租人於其期限內不為支付者，其租賃契約始得終
31 止（最高法院42年台上字第1186號判例意旨參照）。次按出

租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁定意旨參照）。

2. 本件原告主張被告自110年12月1月起租用原告所有系爭房屋，租期至112年11月30日屆滿，被告自111年4月繳付租金78,750元後，未再繳納租金及水電費用，原告以系爭存證信函催告被告給付租金遭退回，及被告於111年5月，未經原告同意將系爭房屋轉租陳立翔等情，有系爭租約影本、系爭房屋建物謄本、系爭存證信函及信封、證明書、被告之商工登記公示資料及本院送達回證等件在卷可佐（本院卷第25至53、81至82、89頁），又被告於本件訴訟中並未提出任何抗辯或證據，且被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同被告自認，原告主張之事實應堪信為真實。又查，原告於111年9月2日以系爭存證信函通知被告自111年4月繳付租金78,750元後，未再繳付租金，經扣除押租金336,000元，至111年8月31日止已積欠425,250元，達2個月以上租金，並催告被告於文到10日內給付租金，逾期未付即終止租賃契約，及系爭存證信函因111年9月5日、6日無人回應，郵務機關即製作招領通知單通知被告領取，被告未提出客觀上有不能領取之正當事由之證明，則依最高法院民事大法庭109年度台上大字第908號裁定，系爭存證信函已於111年9月6日到達被告，因被告逾期仍不履行給付租金之義務，則條件成就，系爭租約已於111年9月16日發生終止之效力，原告再以本件起訴狀繕本另為終止租約之意思表示，就已終止之租約並無再終止之效力。

(二) 原告依民法第455條規定，請求被告遷出騰空返還租賃物，為有理由：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條

前段定有明文。查系爭租約已於111年9月16日終止，則原告請求被告於租約終止後，被告應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空返還予原告，自屬有據。原告此部分係依民法第455條前段、第767條第1項前段，請求法院擇一為原告勝訴之判決，本院既認其依民法第455條請求為有理由，則其餘請求權基礎，即毋庸審究有無理由。

(三)原告請求被告給付終止前積欠之租金，為有理由：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又系爭租約第6條第1項約定：本約廠房之租金數額為每月168,000元，乙方（即被告）應自本約租賃期間開始之日起，依甲方（即原告）所定之繳租程序於每月15日前繳付甲方前述租金1次，並應依法繳付營業稅；第8條第3項約定：乙方不得主張以租賃保證金抵償租金等語，有系爭租約在卷可參（本院卷第25頁）。兩造已合意約定押租金不得抵償租金，則以被告自111年4月後未繳足租金，迄系爭租約於111年9月16日終止時，經扣除被告給付111年4月部分租金78,750元，被告應給付原告租金850,850元（計算式：168,000元×（5+16/30）月－78,750元＝850,850元）。

(四)原告依民法第179條規定，得請求被告返還相當於租金之不當得利：

1.按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，民法第179條定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得利法則，向無權占用其房地之人請求返還相當於租金之損害金。被告自111年9月17日起無權占有系爭房屋，顯係無法律上原因受有利益，致原告受有不能使用之損害，則原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項固有明文。惟土地法第

97條之立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要（最高法院94年度第2次民事庭會議決議、104年度台上字第2008號判決參照）。查系爭房屋係供被告作為廠房使用，有系爭租約及工廠登記資料在卷可參（本院卷第25、47頁），既係供營業用之房屋，而非供住宅使用，揆諸前揭說明，即無土地法第97條之適用。又系爭租約約定租期至112年11月30止，以每月租金168,000元承租系爭房屋，則被告無權占有系爭房屋所受利益，自應相當於其此段期間本應支付之承租代價即168,000元，是原告請求按系爭房屋之月租金168,000元，核算被告無權占有系爭建物期間之相當於租金不當得利，應屬合理有據。從而原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即111年12月5日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告168,000元，係屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、第421條、第179條及系爭租約第6條，請求被告給付如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。

七、原告就其勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；併依職權酌定相當擔保金額，准予敗訴之被告得預供擔保免為假執行。至於原告請求不應准許部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

01 訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條
02 第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
04 民事第二庭 法 官 李莉玲

05 以上正本係照原本作成。

06 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
07 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
09 書記官 許雅涵