臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第93號

原　　告　邱盛彥

000000000000000000

訴訟代理人　謝嘉順律師

被　　告　林仕偉

000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上同段3建號建物（已拆除部分除外）返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣52萬1,000元，及自民國113年4月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年2月1日起至返還前項房地之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔100分之76，餘由原告負擔。

五、本判決第一項及第二項前段於原告各以新臺幣205萬元及新臺幣17萬4,000元為被告供擔保後，各得假執行；第二項後段已到期部分得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠被告於民國110年間與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），承租原告所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上同段3建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路○段000號（含未保存登記部分，下稱系爭建物，與上開土地合稱

系爭房地），約定租期自110年3月1日起至119年9月1日止，每月租金新臺幣（下同）2萬元，年繳為20萬元。然被告自111年3月1日起未再依約支付租金，積欠租金已達2個月以上之租額，前經原告以112年10月16日高雄地方法院郵局第1268號存證信函，定相對期限催告被告支付欠繳之租金，其仍未於催告期限內支付租金。是原告以本件起訴狀繕本之送達，向被告終止系爭租約，依民法第455條、第767條規定，請求被告返還系爭房地，並請求被告給付欠繳租金46萬元（111年3月1日至113年1月31日共計23個月），暨自113年2月1日起至返還上開房地之日止，按月給付原告2萬元之不當得利。

㈡又被告承租後將部分建物拆除，依系爭租約第4條第4項約定，被告應負責回復原狀，並依重建估價費用487萬元（含工資185萬元及材料費302萬元），扣除材料費折舊後按10%計算，另依民法第214條、第215條規定，請求被告賠償原告之損害金額215萬2,000元。

㈢並聲明：1.如主文第一項所示。2.被告應給付原告261萬2,000 元（即46萬元＋215萬2,000元），及自起訴狀（補正狀）繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年2月1日起至返還前項房地之日止，按月給付原告2萬元。3.請准原告供擔保得為假執行。

三、本院之判斷：

㈠查原告主張：被告向其承租系爭房地，自110年3月1日起未再支付租金，前經其定相當期限催告被告支付租金，仍未於期限內支付等情，業據提出房屋租賃契約書、高雄地方法院郵局存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執等影本為證（見審重訴卷第11-21頁）。而被告對於原告上開主張，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項規定，視同自認，應認原告上開主張為真實可採。

㈡按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延

者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第439 條前段、第440 條第1 、2 項、第455 條前段分別定有明文。查被告自113年3月1日起未再向原告支付租金，遲付租金總額已逾2個月以上之租額，且經原告定相當期限催繳，而仍未給付，依前揭規定，原告自得終止租約，是其以本件起訴狀繕本之送達，向被告終止租約，被告於113年4月2日收受起訴狀繕本（見審重訴卷第91頁），系爭租約於同日終止，故原告請求被告返還系爭房地，並請求其給付欠繳之租金46萬元（111年3月1日至113年1月31日共計23個月），即屬有據，應予准許。

㈢又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，民法第179 條定有明文。而無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院72年度台上字第4012號判決、61年台上字第1695號判例意旨參照）。是兩造租約既已終止，被告繼續占用系爭房地，即屬無法律上之原因，而受有相當租金之利益，並致原告受有損害，是原告依系爭租約之租金，請求被告應自113年2月1日起至返還系爭房地之日止，按月給付相當租金2萬元之不當得利，亦應准許。

㈣再按應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，復分據民法第214條、民法第215條所規定。然民法損害賠償之基本原則，一方面在於填補被害人之損害，一方面亦同時禁止被害人因而得利。另按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，亦為民事訴訟法第222條第2項所明定。

㈤至原告另主張：被告承租後將部分建物拆除，依系爭租約第4條第4項約定，租賃關係消滅後，被告於交還房屋時應負責回復原狀等情，依其所提出之拆除照片及現況照片（見重訴卷第27-37頁），固亦堪信實。惟原告另提出良泰工程行估價單影本（見審重訴卷第23頁），請求被告依此估價金額（扣除材料費折舊）賠償215萬2,000元乙節。查系爭建物於61年1月間建築完成，為鐵架水泥磚造之工業用一層建物，原始構造有木石磚造（磚石造）及鋼鐵造之部分，113年度課稅現值分別為4,700元（磚石造部分）及6萬1,000元（鋼鐵造部分）等情，此有建物登記謄本、高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、房屋稅籍平面圖及建物所有權第一次登記測量平面圖可稽（見審重訴卷第27、29、49頁），顯示系爭建物為已逾50之老舊建物，價值不高。而原告陳稱被告拆除部分為鋼鐵造之部分（見重訴卷第43頁），然其無法提出此部分出租時之現況照片或圖資（見重訴卷第42頁），尚無從認定上開估價單即為拆除部分之回復工程，是原告此部分損害，應依上開課稅現值認定為6萬1,000元。

㈥再按給付無確定期限者，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；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；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%，復分據民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段及第203 條所規定。是原告就被告應給付之租金及損害金額，各請求自起訴狀（補正狀）繕本送達翌日即113年4月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條前段及第179條規定，請求被告返還系爭房地，並應給付原告52萬1,000元（租金46萬元及損害賠償6萬1,000元），及自113年4月3日

起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年2月1日起至返還房地之日止，按月給付原告2萬元（不當得利）等部分，為有理由，應予准許；逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保請求宣告假執行，就其請求返還房地、給付租金及損害賠償勝訴部分，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之；另就請求不當得利部分，所命每月給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，此部分請求已失所附麗，應予駁回。

六、結論：原告之訴為部分有理由、部分無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第392條第1項、第389條第1項第5款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　11　　日

民事第一庭　　法　官　陳淑卿

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　　113　　年　　10　　月　　11　　日

書記官　蔣禪嬣