臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度重訴字第29號

原　　告　洪長宏
訴訟代理人　湯光民律師
複代理人　　林家弘律師
被　　告　李順發

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國110年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落嘉義市O段O小段OOO、OOOO、OOOOO及OOOO等地號土地上，如附圖所示代號A、面積合計二百九十七平方公尺，及代號C、面積合計三百四十二平方公尺等土地上之地上物拆除，並將上開地號土地遷空返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾貳萬伍仟元，及自民國一〇九年四月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一〇九年五月五日起至被告返還主文第一項所示土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣柒萬伍仟元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣壹仟參佰玖拾陸萬零壹佰伍拾玖元為被告供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣肆拾柒萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。

七、本判決第三項各期到期部分，得假執行。

事　實　及　理　由

甲、程序事項：

壹、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第256條及第255條第1項第3款分別定有明

文。經查，

一、本件原告起訴時之聲明為：【1、被告應將坐落嘉義市○段○○段000○0000○0000○0000地號土地騰空遷讓返還予原告。2、被告應給付原告新臺幣（下同）1,425,000元，及自民國109年4月16日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。3、被告應自起訴狀繕本送達之日起，至被告騰空遷讓返還第一項所示之土地予原告之日止，按月給付原告75,000元。4、訴訟費用由被告負擔。5、原告願供擔保請准宣告假執行。】

二、嗣於民國109年8月21日（本院收文日）及109年11月23日當庭更正聲明為【1、被告應將坐落嘉義市○段○○段000○0000○0000○0000地號土地上，如嘉義市地政事務所109年8月5日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分（面積合計297平方公尺）、C部分（面積合計342平方公尺）之地上物拆除，並將上開地號土地遷空返還予原告。2、被告應給付原告1,425,000元，及自109年4月23日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。3、被告應自起訴狀繕本送達之日起，至被告返還第一項所示之土地予原告之日止，按月給付原告75,000元。4、訴訟費用由被告負擔。5、原告願供擔保請准宣告假執行。】

三、核原告所為僅依地政事務所實際測量後，補充更正其所欲拆除之面積及使用現況，使訴訟標的更為明確，非為訴之變更或追加；另減縮利息之起算日，與前揭規定相符，為法之所許，先予敘明。

貳、被告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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、原告之兄長洪ＯＯ於93年6月16日預約出租土地予被告使用，雙方並約定洪ＯＯ應將出租土地清除騰空交付被告。嗣94年4月13日乃簽訂不動產租賃契約書，由洪ＯＯ將坐落嘉

義市○段○○段000○0000○0000○地號土地出租與被告，租賃期間自94年5月1日起為期12年。

二、洪ＯＯ於96年8月30日過世，兩造同意由原告承接上開租約，繼續將土地出租予被告使用，後上開租約租期屆至。兩造再於105年4月15日簽訂不動產租賃契約書（即本院卷第15頁，下稱系爭租約），約定由被告向原告承租坐落嘉義市○段○○段000○0000○0000○0000地號等四筆土地（下分別稱系爭1-9、1-11、1-23、1-41地號土地，並合稱系爭四筆土地），租賃期間自105年5月1日起至113年12月31日止，每月租金75,000元應於當月1日繳付。

三、原告請求被告應返還租賃物、給付積欠租金及占用租賃物之不當得利應有理由：

（一）按承租人應依約定日期，支付租金。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455條前段定有明文。查兩造於105年4月15日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租系爭四筆土地，租賃期間自105年5月1日起至113年12月31日止，每月租金75,000元應於當月1日繳付。然被告自107年10月份開始即積欠租金未繳，且未經原告同意，即擅自於系爭1-11地號土地增建違章建築，使原告無端遭嘉義市政府以109年2月10日府工使字第1092101510號函通知處理，蒙受行政程序之勞費。嗣原告於109年2月26日以嘉義北社郵局存證號碼000021號存證信函，要求被告出面處理上開事宜，惟被告仍置之不理。而原告又於109年4月14日以嘉義中山路郵局存證號碼000139號存證信函，催告被告應繳付自107年10月份起至109年4月份止共19個月之積欠租金合計1,425,000元（計算式：19×75,000=1,425,000），否則將終止系爭租約，孰料被告於109年4月15日收受後仍置若罔聞。從而原告以本件民事起訴狀為終止系爭租約之表示，自起訴狀繕本送達被告時發生終止系爭租約之效力，是兩造間系爭租約既於起訴狀繕本送達被告時終止，而被告於系爭租約終止後仍繼續占用

系爭四筆土地，並未返還租賃物予原告，故原告依前揭規定，請求被告應將系爭四筆土地騰空遷讓返還予原告，並且依系爭租約關係請求被告給付積欠租金1,425,000元，洵屬有據。

（二）系爭1-11地號土地上雖登記有同段214建號建物，然其登記之木造材質、占用範圍，顯與嘉義市地政事務所109年8月5日土地複丈成果圖所示編號A之地上物為鐵皮浪板材質與占用範圍之現況均有不同。觀諸92年至106年間農林航空測量所航照圖可知，系爭四筆土地於93年至94年間已清空地上物而為空地，堪信上開214建號建物已滅失，洪ＯＯ交付租賃物與被告時確已清除騰空地上物。再系爭四筆土地於98年至99年間乃搭建如現況圖所示編號C之地上物，嗣於100年至101年間乃搭建如現況圖所示編號A之地上物，而前揭地上物之搭建時間，均為被告承租系爭四筆土地而占有使用中。又系爭四筆土地經現場履勘，前揭地上物係由被告經營國華水上世界而做為健身房、堆放雜物使用，足認前揭地上物應為被告所搭建。是被告於系爭租約終止後向原告返還租賃物即系爭四筆土地時，自應負回復原狀並遷空地上物之責任。

（三）按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。又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231條第1項、第179條前段定有明文。查兩造間系爭租約已於起訴狀繕本送達被告時終止，而被告現仍繼續占用系爭四筆土地等情，既如前述，是被告就返還租賃物乃陷於給付遲延，並因此獲得占有租賃物之利益，而系爭租約既約明系爭四筆土地之租金為75,000元，依照系爭四筆土地先前租金額度作為原告所受給付遲延損害之標準，應屬相當。職此，原告一併請求被告應自起訴狀繕本送達之日起，至被告騰空遷讓返還租賃物予原告之日止，按月給付原告75,000元。

四、對被告抗辯之陳述：

（一）被告雖到庭陳稱願意繼續承租系爭四筆土地，並提出分期清償之計畫云云，惟被告於租賃期間內多次遲繳租金，現積欠租金亦已高達19個月，雙方顯無信賴基礎，礙難同意此和解方案。

（二）原告交付被告租賃物時，系爭四筆土地確屬空地，嗣系爭租約經合法終止，被告即應回復原狀而遷空返還租賃物：

1、查原告之兄長即訴外人洪ＯＯ（下稱洪ＯＯ）於93年6月16日，預約出租土地予被告使用，雙方並約定洪ＯＯ應將出租土地清除騰空後交付被告。嗣於94年4月13日乃簽訂不動產租賃契約書，由洪ＯＯ將系爭四筆土地土地出租與被告，租賃期間自94年5月1日起為期12年。惟洪ＯＯ於96年8月30日過世後，兩造遂同意原告承接上開租約，而繼續將土地出租予被告使用。嗣上開租約租期屆至時，兩造再於105年4月15日簽訂系爭租約，由原告出租系爭四筆土地予被告，租期自105年5月1日起為期8年8個月。惟被告自107年10月份起乃積欠19個月租金未繳，原告業以存證信函催告被告應給付租金，並以本件民事起訴狀為終止系爭租約之意思表示。是系爭租約既已合法終止，原告應得請求被告返還租賃物並回復原狀。

2、又系爭1-11地號土地上雖登記有同段214建號建物（本院卷第227頁），然其登記之木造材質、占用範圍（本院卷第229頁），顯與嘉義市地政事務所109年8月5日嘉地二字第1095400362號函所附土地複丈成果圖（即本院卷第159頁，下稱附圖）所示編號A之地上物，為鐵皮浪板材質與占用範圍之現況均有不同。且觀諸92至106年間農林航空測量所航照圖可知，系爭土地於93至94年間已清空地上物而為空地（見外放94年9月25日航照圖），堪信上開214建號建物已然滅失，洪ＯＯ交付租賃物與被告時確已清除騰空地上物。再者，系爭四筆土地於98至99年間乃搭建如現況圖所示編號C之地上物（見外放99年5月20日航照圖），嗣於100至101年間乃搭建如現況圖所示編號A之地上物

（見外放101年10月2日航照圖），而前揭地上物之搭建時間，均為被告承租系爭土地而占有使用中。又系爭四筆土地經現場履勘，前揭地上物係由被告經營國華水上世界而做為健身房、堆放雜物使用，亦有現場照片在卷可參，足認前揭地上物應為被告所搭建。是被告於系爭租約終止後向原告返還租賃物即系爭土地時，自應負回復原狀並遷空地上物之責任。

3、職此，系爭租約既經合法終止，原告依民法第455條規定請求被告遷空返還租賃物，並依系爭租約第2條約定、民法第439條規定擇一請求被告給付積欠租金，再依民法第231條第1項、第179條規定擇一請求被告給付無權占用租賃物之利益，應均屬有據。

（三）末按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項固有明文。然查本件自原告於109年4月間起訴迄今近半年時間，被告均未給付原告分毫積欠之租金，亦未至現場履勘表示意見或指認其違建，更拒絕收受原告書狀，且被告大可於此半年時間漸進式搬遷，實際上卻無任何作為，顯然被告並無配合處理本件爭議之意願，是懇請毋庸斟酌被告之履行期間，避免原告所受不能利用系爭四筆土地之損害持續擴大，附此敘明。

五、綜上所述，爰依民法第455條請求判決如聲明（一）所示；依系爭租約第2條、民法第439條擇一請求如聲明（二）所示；依民法第231條第1項、及民法第179條擇一請求如聲明（三）所示。本件聲明：

（一）被告應將坐落嘉義市○段○○段000○0000○0000○0000地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積合計297平方公尺）、C部分（面積合計342平方公尺）之地上物拆除，並將上開地號土地遷空返還予原告。

（二）被告應給付原告1,425,000元，及自109年4月23日起至清

償日止按年息百分之五計算之利息。

（三）被告應自起訴狀繕本送達之日起，至被告返還第一項所示之土地予原告之日止，按月給付原告75,000元。

（四）訴訟費用由被告負擔。

（五）原告願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告未於最後言詞辯論期日到庭，惟曾到庭並以書狀抗辯略以：

一、確實有積欠原告租金1,425,000元。但因為新冠疫情嚴重，希望原告能就積欠之租金打七折，並讓被告就打七折後之租金分十期清償。另游泳池有淡旺季之分，希望每一年的的六至十一月付七折的分期租金；十二月到二月希望可以不付已經積欠的分期租金，但仍會繳納該期應付之租金，以此方式希望仍能繼續承租系爭四筆土地。

二、被告承租系爭四筆土地供營業之用已長達30年，目前遇到經濟瓶頸，希望原告能寬容一些時間；且搬遷需要八個月的時間，於搬遷時間內可以慢慢的清償已積欠原告之租金。

三、對於增建部分：被告第一手是向原告的父親承租，以前就有一些增建；被告承租後有蓋一些，但對於真正的範圍被告也不清楚，附圖代號A、C之建物均為被告所出資興建。

四、聲明：駁回原告之訴。

參、兩造爭執及不爭執事項：

一、兩造不爭執事項：

（一）原告之兄長洪ＯＯ於94年4月13日與被告簽訂不動產租賃契約書（本院卷第187頁至第191頁），由洪ＯＯ將坐落嘉義市○段○○段000○0000○0000○地號土地出租與被告，租賃期間自94年5月1日起至105年4月30日止，為期12年。後洪ＯＯ於96年8月30日過世，兩造同意由原告承接上開租約，繼續將土地出租予被告使用。

（二）系爭四筆土地上如附圖所示編號A之建物是在100至101年間由被告出資搭建、編號C之建物是在98至99年間由被告出資興建。

（三）兩造於105年4月15日簽訂不動產租賃契約書（本院卷第15頁至第19頁，下稱系爭租約），約定由被告向原告承租坐落嘉義市○段○○段000○0000○0000○0000地號等四筆土地（下分別稱系爭1-9、1-11、1-23、1-41地號土地，並合稱系爭四筆土地），租賃期間自105年5月1日起至113年12月31日止，每月租金75,000元應於當月1日兌付。

（四）被告自107年10月起即未按月給付租金迄今，原告於109年4月14日以存證信函通知被告於函到7日內清償所有積欠租金，計142萬5,000元，否則將依法終止租約，被告於109年4月15日收受該存證信函，有存證信函及掛號回執（本院卷第25頁至第27頁；第29頁至第33頁）。但被告迄未清償。原告以本件起訴狀為終止租約之意思表示，並於109年5月4日送達起訴狀繕本予被告（本院卷第43頁至第46頁）。

二、兩造之爭點：

（一）原告依民法第455條請求被告應將坐落系爭四筆土地上，如附圖所示代號A部分（面積合計297平方公尺）、代號C部分（面積合計342平方公尺）之地上物拆除，並將上開地號土地遷空返還予原告，有無理由。

（二）原告依系爭租約第2條、民法第439條擇一請求被告應給付原告1,425,000元，及自109年4月23日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，有無理由？

（三）原告依民法第231條第1項、及民法第179條擇一請求被告自起訴狀繕本送達之日起，至被告返還第一項所示之土地予原告之日止，按月給付原告75,000元，有無理由？

肆、本院之判斷：

一、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢與租賃物之孳息充之，民法第421條定有明文。再按租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件，最高法院64年台

上字第424號判例意旨參照。按承租人應依約定日期，支付租金。無約定者，依習慣；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，不得依前項規定，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項、第2項前段及民法第455條分別定有明文。再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；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。又所有人同意他人出租其所有物者，出租人就該物即有使用收益之權能。是承租人於租賃關係終止後，既無其他占有使用租賃物之正當權源，其繼續占有使用，即係侵害該出租人就租賃物之使用收益權能，受有相當於租金之不當得利，至其數額則不妨依原約定之租金計之。

二、原告依民法第455條請求被告應將坐落系爭1-23、1-11、1-41、1-9地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積合計297平方公尺）、C部分（面積合計342平方公尺）之地上物拆除，並將上開地號土地遷空返還予原告，為有理由，說明如下：

（一）依兩造所簽立之系爭租約所載，被告應於每月一日按月給付租金75,000元，而原告自107年10月起未依系爭租約支付租金，經原告於109年4月14日發函通知於函到7日內清償所有積欠租金，計142萬5,000元，否則將依法終止租約。被告於109年4月15日收受該存證信函仍未給付，被告遂以本件起訴狀為終止系爭租約之意思表示，被告於109年5月4日收受起訴狀繕本等情，為兩造所不爭執，業已陳述如上。

（二）兩造之租賃關係既已終止，原告請求被告應將系爭四筆土地上如附圖所示代號A部分（面積合計297平方公尺）、代號C部分（面積合計342平方公尺）之地上物拆除，並將系爭四筆土地遷空返還予原告，為有理由，應予准許。

三、原告依系爭租約第2條、民法第439條前段規定請求被告給付142萬5000元，及自109年4月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬有據，其理如下：

（一）被告自107年10月起未繳納租金，積欠至109年4月止，計19（計算式：3＋12＋4＝19）個月之租金計142萬5,000元（計算式：19×75,000元＝1,425,000元），原告依系爭租約第2條、民法第439條前段規定請求被告如數給付，確屬有理。

（二）原告於109年4月14日以存證信函通知被告於函到7日內清償所有積欠租金，計142萬5,000元，被告於109年4月15日收受該存證信函，是被告於收受後7日內（即109年4月22日）未為清償，原告請求加計109年4月23日起算之法定遲延利息，亦為有據。

四、原告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日起，至被告返還第一項所示之土地予原告之日止，按月給付原告75,000元，亦有理由：

（一）系爭租約既經原告以本件起訴狀為終止之意思表示而合法終止，被告自租約終止之翌日起，已無占有使用系爭四筆土地之正當權源，且依社會通常觀念，被因無權占有系爭四筆土地，可能獲得相當於租金之利益，致原告受有無法使用之損害。

（二）揆諸上開說明，被告自系爭租約終止翌日起至返還如主文第一項所示土地之日止，應給付原告相當於租金之不當得利。則原告依不當得利之法律關係，請求被告自起訴繕本送達之翌日（即109年5月5日）起至返還主文第一項所示土地之日止，按月給付7萬5000元，亦屬有據。

伍、綜上所述，本件原告依民法第455條、系爭租約第2條、民法第439條，及民法第179條等法律關係，請求（一）被告應將坐落系爭四筆土地上，如附圖所示代號A部分（面積合計297平方公尺）、C部分（面積合計342平方公尺）之地上物拆除，並將上開地號土地遷空返還予原告。（二）被告應給付

原告1,425,000元，及自109年4月23日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。（三）被告應自起訴狀繕本送達之翌日（109年5月5日）起，至被告返還第一項所示之土地予原告之日止，按月給付原告75,000元為有理由。

陸、又本件待證事實已臻明瞭，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，對判決之結果已不生影響，爰不一一詳為審酌，併此敘明。

柒、按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付，民事訴訟法第396條第1項固有明文。被告雖主張搬遷須八個月期間云云，惟本件自起訴迄今已近一年，足供被告進行搬遷，被告仍無任何搬遷作為，難認有定履行期之必要，是被告此部分抗辯，認無理由。

捌、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，經核就主文第一、二項部分，並無不合，爰酌定相當之擔保金額，併宣告之；主文第三項原告勝訴部分，因未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，法院應依職權宣告假執行，原告就其勝訴部分所為假執行之聲請，應視為僅促使法院發動其職權，爰依職權宣告假執行。

玖、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事第一庭法　官　邱美英

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　　31　　日

書記官　黃怡禎

附圖：嘉義市地政事務所109年8月5日嘉地二字第1095400362號函所附土地複丈成果圖（本院卷第157頁至第159頁）。