

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度朴簡字第223號

原告 黃嚴樂

訴訟代理人 黃秀卿

被告 冠葆環境科技有限公司

法定代理人 胡鎧原

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣(下同)23,559元。

被告應自民國113年6月4日起至騰空遷讓返還門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○0○○00號房屋屋頂之日止，按月給付原告3,395元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用1,550元，由被告負擔百分之21，其餘由原告負擔。並確定被告應給付原告的訴訟費用額為326元，及應於判決確定的隔日起至清償日止，按照年息百分之5計算之利息。

本判決原告勝訴部分可以假執行。

原告其餘假執行的聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、被告經合法通知，沒有在言詞辯論期日出庭，且沒有民事訴訟法第386條各款規定的情形，所以本院依原告的聲請，在只有原告一方到場辯論情形下作成判決。

乙、實體方面：

一、原告主張：

(一)、原告於民國109年6月22日與被告簽立屋頂租賃合作協議書(下稱本件租約)，將原告所有位於嘉義縣○○鄉○○村○○○0○○00號鵝舍房屋(下稱本件房屋)上方屋頂出租給被告，

用以架設太陽能光電發電設備，約定租金按發電量8%計算。

(二)、但是，被告僅給付租金至112年10月11日，積欠租金逾4個月，經原告以存證信函催告被告於文到10日內給付，如未給付，於期限屆滿翌日起終止租約。被告收受後，仍未給付，本件租約已於113年6月3日終止。被告積欠112年10月12日至113年6月3日之租金新臺幣(下同)32,925元，扣除被告113年4月6日給付之3,520元，尚積欠租金29,405元。另被告仍繼續占有使用本件房屋，致原告受有無法使用之損害，原告請求被告至返還本件房屋屋頂之日止，按月給付相當於租金之不當得利等語。

(三)、聲明：1.被告應給付原告29,405元。2.被告應自113年6月4日起至騰空遷讓返還本件房屋屋頂之日止，按月給付原告60,321元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告沒有在言詞辯論期日到場或提出任何書狀為任何答辯和聲明。

三、法院的判斷：

(一)、兩造簽立本件租約，由原告將本件房屋屋頂出租被告，被告自112年10月11日起積欠4個月以上租金，經原告以存證信函催告被告於10日內履行，被告於113年5月24日收受後仍未給付租金，本件租約已於113年6月4日終止等情，已經原告提出使用執照、公證書、本件租約、存證信函、被告收受回執為證(見本院卷第9至39頁、第51至53頁)，被告也沒有爭執，可以相信為真實。至於原告主張租約終止日為113年6月3日，應有誤會，附此敘明。

(二)、原告可以請求積欠的租金：

1.本件租約第1條第2項第2款約定「租金為發電量8%」。(見本院卷第23頁)。

2.而被告自112年10月至113年6月發電量如附表所示(見限閱卷)，因此，被告112年10月12日至113年6月3日應給付的租金為27,079元(計算式如附表)，扣除被告已給付3,520元，

- 01 原告可以請求被告給付23,559元(27,079元-3,520元)。
- 02 (三)、原告可以請求按月給付相當租金的不當得利：
- 03 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
- 04 益，民法第179條前段有明文。而無權占有別人的房屋，可
- 05 能獲得相當於租金的利益，是社會通常的觀念，因此，如果
- 06 無權占有別人的房屋，加害人應該返還的不當得利的範圍，
- 07 就是相當於租金的利益。
- 08 2.本件租約已經在113年6月4日終止，因此，被告從113年6月4
- 09 日起就沒有占有本件房屋屋頂的權利，屬於無權占有。考量
- 10 112年6月至8月發電量為106,889元，有原告提出的電費通知
- 11 單可佐(見本院卷第55頁)，則自112年6月至113年6月期間每
- 12 月租金平均收入為3,395元(計算式如附表二)。則原告請求
- 13 被告從113年6月4日起到被告遷讓本件房屋屋頂給原告時，
- 14 按月以3,395元計算的不當得利，為有理由，應該准許，超
- 15 過的部分，就沒有依據。
- 16 四、結論，原告依照租賃及不當得利之法律關係，請求被告給付
- 17 積欠之租金23,559元，並自113年6月4日起至遷讓交還本件
- 18 房屋屋頂之日止，按月給付原告3,395元，為有理由，應該
- 19 准許；超過前述應該准許範圍的請求，欠缺依據，應該駁
- 20 回。
- 21 五、本件命被告給付部分，是就民事訴訟法第427條第2項訴訟適
- 22 用簡易程序所為被告敗訴的判決，依照同法第389條第1項第
- 23 3款規定，應該依職權宣告假執行。原告就此雖陳明願供擔
- 24 保請准宣告假執行，然此僅為促請法院注意之性質，就不另
- 25 為准駁之諭知。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請就沒有
- 26 依據，一併駁回。
- 27 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法、所舉證據，審
- 28 核後對於判決結果不生影響，不一一論列，併此敘明。
- 29 七、訴訟費用負擔的依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

31 臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 11 月 20 日

書記官 林柑杏

附表一：

編號	計費年月	電量(新臺幣)	租金 (新臺幣，元以下四捨五入)
1	112年10月-11月	94,929元	6,225元(94,929元×8%×50/61天)
2	112年12月-113年1月	81,500元	6,520元(81,500元×8%)
3	113年2月-3月	72,300元	5,784元(72,300元×8%)
4	113年4月-5月	102,291元	8,183元(102,291元×8%)
5	113年6月-8月	93,827元	367元(93,287元×8%×3/61天)
			合計27,079元

附表二：

3,395元【(106,889元+94,929元+81,500元+72,300元+102,291元+93,827元)×8%÷13個月，元以下四捨五入】