臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第40號

原　　告　啟貞建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭啓貞

訴訟代理人　馮俊融

被　　告　蘇鵬懿

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　許祖榮律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○○○號房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬貳仟元，及自民國一一二年五月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一二年六月十日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十，餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行。但被告如各以新臺幣壹拾陸萬貳仟壹佰元、新臺幣壹萬貳仟元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國108年10月23日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路000○00號廠房(下稱系爭房屋)，並簽立廠房租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租期自108年10月31日起至113年10月30日止，每月應於10日前給付租金新臺幣(下同)11,000元，詎被告112年3月至5月僅繳納租金1,000元，迄今尚積欠租金32,000元。且依系爭租約第4、7條約定，被告就系爭房屋為使用便利或美觀而增設、改造或裝

飾，應先徵得原告書面同意，若有違反，原告得終止租約，原告於111年12月1日始知悉被告有增設鐵架情事，並於同年月28日口頭對被告為終止租約之通知，系爭租約應於112年1月28日終止，被告自應遷讓返還系爭房屋。且系爭租約終止後，被告無權占用系爭房屋，致原告受有無法使用收益之損害，原告並得依不當得利之法律關係，請求被告起付相當於租金11,000元之不當得利損害。為此依系爭租約、不當得利之法律關係提起本件訴訟。聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告32,000元，及自112年5月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。另自112年6月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告11,000元。

二、被告則以：被告積欠租金尚未達2個月租金額，原告不得依民法第440條規定終止租約。另被告增設鐵架設立時有告知原告，原告並為阻止或表示不同意，乃事後被告有積欠租金情事才開始有意見，應不得以此為由終止租約等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知；前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之，民法第453條、第450條第3項分別定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有明文。經查，原告將系爭房屋出租予被告，雙方簽訂系爭租約，約定租賃期間自108年10月31日起至113年10月30日止，每月租金11,000元，每月10日前繳納，且約定被告就系爭房屋為使用便利或美觀而增設、改造或裝飾，應先徵得原告書面同意，若有違反，原告得終止租約，嗣被告於

系爭房屋外增設鐵架，及被告自112年3月至5月間，尚積欠租金32,000元等事實，業據提出系爭租約、現場照片為證(見本院卷第15頁至第21頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第77頁、第86頁)，此部分事實均首堪認定。

(二)原告主張被告未經原告同意增設鐵架，據此終止租約，為被告所否認，並以前詞置辯。然查，證人魏世鵬證稱：我是台灣房屋的仲介，與兩造是因為廠房租賃而認識，租賃當時是空廠房，出租當時沒有鐵架，我覺得鐵架應該是承租人(即被告)做的。我有印象承租人當初有跟出租人(即原告)提及他有需求要做一些增設，然後出租人說不影響結構下是可以的，但實際增設什麼沒有講到，我印象中這是在第一次簽約時講的，第二次簽約就直接延續，僅就租金有些為調整，我當下跟承租人說只要屋主同意都可以做，我宣讀合約內容，兩造當下都有聽到，出租人知道承租人有增設需求，照理說仍應再徵得出租人同意等語(見本院卷第87頁至第89頁)。足見兩造簽立系爭租約當時雖曾談及增設需求，然並未具體指明被告增設需求為何，原告既曾表明需以不影響建築建構為限，衡情被告增設時，自仍應徵詢原告同意，使原告有先行知悉、考量增設物是否有影響結構之虞，被告始得為之，而被告捨此不為，逕行增設，確有違系爭租約第4條約定，原告依系爭租約第7條約定，主張終止租約，尚屬有據。再者，原告稱其於111年12月28日以口頭為終止租約之表示(見本院卷第86頁)，雖未提出任何佐證，惟原告於起訴狀已載明被告有於系爭房屋週遭增設鐵柱等物品，未取得原告同意等語(見本院卷第13頁)，復於112年4月20日言詞辯論期日表明依此事由終止租約(見本院卷第72頁)，足認已合於前揭民法第453條、第450條第3項意旨，系爭租約業經原告表示終止，應可認定。從而，系爭租約既經終止，原告依民法第455條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

（三）次按遲延之債務，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，週年利率為百分之五；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第1項規定甚明。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力(最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照)。原告主張被告自112年3月起至同年5月間僅繳納租金1,000元，尚積欠租金32,000元，為被告所不爭執(見本院卷第86頁)。是原告請求被告給付扣除押租金20,000元後之租金12,000元(計算式：32,000-20,000=12,000)，及自112年5月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

（四）末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條前段、第181條後段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第1695號判決意旨可資參照。經查，被告自兩造租賃關係終止後仍繼續無權占用系爭房屋，已妨害原告對系爭房屋之使用收益致受有相當於租金之損害，則原告請求按月以兩造約定月租金11,000元計算相當於租金之不當得利，核屬適當。故原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付自112年6月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告11,000元，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，聲明如主文第一至三項所示，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本判決關於原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項第1

款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供相當之擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　8　　日

岡山簡易庭　法　　官　薛博仁

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　8　　日

書　記　官　陳麗如