

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第404號

原告 南投縣竹山鎮農會

法定代理人 沈春枝

訴訟代理人 紀育泓律師

被告 鉅鑫國際控股股份有限公司
股份限公司)

法定代理人 林育民

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣406萬5,100元，及自民國113年11月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣136萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣406萬5,100元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

(一)兩造於民國110年3月26日簽定竹山鎮農會房屋土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告出租南投縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地、同段237地號部分土地及南投縣竹山地政事務所複丈日期104年4月13日即附圖所示建物A1、A2、A3、A5、A6（下合稱系爭租賃物）與被告，租賃期

01 間自110年4月1日起至119年3月31日止，租金計算：1.110年
02 4月1日至111年3月31日止，租金每月新臺幣（下同）13萬6,
03 500元；2.111年4月1日至113年3月31日止，租金每月23萬1,
04 000元；3.113年4月1日至115年3月31日止，租金每月25萬4,
05 100元；4.115年4月1日至117年3月31日止，租金每月28萬8,
06 750元；5.117年4月1日至119年3月31日止，租金每月33萬4,
07 950元，並定每月租金應於每月1日前支付。詎料，被告自11
08 2年6月1日起即未再依約給付租金，迄至112年12月1日止，
09 累積已積欠租金共161萬7,000元。嗣原告於112年11月14日
10 以台中法院郵局存證號碼002698號存證信函（下稱系爭甲存
11 證信函）催告被告應於函到1個月內給付積欠租金，逾期即
12 終止系爭租約，該函於112年11月15日送達被告。被告仍未
13 給付，原告復於112年12月26日以台中公益路郵局存證號碼0
14 00508號存證信函（下稱系爭乙存證信函）通知被告自該存
15 證信函送達日起終止系爭租約，並請求被告立即將系爭租賃
16 物回復原狀並遷讓返還與原告，及繳付其所積欠之租金及違
17 約金，該函於112年12月27日送達被告，兩造間系爭租約於1
18 2年12月27日終止。

19 (二)惟被告遲至113年9月13日下午13時20分許始返還系爭租賃物
20 與原告，被告無權占有系爭租賃物期間即112年12月28日至1
21 13年9月13日，所受相當於租金之不當得利197萬7,906元。
22 另被告積欠自112年6月1日起至112年12月27日止之租金158
23 萬7,194元，並因違反系爭租約第6條第2項，需賠償違約金5
24 0萬元，共計208萬7,194元。爰依系爭租約第3條第1項第2
25 款、第2項、第6條第1項第3款、第2項約定及民法第179條規
26 定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示；願供擔
27 保，請准宣告假執行。

28 二、被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀作何聲
29 明或陳述。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告主張兩造110年3月26日簽訂系爭租約，由被告向原告承

01 租系爭租賃物，並約定111年4月1日至113年3月31日止每月
02 租金23萬1,000元。被告自112年6月1日起即未再依約給付租
03 金，經原告定期催告仍未給付，原告已為終止租約之意思表
04 示，被告遲至113年9月13日始將系爭租賃物返還與原告等
05 情，業據原告提出系爭租約、存證信函及回執、點交書等件
06 在卷可稽（見本院卷第29至31頁、第35至43頁、第85頁），
07 復經本院將載有原告主張上情之民事起訴狀繕本、民事訴之
08 變更暨陳報(二)狀送達被告，而被告已於相當時期受合法之通
09 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，堪信原告
10 上開主張為真實。

11 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
12 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
13 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
14 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
15 定，終止契約，民法第439條前段、第440條第1、2項分別定
16 有明文。經查：

17 1.系爭租約第3條第1項第2款、第2項載明租金應於每月1日以
18 前支付每月租金23萬1,000元（見本院卷第29頁）。被告承
19 租系爭租賃物，自112年6月1日起，計至112年11月14日，被
20 告積欠租金逾2個月。嗣原告於112年11月14日寄發系爭甲存
21 證信函，催告被告於函到1個月內給付所欠租金，被告於112
22 年11月15日收受，仍未給付。原告復於112年12月26日寄發
23 系爭乙存證信函為終止租約之意思表示，被告已在112年12
24 月27日收受系爭乙存證信函（見本院卷第43頁）。原告業已
25 依民法第440條第2項規定催告被告給付租金，被告仍未於1
26 個月內支付任何所積欠之租金，系爭租約業於終止租約之
27 意思表示到達之日即112年12月27日終止。

28 2.是以，原告請求被告應給付原告自112年6月1日起至112年12
29 月27日止所積欠之租金158萬7,194元（計算式：231,000+2
30 31,000+231,000+231,000+231,000+231,000+201,194
31 =1,587,194），洵屬有據。

01 (三)依系爭租約第6條第1項第3款及第2項約定：「以下所列3項
02 均將被視為違約：3.其他因乙方（即被告）之行為，經甲方
03 （即原告）催告改善仍無效果或同一事件經甲方催告改善達
04 3次（含）以上，視為違反本契約情節重大；甲乙雙方秉持
05 誠信原則來履行本契約，倘若乙方有上開違約行為，除須賠
06 償甲方50萬元之懲罰性違約金外，甲方亦得終止本契約。」
07 經查：原告以系爭甲存證信函催告被告改善（給付積欠租
08 金），而被告仍未依約履行（於期限內給付積欠租金），自
09 應視為違約，而應依系爭租約第6條第2項給付懲罰性違約金
10 50萬元，故原告請求被告給付50萬元違約金，核屬有據。

11 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返
13 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
14 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
15 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
16 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
17 度台上字第1695號判決意旨參照）。經查：系爭租約業已於
18 112年12月27日終止，已如前述。則被告無正當權源繼續占
19 有使用系爭租賃物，獲得相當使用系爭租賃物租金之利益，
20 以系爭租約所約定租金及被告占有原告所有系爭租賃物自11
21 2年12月28日起至113年9月13日止所受之相當於租金利益為1
22 97萬7,906元【計算式： $(231,000 \times 4 \div 31) + (231,000 \times 8)$
23 $+ (231,000 \times 13 \div 30) = 1,977,906$ ，元以下四捨五入】，致
24 原告受有損害。是原告依民法第179條規定，請求被告應返
25 還自112年12月28日起至113年9月13日之不當得利197萬7,90
26 6元，自屬有據。

27 (五)準此，被告應給付原告所積欠租金158萬7,194元、違約金50
28 萬元、相當於租金之不當得利197萬7,906元，共計406萬5,1
29 00元（計算式： $1,587,194 + 500,000 + 1,977,906 = 4,065,1$
30 00 ）。

31 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條第1項第2款、第2項、第6

01 條第1項第3款、第2項約定及民法第179條規定，訴請被告應
02 給付原告406萬5,100元，及民事起訴狀繕本、民事訴之變更
03 暨陳報(二)狀送達翌日即113年11月5日起至清償日止，按週年
04 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

05 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事訴訟法第390條
06 第2項之規定，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，
07 並依職權准被告供相當擔保後得免為假執行。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
10 民事第二庭 法官 蔡仲威

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
15 書記官 陳雅雯