

臺灣南投地方法院民事簡易判決

110年度投簡字第32號

原告 建華水泥股份有限公司

法定代理人 孫于靚

訴訟代理人 張國楨律師

被告 穩勝農藝科技有限公司

法定代理人 陳奕丞

訴訟代理人 陳琮涼律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣126萬3,333元，及自民國110年2月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應給付原告新臺幣74萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔35%，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣126萬3,333元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。但被告如以新臺幣74萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第一百六十八條至第一百七十二條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，分別於民事訴訟法第170條及第175條第1項定有明文。查被告之法定代理人原為曾郁涵，於訴訟繫屬中變更為陳奕丞，

01 被告於民國110年5月5日具狀聲明承受訴訟，合於前揭規
02 定，應予准許。

03 二、第按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
04 為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1
05 項定有明文。查原告起訴時原聲明第1項係請求被告將門牌
06 號碼為南投縣○○鄉○○巷00○0號之建物（下稱系爭建
07 物，坐落位置如附圖所示）騰空並返還予原告。嗣原告於11
08 0年11月5日以民事辯論意旨狀表明撤回聲明被告遷讓並返還
09 系爭建物之請求（見本院卷第482頁），被告於110年11月16
10 日言詞辯論期日當場表明同意原告撤回遷讓並返還系爭建物
11 之請求，是原告原聲明被告遷讓並返還系爭建物之請求，因
12 原告已合法撤回，本院自毋庸審理。

13 三、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有擴
14 張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第
15 255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明第2項前段
16 係請求被告給付系爭建物已到期租金新臺幣（下同）146萬
17 3,333元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
18 率5%計算之利息，嗣原告於110年11月16日言詞辯論期日當
19 場變更原聲明第2項前段為如附表「變更後之聲明」欄第1項
20 所示，核原告所為聲明之變更，係減縮應受判決事項之聲
21 明，合於前揭規定，應予准許。

22 四、再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
23 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
24 查原告起訴時原聲明第2項後段，係請求被告給付系爭建物
25 終止後相當於租金之不當得利及違約金，請求之期間係自10
26 9年11月20日起至被告遷讓並返還系爭建物予原告之日止，
27 按月給付60萬元。嗣因被告於110年6月29日以台中法院郵局
28 存證號碼第001484號存證信函表明拋棄系爭建物之占有，而
29 原告於110年7月1日收受被告前揭存證信函，故主張被告應
30 給付系爭建物終止後相當於租金之不當得利及違約金數額，
31 自109年11月20日起至110年7月1日止，共計440萬元，遂將

01 原告起訴時原聲明第2項後段，變更為如附表「變更後之聲
02 明」欄第2項所示，僅係更正事實上陳述，合於前揭規定，
03 亦應准許。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：

06 被告向原告承租系爭建物，租期約定為6年，期間自104年7
07 月1日起至110年6月30日止，每月租金10萬元並於每月31日
08 前繳納。惟被告自108年9月起即未依約繳付租金，至109年1
09 0月已積欠14個月之租金，約140萬餘元，原告即於109年11
10 月3日以南投三和郵局存證號碼第000247號存證信函，催告
11 被告付清欠租，逾期即終止本件租賃契約。被告於109年11
12 月9日收受前揭存證信函，迄至109年11月19日仍未給付租
13 金，兩造間就系爭建物之租賃契約已生終止效力。然被告於
14 系爭建物租約終止後，仍繼續占有使用系爭建物，遲至110
15 年6月29日始以台中法院郵局存證號碼第001484號存證信
16 函，通知原告已拋棄系爭建物及坐落南投縣○○鄉○○段00
17 0地號土地之占有，原告於110年7月1日收受被告前揭存證信
18 函。是被告自108年9月起至系爭房屋租約終止日（即109年1
19 1月19日）止，共積欠14個月又19日之租金，共計146萬3,33
20 3元（另就押租金20萬元部分，於110年11月16日言詞辯論期
21 日抵充，抵充後尚欠租金126萬3,333元）。又自109年11月2
22 0日起至110年7月1日止，被告無權占有使用系爭建物，受有
23 相當於租金之不當得利，且兩造就系爭建物所簽立之租賃契
24 約第6條亦約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲
25 方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照
26 原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即
27 時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之
28 違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異
29 議。」，是原告自得請求自109年11月20日起至110年7月1日
30 止，被告無權占有系爭建物相當於租金之不當得利及違約
31 金，合計440萬元。原告依民法第439條及第179條規定、系

01 爭房屋租賃契約第4條及第6條約定提起本件訴訟等語，並聲
02 明：如附表「變更後之聲明」欄所示。

03 二、被告答辯：

04 被告經營廢棄物再利用事業，於104年間向原告承租系爭建
05 物，原告作為出租人應交付被告「得經營廢棄物再利用事
06 業」之系爭建物予原告，始符兩造租賃契約債之本旨。豈料
07 於106年間，原告見系爭建物及其所坐落南投縣○○鄉○○
08 段000地號土地以及周圍同段783、790及791地號土地有利可
09 圖，先以被告遲延給付租金為由，欲終止系爭建物租賃契
10 約，經被告以存證信函表明未有遲延給付之事實後，即發生
11 民眾大量檢舉被告有空氣污然情事，然經主管機關勘查後，
12 均無發現被告之工廠有任何污染情事或違反法規之情形。又
13 南投縣前議長吳棋祥及時任南投縣議員羅美玲（即吳棋祥之
14 配偶）【下稱吳棋祥等2人】對原告之經營，有實質控制力
15 及重大影響力，實質掌控原告，為原告之實質董事。而原告
16 為圖己利，由羅美玲向南投縣政府施壓，後吳棋祥等2人更
17 利用政治力煽惑民眾到場抗議，並經媒體大肆報導，迫使南
18 投縣政府以此為由，拒絕被告為廢棄物再利用檢核之申請並
19 進行裁罰，致被告續為廢棄物再利用檢核之申請則遭否准。
20 吳棋祥等2人既為原告實質負責人，其行為自屬原告所為，
21 是原告藉由吳棋祥等2人之手段，使系爭建物無法獲得廢棄
22 物清理之核准而為廢棄物清理之經營，其手段已屬權利濫
23 用，且系爭建物因此無法保持原約定作為廢棄物處理用途之
24 狀態，依民法第441條反面解釋及最高法院96年度台上字第1
25 692號判決要旨，原告既未能提供符合民法第423條所規定合
26 於使用目的之租賃物，被告自免除支付租金之義務，是原告
27 請求自108年9月份起至109年11月19日之租金，尚屬無據。
28 又被告得免除支付租金之義務，則原告自無從以遲付租金為
29 由終止系爭房屋租賃契約，是被告於契約屆滿後交還系爭房
30 屋，被告於109年11月20日起至110年7月1日止，未有無權占
31 用系爭房屋之事實，則本件原告請求前揭期間相當於租金之

不當得利及依系爭建物租賃契約第6條之違約金，應無理由。另原告為能於租賃期間屆滿前取回系爭建物，故意以不實指控向主管機關檢舉被告，使被告受到違法裁罰，並利用政治勢力，迫使南投縣政府拒絕被告續為廢棄物再利用檢核申請之行為，除使被告受有30萬元之違法裁罰外，自原告於105年起唆使他人違法檢舉被告，使被告之營業額即自104年之160萬3,366元，下滑至105年之28萬0,300元、106年亦僅有121萬4,791元，107年起更因原告使被告續為廢棄物再利用檢核申請遭拒，營業所得下降至84年5,136元；108年則因未能申請檢核，營業所得甚至為負數，被告自得依民法第184條第1項後段規定，以自105年致108年之營業所得損失差額，共407萬3,237元，對原告主張抵銷等語，資為答辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)有關兩造間就系爭建物所簽立租賃契約，係於何時發生租賃關係終止部分：

1.兩造就系爭建物，於104年間簽立租賃契約，租期約定為6年，期間自104年7月1日起至110年6月30日止，每月租金10萬元並於每月31日前繳納等情，業據原告提出房屋租賃契約書1份（見本院卷第33至39頁）在卷可稽，且為被告所不積極爭執，自堪信為真實。

2.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。復租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付（最高法院102年度台上字第1892號判決要旨參照）。是承租人得行使同時履行抗辯權而拒

01 絕給付租金之前提，徵諸前揭最高法院102年度台上字第1
02 892號判決所闡釋之見解，須租賃標的物已達不能使用收
03 益之程度，始得為之。

04 3.查被告辯稱吳棋祥等2人對原告有實質控制力，為原告實
05 質負責人，且吳棋祥等2人唆使附近居民抗爭，致被告遭
06 受裁罰30萬元，並無法獲南投縣政府准許續為廢棄物再利
07 用檢核申請，原告有未提供合於所約定使用收益之租賃
08 物，主張被告行使拒絕給付租金之同時履行抗辯權云云。
09 惟細觀原告所提出兩造就系爭建物所簽立之租賃契約，該
10 租賃契約係以坊間所販售之例稿式房屋租賃契約範本，作
11 為兩造間就系爭建物所生租賃關係之約定條款，且兩造僅
12 係就該房屋租賃契約範本所留空格處，分別就租賃標的範
13 圍、租賃期間、租金數額及繳納期限及押租金數額，予以
14 填寫，使兩造間就系爭建物所生租賃關係得以使兩造清楚
15 知悉應如何履行。而兩造間之租賃契約，未有任何約定，
16 明確表明被告承租系爭建物，係為作為經營廢棄物再利用
17 使用，從而，原告所提供之系爭建物，自無須合於被告經
18 營廢棄物再利用情事之必要。被告雖舉最高法院89年度台
19 上字第699號判決為例，作為支撐其主張原告所提供之系
20 爭建物應合於使被告得經營廢棄物再利用之條件（見本院
21 卷第439及441頁），惟最高法院89年度台上字第699號判
22 決所涉及之個案，該個案之租賃契約第1條係有明白約定
23 作為店鋪使用之情形，與本件訴訟，兩造僅單純於租賃契
24 約第1條約定「甲方房屋所在地及使用範圍南投縣○○鄉
25 ○○巷0000號」，未有表明系爭建物係作為被告經營廢棄
26 物再利用使用之情形，迥未相侔，是被告所舉最高法院89
27 年度台上字第699號判決所闡釋之法律見解，因其個案事
28 實，與本件尚有不同，無從比附援引，自難推論被告所辯
29 兩造間已約定系爭建物須合於「得使被告經營廢棄物再利
30 用」之使用狀態等情形存在。

31 4.至被告提出第三人吳棋祥曾擔任第三人建華塑膠企業股份

01 有限公司董事之公司登記歷史資料（見本院卷第305及307
02 頁）、原告之公司登記歷史資料（見本院卷第309至317
03 頁）、社團法人南投縣家庭照顧者關懷協會之登記資料
04 （見本院卷第319及321頁）及第三人羅美玲於107年之政
05 治獻金收支結算表（見本院卷第323頁），作為證明吳棋
06 祥等2人為原告之實質負責人部分，因該等資料，充其量
07 僅能證明吳棋祥等2人，與原告之相關人員有一定程度之
08 認識，惟原告未能提出其他證據證明吳棋祥等2人有何種
09 行為，致使原告之公司政策、決定及經營等重大決策，係
10 由吳棋祥等2人所操縱，是尚不足使本院認為吳棋祥等2人
11 為原告之實質負責人。復吳棋祥等2人找附近居民至系爭
12 建物外進行抗爭，亦可能係吳棋祥等2人作為地方民意代
13 表，受附近居民之請託，協助處理而已，無從解為吳棋祥
14 等2人與附近居民一同前往系爭建物外抗爭之行為，即係
15 濫用其身為地方民意代表之權力。

- 16 5.另被告遭受主管機關裁罰及拒絕核發廢棄物再利用機構登
17 記之檢核申請部分，縱使被告遭受前揭情事，係因吳棋祥
18 等2人向主管機關反應所致，亦因主管機關作為廢棄物清
19 理及再利用之監督及管理單位，本於廢棄物清理法及其相
20 關法規命令，自有監督、管理及處罰權限，被告如認其遭
21 受違法之行政處分，得循訴願及行政訴訟等行政救濟管
22 道，以謀求其權利之維護。而被告遭受主管機關裁罰30萬
23 元，業經被告向本院行政訴訟庭提起行政訴訟，經本院行
24 政訴訟庭認為主管機關裁罰被告30萬元之行政處分，無違
25 法情事，以108年度簡字第8號行政訴訟判決，駁回被告所
26 提之行政訴訟（該訴訟因被告提起上訴不合法，遭臺中高
27 等行政法院以109年度簡上字第9號裁定駁回上訴而告確
28 定）；被告遭主管機關拒絕同意廢棄物再利用機構登記展
29 延之檢核申請部分，亦經被告向臺中高等行政法院提起行
30 政訴訟，經臺中高等行政法院審理後認為主管機關基於監
31 督管理之職責，認被告之營運已有妨礙環境衛生、國民健

康等情事，乃以行政處分駁回被告所提事業廢棄物再利用機構登記檢核展延申請案，並無違誤，遂以108年度訴字第163號判決駁回被告所提之行政訴訟，且經被告提起上訴後，最高行政法院109年度上字第832號判決認為被告始終無法證明其有「提出事業廢棄物清理計畫書，並經主管機關審查核准」等情存在，則原判決之認事用法及其終局法律判斷結論，大體上即無錯誤，應予維持，遂駁回被告之上訴而告確定。基此，被告遭主管機關分別裁罰30萬元及否准廢棄物再利用機構登記展延之申請，主管機關所為之行政處分，均合於相關法律規定，被告本應反省並改善其經營相關廢棄物再利用事業所生之相關違失行為，以減緩遭受附近居民抗爭之情事，並非未有任何改善之情形，即一味指摘原告所提供之系爭建物未有合於「使被告得為經營廢棄物再利用」之狀態，任意主張得拒絕給付租金。本院須再次重申，被告經營廢棄物再利用之相關事業，理當對於自身所營之事業，可能產生污染及惡臭，致遭受主管機關裁罰、附近民眾抗爭及媒體報導而使生意遭受影響等情事，非難以預見，被告自應善盡其企業社會責任（即被告在創造利潤、對股東利益負責的同時，還要承擔對所有利害關係人的責任，以達成經濟繁榮、社會公益及環保永續之理念），增進並改善營業上所可能產生之危害，並非被告己身未有任何努力作為，即怨天尤人，將己身所製造之危害，咸一概將責任推諉予第三人。

6. 綜上，被告未能證明兩造間就系爭建物應提供「得使被告經營廢棄物再利用」之狀態，原告所提供之系爭建物，倘無其他無法或難以使用之狀態，揆諸最高法院102年度台上字第1892號判決所闡釋之法律見解，被告無主張拒絕給付租金之同時履行抗辯權存在。是被告自108年9月起即未依約繳納租金，則原告於109年11月3日以南投三和郵局存證號碼第000247號存證信函，催告被告應於該存證信函到達10日內，繳納欠繳之租金，並表明逾期未繳清所欠租

01 金，同時以該存證信函作為終止租賃契約之意思表示，而
02 被告於109年11月9日收受該存證信函（見本院卷第53
03 頁），被告迄未繳納所欠之租金，兩造間就系爭建物之租
04 賃關係，業於催告期滿日（即109年11月19日）發生合法
05 終止之效力。至被告辯稱原告僅給予10日之繳納欠繳租金
06 之寬限期部分，本院審酌被告如有資金調度上之困難，得
07 向原告為展延繳納欠繳租金寬限期之意思表示或另行協商
08 給付方法，矧截至原告以存證信函催告之時，被告已自10
09 8年9月起，積欠長達14個月之租金，原告並非於被告積欠
10 租金數額達2個月時，即立刻催告被告，被告已有長達1年
11 以上之寬限期，從而本院認為被告所辯原告所給予繳納欠
12 繳租金之寬限期不相當之主張，顯係無理由。

13 (二)有關原告得請求被告給付之租金數額部分：

14 查兩造間就系爭建物之租賃契約，業於109年11月19日終止
15 等情，業如前述，則原告自得請求被告給付自108年9月1日
16 起至109年11月19日止，共計14個月又19日之租金，該租金
17 數額為146萬3,333元（計算式：10萬元 $\square$ 〔14+19 $\square$ 30〕，
18 元以下四捨五入）。另原告同意將被告所繳納之押租金20萬
19 元，抵充被告所欠繳之租金（見本院卷第504頁），則原告
20 最終得向被告請求給付租金之數額厥為126萬3,333元。

21 (三)有關原告得請求被告給付無權占有系爭建物所生相當於租金
22 之不當得利部分：

23 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人所有物或
25 地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有
26 人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害
27 為斷（最高法院104年度台上字第715號判決要旨參照）。

28 2.查被告係於110年6月29日以台中法院郵局存證號碼第0014
29 84號存證信函，向原告表明拋棄系爭建物之占有（見本院
30 卷第497及498頁），而該存證信函既於110年7月1日到達
31 原告，則原告得請求被告給付自109年11月20日起至110年

01 7月1日止，共7個月又12日之相當於租金不當得利，參酌
02 兩造就系爭建物曾以租金每月10萬元成立租賃關係，自得
03 以每月10萬元作為相當於租金之不當得利之計算標準，則
04 原告可請求之數額為74萬元（計算式：10萬元 $\times$ 〔7+1
05 2 $\times$ 30〕）。

06 (四)有關原告得否請求被告給付違約金部分：

07 按「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同
08 意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲
09 方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋
10 時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完
11 了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」，兩造間
12 租賃契約第6條定有明文。自該條文義觀之，原告得請求該
13 部分之違約金，應係專指系爭租約係因租期屆滿時而終止之
14 情形，蓋既約定「除經甲方同意繼續出租外」等文字，即係
15 兩造在正常履約情形下，於租賃期間期滿後，方有出租人是
16 否同意繼續出租予承租人之問題。是本條所約定之違約金條
17 款，應係專指系爭租約係因租期屆滿時而終止之情形，與本
18 件被告積欠租金，經原告提前終止租約情形不同，原告依該
19 約定，請求被告給付違約金，顯係對於該約定之適用，容有
20 誤會。準此，被告辯稱該條之適用，僅限於兩造正常履約，
21 並於履約期限屆滿後承租人仍未歸還建物時，方有適用（見
22 本院卷第504頁）等語，即非無據，原告請求被告給付366萬
23 元（計算式：440萬元－74萬元）之違約金（註：原告於民
24 事辯論意旨狀第2頁第三點之計算式係計算總金額為444萬
25 元，惟原告僅主張440萬元），為無理由，不應准許。

26 (五)有關被告主張以其對原告之407萬3,237元損害賠償金請求權
27 主張抵銷部分：

28 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
29 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民
30 法第184條第1項定有明文。查被告一再主張係原告故意以不
31 實指控向主管機關檢舉被告，致使被告受到違法裁罰30萬

元，及原告利用當地之政治勢力，迫使南投縣政府拒絕被告續為廢棄物再利用檢核申請行為，導致被告自105年至108年之營業額有所下滑，無法取得預期利益（見本院卷第295及297頁）云云。因本院須再次向被告重申，原告縱有向主管機關檢舉被告，亦不能解為原告所為檢舉之行為，係違法行為。蓋主管機關受理檢舉後，被告有無違反法律之行為，自應由主管機關依行政程序法及所涉及之行政法規，予以調查及檢視，倘被告確有違法行為，即應依法對被告為裁罰，此乃法律所賦予各主管機關所應遵循之義務。遑論主管機關對被告之裁罰及否准被告之廢棄物再利用機構登記檢核申請之行政處分，經行政法院審理後，認為主管機關所為之行政處分，合於法律規定，更加凸顯被告本身即有違法情事，理當先自行檢討改進，詎被告不僅未有任何反省及改進之情事，僅會怨天尤人，將錯誤都歸咎於他人，本院自難認同被告之主張。再者，營業額之上升及下跌，可能之影響因素眾多，如景氣整體提升及下降、遭受整體大環境影響、同行之削價競爭、客戶需求之高低、廠商所提供之報價高低、被告所提供之報價及商品品質良窳等因素，被告亦未提出證據證明被告之營業額下降，與原告間，有何直接因果關係存在。另被告之營業額於105年度大幅下滑至28萬餘元後，於106年度卻又明顯提升至121萬餘元，益徵證明被告營業額之高低，與原告間，並無任何直接關聯性存在。是被告主張其自105年至108年之營業額，相較104年度之營業額，有明顯下滑，所生之差額，即屬損害，顯屬無稽之談，自不得將其所生407萬3,237元之營業額損失，視為損害，難認被告對原告有何民法第184條第1項後段之請求權存在，無從對原告主張抵銷。

(六)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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

01 相類之行為者，與催告有同一之效力，分別於民法第229條
02 第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
03 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息
04 較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約
05 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，分別於民法第233條
06 第1項及第203條亦有明文。本件原告對被告請求之已到期租
07 金債權，核屬有確定期限之給付，自應經期限屆滿後，被告
08 仍未為給付，被告即負遲延責任，原告僅請求自起訴狀繕本
09 送達翌日起，給付遲延利息，當無不可。而原告起訴狀繕本
10 係於110年2月22日合法送達於被告（見本院卷第117頁），
11 而被告迄未給付，即應自起訴狀繕本送達翌日（即110年2月
12 23日）起負遲延責任，故原告請求被告自110年2月23日起至
13 清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，即屬有據，應
14 予准許。

15 四、據上論結，原告請求被告給付已到期租金126萬3,333元，及
16 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
17 之利息，暨相當於租金之不當得利74萬元與違約金370萬
18 元，僅於如主文第1及2項所示之範圍內，為有理由，應予准
19 許。於此範圍部分，則屬無據，應予駁回。

20 五、本件依民事訴訟法第427條第2項第1款規定，應適用簡易訴
21 訟程序，本院既為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1
22 項第3款規定，應依職權就被告敗訴部分宣告假執行，併依
23 同法第436條第2項及第392條第2項規定，依被告聲請宣告被
24 告為原告供如主文第5及6項後段所示之擔保金後，得免為假
25 執行。而原告聲明願供擔保假執行部分，不過係促請法院注
26 意應依職權宣告假執行之義務，爰就原告勝訴部分，不另為
27 准駁之諭知；至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則該部分假
28 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

29 六、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
30 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
31 一論列。七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 11 月 30 日
南投簡易庭 法官 林彥宇

附表：

原訴之聲明	變更後之聲明
一、被告應將坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地上門牌號碼為南投縣○○鄉○○巷00○0號之建物（詳細位置及面積以實測為準）騰空遷讓，並將前揭建物返還予原告。 二、被告應給付原告146萬3,333元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息：暨自民國109年11月20日起至被告遷讓返還第一項所示建物之日止，按月給付原告60萬元。 三、原告願供擔保，請准宣告假執行。	一、被告應給付原告126萬3,333元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 二、被告應給付原告440萬元。 三、原告願供擔保，請准宣告假執行。

以上為正本係照原本作成。

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）；並向本院繳足上訴裁判費（如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規定）。

中華民國 110 年 12 月 7 日
書記官