

臺灣南投地方法院民事簡易判決

111年度投簡字第210號

原告 長吉產業有限公司

法定代理人 莊紹洲

訴訟代理人 莊孟衡

被告 昶茂資源有限公司

法定代理人 潘彥呈

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼南投縣○○鎮○○里○○○路○○號廠房騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾柒萬陸仟伍佰陸拾伍元。

三、被告應自民國一百一十一年六月二十九日起至遷讓返還第一項所示廠房之日止，按月給付原告新臺幣貳拾壹萬玖仟壹佰捌拾捌元。

四、被告應給付原告新臺幣參萬伍仟陸佰伍拾貳元。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一至四項均得假執行。但被告就本判決第一項如以新臺幣壹佰零玖萬肆仟參佰元、就本判決第二項如以新臺幣壹佰伍拾柒萬陸仟伍佰陸拾伍元、就本判決第三項於每月履行期屆至，如以新臺幣貳拾壹萬玖仟壹佰捌拾捌元、就本判決第四項如以新臺幣參萬伍仟陸佰伍拾貳元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）被告於民國109年12月28日與原告簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租門牌號碼南投縣○○鎮○○里○○○路00號廠房（下稱系爭廠房），租期為2年即自110年1月1日起至112年12月31日止，110年度之每月租金新臺幣（下同）17萬5,350元，以3個月為一期，每次給付3個月租金，但自111年1月起，每月租金調整為21萬9,188元，一次則應給付6個月租金。至於水、電、管理等費用，則均由被告自行負擔。

（二）被告用以給付110年10月至12月及111年1月至6月租金支票均未能兌付，嗣經多次催繳未果，迄110年12月9日止，被告遲付租金之總額已達2個月以上之租額，原告業以存證信函催告被告限期給付，否則即終止租約，後被告屢屢央求，且曾分3次共拿25萬元前來，允諾至遲於111年2月25日必定付清欠租，然而被告仍未履行承諾；原告並再於111年6月22日以存證信函催告被告應於5日內付訖自110年10月起欠付之租金，逾期即終止系爭租約不另告知，經被告於111年6月23日收受，惟被告仍未支付積欠之租金，經核算至111年6月28日止，被告迄未付清之租金尚有157萬6,565元；而系爭租約終止後，被告並未遷讓返還系爭廠房且無權占有使用之，不僅侵害原告之所有權，並受有相當租金之不當得利每月21萬9,188元。

（三）又依系爭租約，被告應負擔承租期間之電費、工業區公共設施維護費，然被告欠付電費未繳而遭電力公司斷電，嗣由原告代為給付110年11月至111年2月之電費23,046元、復電所需之設備維持費2,619元、接電費1,149元，共計26,814元；亦未交付南崗（兼竹山）工業區服務中心110年10月至111年2月之公共設施維護費（含滯納金）計8,838

01 元。被告欠繳水電費後，已被斷水斷電，當時工廠已經歇
02 業，水電費通知原告繳納，因為有小偷進入，所以有將工
03 廠大門用鐵鍊鎖住，是復電之後才鎖，因為大門壞掉有
04 修，原告有不斷請被告繳納租金，早已可以終止系爭租
05 約，爰依系爭租約、侵權行為、不當得利之法律關係提起
06 本件訴訟等語。並聲明：如主文第1至4項所示。

07 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前於言詞辯論期日
08 時抗辯略以：從111年3月1日原告法定代理人即將系爭廠房
09 大門用鐵鍊鎖住，員工均無法進入上班，導致被告工廠無法
10 運作，2月28日前都有按時繳納水電，當時都有電，其不知
11 悉為何原告將大門以鐵鍊鎖住；110年11、12月有陸續給付2
12 5萬元，是以現金分三次給付，今年1、2月確實沒有支付，3
13 月後因為無法進入工廠，所以也沒有支付租金，可以請會計
14 來作證等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、法院之判斷：

16 （一）原告主張被告於109年12月28日與原告簽訂系爭租約，承
17 租系爭廠房，租賃期間自110年1月1日至112年12月31日，
18 首年租金每月17萬5,350元，每3個月為一期，次年起租金
19 每月21萬9,188元，每6個月為一期，被告自110年10月起
20 迄言詞辯論終結日止僅支付租金25萬元等情，業據其提出
21 系爭租約、支票號碼ZY-0000000號支票及退票理由單、國
22 史館郵局110年12月9日存證信函等件為證，且為被告所不
23 爭執，堪信原告上開主張為真實。

24 （二）因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
25 絕自己之給付。民法第264條第1項前段定有明文。然債務
26 人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可
27 發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責。經查，原
28 告固不否認因被告違法於系爭廠房堆置廢棄物而有將系爭
29 廠房大門以鐵鍊鎖住，避免被告再度堆置廢棄物等節，被
30 告則係於111年10月4日言詞辯論時始陳述被告自今年3月1
31 日原告法定代理人將系爭廠房大門用鐵鍊鎖住後，因為無

01 法進入系爭廠房，所以也沒有支付租金等語，並陳稱會請
02 會計到庭作證，2日內提出照片及證人姓名地址，然被告
03 並未具狀提出，復未於最後言詞辯論期日時攜證人到庭，
04 故本院僅能認被告係於111年10月4日始對原告為行使同時
05 履行抗辯權之表示，是被告自仍發生遲延給付租金之責
06 任。

07 (三) 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
08 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
09 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個
10 月之租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃
11 關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項
12 前段、第455條前段分別定有明文。出租人非因左列情形
13 之一，不得收回房屋。三、承租人積欠租金額，除擔保金
14 抵償外，達2個月以上時。土地法第100條第3款亦有明
15 文。又契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行
16 時，倘同時表明如於期限內不履行即解除契約，即係於催
17 告之同時，表示附有停止條件之解除契約之意思表示，倘
18 他方當事人未依限履行，則停止條件成就，解除契約之意
19 思表示發生效力，毋須另為解除契約之意思表示（最高法
20 院86年台上字第2012號判決意旨參照）。

21 (四) 經查，被告自承自110年10月起之租金，僅支付25萬元
22 後，即未再支付，而原告業於111年6月22日以竹山郵局存
23 證信函催告被告應於文到5日內付訖110年10月起欠付之租
24 金，逾期即終止雙方間之租賃契約，不另告知，並經被告
25 於同年111年6月23日收受，有上開存證信函及收件回執附
26 卷可參（見本院卷第117頁至第119頁），而迄111年6月28
27 日止，被告尚積欠租金157萬6,565元（17萬5,350×3+21
28 萬9,188×【5+28/30】-25萬=157萬6,565），縱扣除保
29 證金40萬元後，仍達租金2個月以上，而被告既未給付，
30 系爭租約即於111年6月28日經原告合法終止，則原告請求
31 被告將系爭廠房騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

01 (五) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋，
03 可能獲得相當於租金之利益，應為社會通常之觀念。經
04 查，被告於系爭租約終止後，仍無權占有系爭廠房，迄未
05 騰空遷讓返還原告，已如上述，參照上開說明，被告當受
06 有利益，致原告受有損害，本院審酌被告向原告租賃系爭
07 廠房所約定之租金為每月21萬9,188元，則原告主張被告
08 應於系爭租約終止後之111年6月29日起至遷讓返還系爭廠
09 房之日止，按月給付原告21萬9,188元，自屬有據。又原
10 告主張依系爭租約第4條之約定，電費及工業區清潔費共
11 計3萬5,652元應由被告繳納，然被告未繳是由原告支付，
12 並提出台灣電力公司繳費憑證、經濟部工業局南崗（兼竹
13 山）工業區服務中心函、110、111年繳款單為證（見本院
14 卷第83頁至第102頁），而系爭租約第4條是約定：「水
15 費、電費，工業區清潔費、廠商聯誼費等，由乙方（即被
16 告）支付不得藉詞拖延或拒繳。」，足認電費及工業區清
17 潔費是約定由被告負擔，則原告依系爭租約請求被告給付
18 上開費用，核屬有據。

19 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
20 告騰空遷讓並返還系爭廠房，並請求被告給付157萬6,565元
21 之租金、3萬5,652元之費用及自111年6月29日起至遷讓返還
22 系爭廠房之日止，按月給付原告21萬9,188元，為有理由，
23 應予准許。

24 五、本件原告係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所
25 為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，
26 職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定諭知被告得供
27 相當擔保金額後免為假執行。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日
30 臺灣南投地方法院南投簡易庭
31 法 官 丁婉容

01 以上為正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 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
05 。

06 中 華 民 國 111 年 12 月 8 日
07 書記官 詹書瑋