臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第662號

原　　告　駿品興業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林宏駿

訴訟代理人　卓素芬律師

　　陳君漢律師

上　一　人

複　代理人　李昱葳律師

被　　告　冠展新創科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳啓彰

訴訟代理人　謝銘仁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表一編號一至三所示之不動產全部遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十年八月十日起至遷讓返還如附表一編號一至三所示不動產之日止，按月給付原告新臺幣捌萬肆仟元。

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬捌仟捌佰元，及自民國一百一十年十月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖佰參拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳仟捌佰零陸萬肆仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告按月以新臺幣貳萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣捌萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣柒萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳拾壹萬捌仟捌佰元為原告預供擔保，

得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告起訴時原聲明請求：㈠被告應將如附表一編號1所示之門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋），及如起訴狀附圖所示A、B、C區域遷讓返還予原告。㈡被告應自民國110年8月9日起至返還前項不動產之日止，按月給付原告新臺幣（下同）8萬4,000元。㈢被告應給付原告45萬8,800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（見調字卷第9頁）。嗣於111年4月7日具狀變更聲明請求：㈠被告應將系爭房屋及如附表一編號2、3所示新北市新莊地政事務所複丈日期111年3月3日土地複丈成果圖（下稱附圖）所載編號A、B、C區域（以下與系爭房屋合稱系爭不動產）遷讓返還予原告。㈡被告應自110年8月10日起至返還系爭不動產之日止，按月給付原告8萬4,000元。㈢被告應給付原告37萬8,800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（見本院卷一第201至202頁）。查原告就原聲明第1項內容之變更，核係就測量後所為特定範圍，補充事實上陳述，非屬訴之變更或追加；至原告就原聲明第2、3項內容之變更，則屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，均無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭不動產所有權人，被告於109年9月28日與原告簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租如附表一編號1至2所示不動產，租賃期間自10

9年11月20日起至115年5月19日止，每月租金為8萬4,000元，租金為期初繳付，被告應於每月20日前匯款至指定帳戶。詎被告自110年3月20日起，即未依約繳納足額租金，嗣原告於110年7月30日，以被告已積欠2個月以上之租金為由，寄發臺北榮星郵局第316號存證信函（下稱系爭存證信函）通知被告如未於函到7日內繳付足額租金，即終止系爭契約，並於110年8月2日送達被告，惟被告仍未按期繳付租金，故系爭租約已於110年8月9日提前終止。又被告收受系爭存證信函後，雖曾回函檢附如附表二所示之支票3紙（以下合稱系爭支票），表示將以系爭支票先行清償110年4、5月間之租金14萬8,000元，另110年6、7月之租金則待收到客票後再予寄出，惟原告於110年8月2日收受系爭支票後，因系爭支票發票日均尚未屆至，無法提示兌現，故原告未同意被告上開請求，並已將系爭支票退還予被告，是原告於110年8月9日終止系爭租約時，被告確已積欠2個月以上之租金。再被告於系爭租約終止後，未返還如附表一編號1至2所示不動產，且被告未經原告同意，擅自在如附表一編號3所示空地上堆放雜物，均屬無權占用系爭不動產，原告自得請求被告返還系爭不動產。而原告係因被告積欠租金達2個月以上，經原告催告限期繳納仍不支付，始行終止系爭租約，並請求被告遷讓返還系爭不動產，此屬正當權利之行使，非專以損害被告為主要目的，並非權利濫用。再被告於系爭租約終止前，本應給付如附表三「應付租金」欄所示之租金共計73萬800元（計算式詳附表三），惟被告僅曾給付如附表三「實付租金」欄所示之租金共計35萬2,000元（計算式詳附表三），是被告尚積欠原告租金共37萬8,800元（計算式：73萬800元－35萬2,000元＝37萬8,800元）。另被告自110年8月10日起，無權占用系爭不動產，而獲有相當於租金之不當利益，並致原告受有損害，故被告應自無權占有時起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付原告8萬4,000元。爰依民法第455條、第767條第1項規定，擇一請求被告返還

系爭不動產，並依民法第179條、第184條第1項規定，擇一請求被告自110年8月10日起按月給付8萬4,000元，及依系爭租約法律關係，請求被告給付積欠租金等語，並聲明：㈠被告應將系爭不動產全部遷讓返還予原告。㈡被告應自110年8月10日起至返還系爭不動產之日止，按月給付原告8萬4,000元。㈢被告應給付原告37萬8,800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。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告前於110年4月間，即曾以提出支票方式給付租金，嗣兩造於110年5月後因疫情因素而協商改以分期方式支付租金，而被告收受系爭存證信函後，已回函檢附系爭支票予原告，表示將以系爭支票先行清償110年4、5月間之租金14萬8,000元，另110年6、7月之租金則待收到客票後再予寄出，是原告以被告積欠租金達2個月以上為由終止系爭租約，並非有據。又原告未依系爭租約第8條第2項約定，於終止系爭租約3個月前先通知被告，並徵得被告同意，是原告終止系爭租約並不合法。再系爭租約既未經合法終止，被告係基於系爭租約關係占用如附表一編號1、2所示不動產；而附表一編號3所示空地為附表一編號2所示停車位之附連土地，依照社會通念亦屬承租範圍，且原告亦曾同意被告使用附表一編號3所示空地，故被告並非無權占用系爭不動產。況縱認原告請求被告遷讓返還系爭不動產有理由，然原告之租金收入與被告因遷讓系爭不動產所受損害顯不相當，且原告提供虛偽不實消防資料亦有違約情事，原告實有權利濫用情事。末兩造間既仍有系爭租約關係，原告請求被告遷讓返還系爭不動產，並給付無權占用系爭不動產之不當利益，均非有據等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第373頁）：

㈠原告為系爭不動產之所有人，兩造於109年9月28日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租如附表一編號1至2所示不動

產，租賃期間自109年11月20日起至115年11月19日止，每月租金為8萬4,000元。

㈡原告於110年7月30日寄系爭存證信函予被告，催告被告應於函到7日內繳納110年4月至110年7月間之租金33萬6,000元，如逾期未為全額支付，則系爭租約即行終止不另通知。

㈢被告收受系爭存證信函後，回函檢附系爭支票予原告，表示將以系爭支票先行清償110年4、5月間之租金14萬8,000元，至110年6、7月之租金則待近日收到客票後再予寄出，並經原告於110年8月2日收受該回函，嗣原告將系爭支票退還予被告。

四、至原告主張因被告積欠租金，原告已於110年8月9日終止系爭租約，被告仍無權占用系爭不動產，據此請求被告返還系爭不動產，並給付積欠租金及無權占用期間所得不當利益等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，故本件應審究者為：㈠原告主張系爭租約已於110年8月9日終止，有無理由？㈡原告依民法第455條、第767條第1項規定，擇一請求被告遷讓返還系爭不動產，有無理由？㈢原告依系爭租約法律關係，請求被告給付積欠租金，有無理由？㈣原告依民法第179條、第184條規定，擇一請求被告給付相當於租金之不當利益，有無理由？茲分述如下：

㈠原告主張系爭租約已於110年8月9日終止，有無理由？

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款分別定有明文。又土地法第100條第3款規定所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告

其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約（最高法院42年度台上字第1186號判決意旨參照）。

2.查被告依系爭租約應於每期期初繳付租金，惟被告未按時繳納足額租金，迄110年8月2日止，被告本應繳納如附表三「應付租金」欄所示租金共71萬1,200元（計算式：8萬4,000元×8＋3萬9,200元＝71萬1,200元），惟被告僅繳納如附表三「實付租金」欄所示租金共35萬2,000元（計算式：8萬元＋8萬4,000元＋8萬4,000元＋8萬4,000元＋2萬元＝35萬2,000元）乙節，有存摺內頁交易明細資料在卷可參（見本院卷一第109至119頁），經以押租金16萬元抵償積欠租金後，被告仍積欠租金共19萬9,200元（計算式：71萬1,200元－35萬2,000元－16萬元＝19萬9,200元），已積欠租金達2個月之租額，並已遲延給付逾2個月，經原告以系爭存證信函限期催告被告給付，被告仍未於催告期限7日內履行，而原告已於系爭存證信函中載明被告如未於催告期限內給付租金，即併以系爭存證信函於催告期限屆至時向被告終止系爭租約之意思等節，業據認定如前，揆諸前揭法條及裁判意旨，被告經以押租金抵償積欠租金後，既已積欠租金達2個月之租額，則原告發函催告被告限期給付，未獲被告於期限內履行後，自得併以系爭存證信函之送達通知，依法終止與被告間之系爭租約。是以，被告於110年8月2日收受系爭存證信函後，仍未於催告期限7日內給付積欠租金，系爭租約於該催告期限屆至時即110年8月9日已生終止效力。

3.次查被告雖抗辯原告曾收受被告以支票給付如附表三編號4所示之租金，應已默示被告得以支票方式給付租金，故被告上開回函所檢附之系爭支票應已生清償積欠租金之效力，故原告終止系爭租約時，被告積欠租金尚未達2個月租額等詞。然查原告發函催告被告於7日內給付積欠租金，經被告於110年8月2日收受系爭存證信函後，固曾回函檢附系爭支票予原告，然系爭支票發票人均非被告，且發票日均已逾原告上開催告期限乙節，有系爭支票照片在卷可參（見調字卷

第35頁），則原告因未能於催告期限內提示兌現系爭支票及確認發票人資力，而拒絕被告以此方式給付租金，自屬有據。又原告曾收受被告以支票給付如附表三編號4所示租金乙節，固為原告所不爭執，然此與原告是否已默示同意被告得以上開發票日未屆至之系爭支票給付租金乙節，係屬二事，並無必然關連，尚難據此認原告有同意變更系爭租約租金之給付方式，此外被告就原告曾同意被告得以發票日未屆至之支票分期給付租金乙節，復未舉證以實其說，是被告執此為辯，要非可採。

4.復查系爭租約第8條第1項約定：「乙方（即被告，下同）積欠租金達兩個月以上，經甲方（即原告，下同）催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約並沒收保證金作為懲罰性違約賠償。」；第8條第2項則約定：「甲、乙雙方於租賃期間內若欲提前終止租約，應於三個月前通知他方並應取得他方之同意，同時須支付他方壹個月月租金作為損失賠償。」等內容，有系爭租約在卷可參；細繹系爭租約第8條第1項、第2項約定內容，應係就被告積欠租金達2個月以上或兩造在其他情形下欲提前終止租約等不同情形，而分別定有約定。又被告於110年8月2日收受系爭存證信函催告時，已積欠租金達2個月以上之租額乙節，業據認定如前，是原告自得依系爭租約第8條第1項、民法第440條第1項規定，於被告經催告限期繳納後仍未支付租金時，依法終止系爭租約。是被告抗辯原告未依系爭租約第8條第2項約定，於終止系爭租約3個月前先通知被告，並徵得被告同意，是原告終止系爭租約為不合法等詞，要無可採。

㈡原告依民法第455條、第767條第1項規定，擇一請求被告遷讓返還系爭不動產，有無理由？

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。又租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租

人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年度台上字第801號判決意旨參照）。

2.查被告雖抗辯原告曾同意被告無償使用附表一編號3所示空地等詞，然為原告所否認，被告復未就此舉證以實其說，洵非有據。至被告固另抗辯附表一編號3所示空地，亦屬被告所承租附表一編號2所示停車位之附連土地等詞，然查系爭租約中已載明租賃範圍為系爭房屋及上開停車位共2位，且在系爭租約之附件1中附有上開停車位之位置圖乙節，有系爭租約及其附件在卷可佐（見調字卷第23至27頁）；參以該位置圖中已有明確顯示上開停車位所在位置，而上開停車位均有明確標線區隔，已得明確特定被告所承租上開停車位之範圍；況附表一編號3所示空地並非緊鄰上開停車位旁，二者中尚經標繪另一停車位乙節，有上開土地複丈成果圖及現場照片在卷可佐（見本院卷一第191頁、第211至213頁），故被告抗辯上情，洵非可採。

3.次查原告為系爭不動產所有權人，並已於110年8月9日合法終止系爭租約，且被告係未經同意擅自占用如附表一編號3所示空地等情，業據認定如前，惟被告仍占有使用系爭不動產，自屬無權占有，故原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭不動產遷讓返還原告，核屬有據，應予准許。又原告依民法第767條第1項前段規定所為返還系爭不動產之請求既有理由，則其擇一依民法第455條前段規定所為之同一請求，即毋庸再予審究，併此敘明。

4.至被告雖抗辯原告之租金收入，與被告因遷讓返還系爭房屋所受鉅額損害相較顯不相當，且原告提供虛偽不實消防資料亦有違約情事，故原告終止系爭租約，係以損害他人為主要目的，而有權利濫用情形云云。惟按民法第148條固規定行使權利不得以損害他人為主要目的，惟若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內（最高法院45年度台上字第105號判決意

旨參照）。本件原告依系爭租約約定，於催告被告限期繳納積欠租金未果後，始依法終止系爭租約，並請求被告遷讓返還系爭不動產房屋，係本於出租人及所有權人之地位行使其權利，自有其利益存在，且原告為上開催告時亦給予被告得限期繳納租金以繼續系爭租約之機會，故原告提起本件訴訟，堪認非以損害他人為主要目的，而與民法第148條所規定之權利濫用情形有間，故被告抗辯上情，亦非可採。

㈢原告依系爭租約法律關係，請求被告給付積欠租金，有無理由？

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。查原告自109年11月20日起至110年8月9日止間，依約本應給付如附表三「應付租金」欄所示租金共計73萬800元，惟被告僅曾給付如附表三「實付租金」欄所示租金共計35萬2,000元，嗣經原告於110年8月9日合法終止系爭租約乙節，業據認定如前，則以押租金16萬元抵償租金後，被告尚積欠租金21萬8,800元（計算式：73萬800元－35萬2,000元－16萬元＝21萬8,800元），故原告依系爭租約約定，請求被告給付積欠租金21萬8,800元，核屬有據，逾此範圍之請求，則非可採。

2.復按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付積欠租金21萬8,800元，係以支付金錢為標的，故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年10月16日（見調字卷第45頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據，應予准許。

㈣原告依民法第179條、第184條規定，擇一請求被告給付相當於租金之不當利益，有無理由？

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

益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。

2.查原告主張被告於系爭租約終止後，無權占用系爭不動產，被告因此受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，揆諸前揭法條及裁判意旨，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，洵為有據。又被告向原告承租如附表一編號1至2所示不動產所約定之每月租金為8萬4,000元，業據前述，是本院審酌被告無權占用系爭不動產受有相當於租金之利益，致原告受有無法使用系爭不動產之損害，所應返還予原告者即為其免繳租金之利益等節，因認原告主張僅以系爭租約就如附表一編號1至2所示不動產約定之每月租金8萬4,000元，作為原告就無權占用系爭不動產不當得利金額之計算基準，尚屬允當。從而，原告請求被告給付自110年8月10日起至遷讓返還系爭不動產之日止，按月給付8萬4,000元，洵屬有據，亦應准許。又原告依上開請求權基礎所為之請求既有理由，其擇一依侵權行為法律關係所為之同一請求，即毋庸再予審究，併此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係及民法第179條、第767條第1項前段規定，請求被告將系爭不動產全部遷讓返還原告，並給付如主文第2項、第3項所示之金額及利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經援用之證據及聲請調查之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論駁，附此敘明。

七、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，請准宣告或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至

原告敗訴部分，該部分之訴既經駁回，其假執行聲請亦失所附麗，應予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

民事第七庭法　官　李宇銘

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀。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　　112　　年　　6　　月　　5　　日

書記官　李律廷

附表一：

編號	不動產
1	門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0號3樓房屋
2	新北市○○區○○○路000巷0號地下1樓如附圖編號60(2)、(3)所示範圍之停車位（面積各為11.80平方公尺，附圖中另註記為B、C區域）
3	新北市○○區○○○路000巷0號地下1樓如附圖編號60(1)所示範圍之空地（面積為1.96平方公尺，附圖中另註記為A區域）

附表二：

編號	發票人	支票號碼	票面金額(新臺幣)	發票日
1	新北市照明業產業工會	0000000	36,000元	110年8月29日
2	新北市照明業產業工會	0000000	56,000元	110年9月27日

3	新北市照明業產業工會	0000000	56,000元	110年10月27日

附表三：

編號	項目	應付租金日	應付租金	實付租金日	實付租金
1	109年11月20日至109年12月19日租金	109年11月20日	84,000元	109年11月20日	80,000元
2	109年12月20日至110年1月19日租金	109年12月20日	84,000元	110年1月6日	84,000元
3	110年1月20日至110年2月19日租金	110年1月20日	84,000元	110年3月3日	84,000元
4	110年2月20日至110年3月19日租金	110年2月20日	84,000元	110年5月10日	84,000元
5	110年3月20日至110年4月19日租金	110年3月20日	84,000元	110年7月29日	20,000元
6	110年4月20日至110年5月19日租金	110年4月20日	84,000元		
7	110年5月20日至110年6月19日租金	110年5月20日	84,000元		
8	110年6月20日至110年7月19日租金	110年6月20日	84,000元		
9	110年7月20日至110年8月2日租金		39,200元（計算式：84,000元*14÷30=39,200元）		
10	110年8月3日至110年8月9日租金		19,600元（計算式：84,000元*7÷30=19,600元）		
合計			730,800元	合計	352,000元