

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第684號

原告 陳昱臻  
訴訟代理人 林俊峰律師  
複代理人 吳寶瓏律師  
被告 傑富食品企業有限公司

法定代理人 陳震國

訴訟代理人 張雙華律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年3月5日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國111年8月7日起至112年5月15日止，按月給付原告  
新臺幣140,000元，及如附表一應給付遲延利息起算日欄所示之  
日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國111年11月18日起至112年5月15日止，按日給付原  
告新臺幣918元，及如附表二應給付遲延利息起算日欄所示之日  
起，均至清償日止，按年息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385,400元為被告供擔保後，得為  
假執行。但如被告以新臺幣1,157,000元為原告預供擔保後，得  
免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣65,800元為被告供擔保後，得為假  
執行。但如被告以新臺幣197,400元為原告預供擔保後，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、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律

01 關係而生之訴訟者為限，民事訴訟法第24條第1項定有明  
02 文。查，兩造就坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○地號  
03 土地(下稱系爭土地)，暨其上門牌號碼新北市○○區○○路  
04 00○○號房屋(下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭租賃  
05 物)訂有租賃契約(下稱系爭租約)，並約定因系爭租約涉  
06 訟以本院為第一審管轄法院，有廠房租賃契約書第12條可憑  
07 (見本院卷一第28頁)，本院就本事件有管轄權，核先敘  
08 明。

09 二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告  
10 同意者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟  
11 法第255條第1項第1、3款定有明文。查本件原告起訴時原聲  
12 明為：(一)被告應將系爭土地如起訴狀附圖所示A1部分土地  
13 (面積約為1434.79平方公尺，以實測後為準)，暨坐落其上  
14 門牌號碼新北市○○區○○路00○○號建物，騰空返還原告。  
15 (二)被告應自民國111年7月5日起至騰空返還前項房地之  
16 日止，按月給付原告新臺幣(下同)140,000元，及自各月  
17 之翌月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應  
18 自111年11月17日起至騰空返還系爭房地之日止，按日給付  
19 原告280,000元，及自各日之翌日起至清償日止，按年息5%  
20 計算之利息。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣經原告  
21 於112年7月5日本院言詞辯論期日當庭撤回聲明(一)部分，被  
22 告表示同意(見本院卷第183頁)，已生撤回之效力，本院  
23 自無庸就此部分審理。其後原告又於112年9月20日提出之民  
24 事訴之變更暨準備狀二，變更訴之聲明為：(一)被告應自111  
25 年7月5日起至112年5月15日止，按月給付原告140,000元，  
26 及自各月之翌月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
27 (二)被告應自111年11月17日起至112年5月15日止，按日給付  
28 原告280,000元，及自各日之翌日起至清償日止，按年息5%  
29 計算之利息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。原告所為  
30 訴之變更訴之聲明，核與首揭規定相符，應予准許。

31 貳、實體事項

01 一、原告主張：兩造於106年5月19日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭土地及房屋，租期自106年7月5日起至115年7月4日  
02 日止，並約定自109年7月5日起至112年7月4日止，每月租金  
03 140,000元，約定被告於每年7月4日前，將次一年度全年之  
04 每月租金，以開立到期日為每月5日之租金支票12張交付原告，  
05 由原告自行兌現。詎被告自111年7月4日起未交付次年度之租金  
06 支票予原告，亦未以其他方式給付租金，且持續占用系爭租賃物  
07 至112年5月15日始遷讓返還予原告。又被告未經原告同意擅自讓  
08 訴外人亞伯笙國際有限公司於系爭土地上搭建房舍、鐵門、鐵皮  
09 建物及施作瀝青與水泥鋪面等，致遭新北市政府認定有違反非都  
10 市土地使用管制，及農牧土地作物倉庫使用之違法情事，已違反  
11 系爭租約第8條第3項約定，甚為明確。原告於111年10月6日寄送  
12 存證信函催告被告應於期限內給付租金，惟未獲置理。原告再於  
13 111年11月16日寄送存證信函向被告表示終止租約，被告於111  
14 年11月17日收受存證信函，系爭租約於111年11月17日已終止。  
15 被告積欠原告5個月租金（即111年7月、8月、9月、10月、11  
16 月）。租約終止後被告繼續無權占用系爭土地及系爭房屋，獲有  
17 相當於租金之不當得利，原告自得依不當得利之法律關係請求  
18 被告給付自111年11月17日起至被告返還系爭租賃物之日即112  
19 年起5月15日止，每月按140,000元計算之不當得利。果若鈞院認  
20 系爭租約並未於111年11月17日終止，則主張以起訴狀繕本送達  
21 被告時作為終止租約之意思表示。原告依民法第179條規定請求  
22 被告清償積欠原告之租金及租約終止後之不當得利。並依系爭租  
23 約第8條第4項約定向被告請求懲罰性違約金即按日給付依房租  
24 2倍計算之懲罰性違約金。  
25 爰依租賃之法律關係提起本訴，並聲明：(一)被告應自111年7  
26 月5日起至112年5月15日止，按月給付原告140,000元，及自  
27 各月之翌月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被  
28 告應自111年11月17日起至112年5月15日止，按日給付原告  
29 280,000元，及自各日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
30  
31

01 利息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告因經營物流業務需要，透過仲介公司與原告於106年5月  
04 19日簽訂系爭租約，依出租物推薦表記載，系爭租賃物坐落  
05 基地面積696坪、建物總面積250坪。詎被告簽約後於系爭租  
06 賃物內設置冷凍、冷藏櫃體始發現系爭租賃物未達250坪而  
07 不敷被告需求，兩造經協調後原告同意被告得於系爭租賃物  
08 範圍內空地（亦屬被告承租範圍）由被告出資興建地上物。  
09 其後遭檢舉農牧用地挪作他用，違反區域計畫法第15條第1  
10 項規定，裁罰60,000元罰鍰，該罰鍰原告同意由兩造各分擔  
11 30,000元。

12 (二)110年間系爭租賃物遭鄰地所有人主張原告占用其土地，後  
13 原告為返還土地，同意由被告自行拆除地上物及冷凍、冷藏  
14 櫃體，拆除費用由原告負擔。被告遂將之拆除，並以拆除費  
15 用由租金扣除為由，交付原告自111年7月5日至112年1月4日  
16 止之租金支票6張，然原告收受三天後將支票全數退回，本  
17 件非被告拒不履行給付租金義務。被告曾以存證信函通知原  
18 告至被告公司收取，原告得依慣例至被告處收取租金，原告  
19 受領遲延，且原告因系爭租賃物範圍減縮，於111年11月16  
20 日發函向被告表示終止租約，並依系爭租約第8條第4項請求  
21 懲罰性違約金，自屬無據。

22 (三)又針對原告於111年10月6日所發之存證信函，被告曾於111  
23 年10月13日回函表示被告可續租，惟依民法第435條第1項及  
24 第436條規定應減少租金，自111年10月5日起至115年7月4日  
25 止，每月租金調降為100,000元，拆除費用485,000元則由兩  
26 造平均負擔，如原告不為同意，則拆除費用485,000元由原  
27 告全數負擔，並依民法第423條及第435條規定，因原告所出  
28 租之系爭租賃物占用他人土地，致被告無法設置供被告營運  
29 所需之冷凍、冷藏櫃體數量，兩造將於112年5月4日終止系  
30 爭租約。詎原告不同意上開減少租金方案，是兩造已於112  
31 年5月4日終止系爭租約，被告主張對原告有拆除費用485,00

01 0元返還請求權之債權及111年7月、8月國稅局所得扣繳稅額  
02 與111年7月、8月衛福部健保署補充保險費代墊款共33,908  
03 元之返還請求權之債權、修繕大門費用6,300元之返還請求  
04 權之債權及押租保證金270,000元之返還請求權之債權，並  
05 主張以之與本件原告請求被告給付之金額抵銷等語置辯。並  
06 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判  
07 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造間不爭執之事項：

09 (一)兩造於106年5月19日簽訂系爭租約，約定被告向原告租用新  
10 北市○○區○○路00○0號及前廣場（柑林段1107地號），  
11 租賃期間為106年7月5日起至115年7月4日。每月租金：第1  
12 到第36個月月租金為135,000元整，第37到第72個月月租金  
13 為140,000元整。租金給付方式：乙方應於簽訂本租約同  
14 時，一次交付第一年全年每月租金支票（到期日為每月5  
15 日）12張，給予甲方即出租人按期兌現。自次年度起租金之  
16 給付方式，除乙方即承租人應於每年7月4日前交付票據外，  
17 均依前述方式為之，以此類推（見本院卷第26頁）。並約定  
18 出租標的及使用範圍：1.新北市○○區○○路00○0號及前  
19 廣場（柑林段1107地號）2.不含後面二個車位、倉庫及果  
20 園，若甲方不使用時須無償提供給乙方使用。有廠房租賃契  
21 約書影本在卷可憑（見本院卷第25至29頁）。

22 (二)依系爭租約第3條約定，自111年7月5日起至112年7月4日止  
23 之每月租金為140,000元。被告尚積欠原告自111年7月5日起  
24 至系爭租約終止日止之租金。惟被告曾於111年10月13日以  
25 臺北東門郵局第266號存證信函通知原告本公司已備妥租金  
26 支票，…依往例向被告收取，有該存證信函影本附卷可稽  
27 （見本院卷第99至102頁）。

28 (三)新北市政府農業局曾於106年8月23日至新北市○○區○○段  
29 0000地號土地現場會勘，認定現況有房舍，瀝青鋪面、鐵  
30 門、鐵皮建物等，非作農業使用已違反非都市土地使用管制  
31 等情，發函予亞伯笙國際有限公司，有關於上開土地即系爭

01 租賃物現況為亞伯笙國際有限公司作物流倉庫使用，未依法  
02 作農業使用，通知亞伯笙國際有限公司依行政程序法第102  
03 條規定陳述意見並檢附合法證明文件乙節，有新北市政府10  
04 6年9月11日新北府地管字第1061749447號函影本在卷可憑  
05 （見本院卷第45至46頁）。

06 (四)原告交付被告使用之系爭租賃物範圍及面積如新北市板橋地  
07 政事務所收件日期112年3月10日、複丈日期112年3月30日、  
08 4月12日土地複丈成果圖A、B1、B2、B3、B4、C1、C2、D1所  
09 示位置及面積，但B部分雙方有爭議。

10 (五)原告於111年10月6日寄發土城貨饒郵局第167號存證信函催  
11 告被告履行給付租金支票即給付自111年月7月起至10月份共  
12 計560,000元之租金及交付全年租金支票，被告於111年10月  
13 11日收受，有上開存證信函、雙掛號回執各件影本附卷可憑  
14 （見本院卷第31至34頁）。

15 (六)原告於111年11月16日寄發土城郵局存證信函予被告送達終  
16 止租約之意思表示，被告於111年11月17日收受。原告另以  
17 起訴狀繕本送達被告為終止系爭租約之意思表示。系爭租賃  
18 物於112年5月15日已返還原告。有上開存證信函、雙掛號回  
19 執各件影本、起訴狀附卷可憑（見本院卷第37至43頁、第12  
20 頁）。

21 (七)被告曾於111年10月13日以臺北東門郵局第266號存證信函送  
22 達終止系爭租約之意思表示，並通知原告系爭租約因租賃標  
23 的範圍減縮，租約將於112年5月4日終止，有該存證信函影  
24 本附卷可稽（見本院卷第99至102頁）。

25 (八)被告已於112年5月15日將系爭租賃物返還原告。

26 (九)系爭租約第8條第4項約定：「乙方於租期屆滿或終止租約  
27 時，不交還或逾期交還房地者，自租期屆滿或終止租約之翌  
28 日起至返還房地之日止，乙方應按日支付依房租二倍計算之  
29 懲罰性違約金。」，兩造約定上開之違約金性質為懲罰性違  
30 約金。

31 四、本院得心證之理由：

01 (一)原告終止系爭租約有無理由：

02 1.按承租人應依約定日期，支付租金。又按承租人租金支付有  
03 遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承  
04 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房  
05 屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之  
06 規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於  
07 遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第439條第1項前  
08 段、第440條第1項、第2項定有明文。

09 2.原告主張被告自111年7月起積欠租金，經原告催告後仍未  
10 給付租金，積欠租金已達2個月以上，依系爭租約第8條約定  
11 原告得終止租約。原告已於111年11月16日寄發土城郵局第4  
12 92號存證信函送達終止租約之意思表示，被告於111年11月1  
13 7日收受該存證信函，亦有存證信函、回執附卷可稽（見本  
14 院卷第37至43頁），系爭租約已於111年11月17日終止等  
15 語，惟為被告否認，並以前詞置辯。

16 3.經查：依系爭租約第三條約定：給付方式：乙方（即被告）  
17 應於簽訂本契約同時，一次交付第一年全年每月租金支票  
18 （到期日為每月5日）十二張，給予甲方按期兌現。自次年  
19 年度起租金支給付方式，除乙方應於每年7月4日前交付票據  
20 外，均依前述方式為之，以此類推。有系爭租約附卷可稽  
21 （見本院卷一第26頁）。原告於111年10月6日以土城貨饒郵  
22 局第000167號存證信函，催告被告於期限內依約給付租金支  
23 票，有存證信函、回執在卷可稽（見本院卷第31至35頁），  
24 且被告除爭執已交付原告6張支票遭退回外，並不爭執自111  
25 年7月起未交付租金支票，且未以其他方式給付租金等情，  
26 則原告主張被告自111年7月5日起未給付租金之事實，堪信  
27 為真。

28 4.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，  
29 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀  
30 態。民法第423條定有明文。又按租賃關係存續中，因不可  
31 歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按

01 滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部  
02 分不能達租賃之目的者，得終止契約。民法第435條定有明  
03 文。前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不  
04 能為約定之使用、收益者準用之。民法第436條亦有明定。  
05 又按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於  
06 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探  
07 求者，即不得反捨文字而更為曲解（最高法院109年度台上  
08 字第31號、108年度台上字第1341號判決意旨參照）。復按  
09 原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張於  
10 抗辯之事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執者，當然認  
11 定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，另各當  
12 事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方  
13 已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反  
14 證（最高法院48年台上字第887號判例意旨參照）。本件  
15 被告辯以如新北市板橋地政事務所複丈成果圖（見本院卷一  
16 第123頁、第125頁）所示B、C、D、E1、E2均為系爭租約約  
17 定之租賃範圍，即為圍籬範圍內之空地。依出租物推薦表記  
18 載：基地面積為696坪，建物總面積為250坪，簽約後於建物  
19 內設置冷凍櫃、冷藏櫃體後方發現建物面積未達250坪，原  
20 告希望繼續出租予被告，雙方達成被告得在原建物範圍外之  
21 空地自行出資興建地上物之共識，被告方興建地上物設置冷  
22 凍櫃、冷藏櫃體。110年間因被告所興建之地上物位於鄰地  
23 上，因原告欲將前開緊鄰圍籬旁之鄰地返還予鄰地所有人，  
24 致被告須拆除該地上物受有損失，原告同意被告可自租金扣  
25 除地上物拆除費用738,276元，並有原告先行收受111年7月5  
26 日至112年1月4日不足一年期間之6紙租金支票，可做為原告  
27 同意代被告支出拆除費用之證明云云，惟為原告否認，並主  
28 張係被告未經同意擅自興建地上物，原告身在南部，對被告  
29 興建地上物一事並不知情，經對面鄰居即證人郭稼蓁通知原  
30 告配偶，原告無法立即表示反對及時阻止被告之違約行為，  
31 原告自南部返回後曾自行及另偕同仲介即證人吳明賢向被告

01 表明反對之意思等語，經查：

02 (1)觀之系爭租約約定：出租標的及使用範圍：1.新北市○○區  
03 ○○路00○0號及前廣場（柑林段1107地號）2.不含後面二  
04 個車位、倉庫及果園，若甲方不使用時須無償提供給乙方使用。  
05 有廠房租賃契約書影本在卷可憑（見本院卷第25至29  
06 頁）。顯見依系爭租約約定原告出租於被告之系爭租賃物為  
07 原告原有土地即柑林段1107地號土地上門牌號碼新北市○○  
08 區○○路00○0號房屋及房屋前廣場，依系爭租約文字記載  
09 系爭土地範圍即柑林段1107地號土地，房屋前廣場為系爭房  
10 屋前柑林段1107地號土地，依上開文字記載未包括原告原有  
11 房屋面向道路之右側土地。又兩造簽約時被告已同意原告暫  
12 用後面兩個車位、倉庫及果園，故於系爭契約第一條出租標  
13 的即使用範圍內記載：「2.不含後面兩個車位、倉庫及果  
14 園」，則原告主張系爭租賃物扣除後面兩個車位、倉庫及果  
15 園，面積與「出租物件推薦表」大致相符，尚堪採信。另  
16 「出租物推薦表記載之土地面積即及建物面積與系爭租賃物  
17 面積不同，被告雖辯以簽約當下係認為原告應很快就會尋求  
18 適當處所遷移，故同意之云云，惟此係被告之動機，核與兩  
19 造約定之租賃物範圍無關。

20 (2)又觀之「出租物推薦表」記載：出租範圍：土城區和平路38  
21 -6號，基地面積：696坪，建物總面積：250坪（見本院卷第  
22 89頁），有出租物件推薦表附卷可稽（見本院卷第89頁）。  
23 證人吳明賢證稱：「出租物件推薦表」是伊公司即鑫辰國際  
24 不動產投資顧問有限公司所製作。同事呂維祥從公司網路上  
25 抓此件「出租物件推薦表」。呂維祥如何將「出租物件推薦  
26 表」提供予被告法定代理人陳震國，伊不太清楚。「出租物  
27 件推薦表」上面的基本資料是出租方提供的，伊是負責出租  
28 方，呂維祥負責承租方，系爭租約書是依照伊公司公訂契約  
29 書修改的內容。在簽訂系爭租約前，原告及被告公司負責人的  
30 配偶余先生有前往系爭租賃物現場看過。被告法代陳震國

01 是簽約時才在場。去看現場時是呂維祥帶看的。伊有在場，  
02 除了余先生還有黃木兆先生在，但記不太清楚了，不是伊確  
03 定出租現場的，出租範圍是農地上的鐵皮屋，沒有原始建  
04 照，當初只有說現場就是這樣，合不合用。因為大門就是馬  
05 路，後面已經有蓋鐵皮屋，鐵皮屋蓋好幾間，看得出來整塊  
06 基地的使用範圍，但沒有丈量，大門進去有整地，跟隔壁都  
07 不一樣。承租人做食品業，有請冷凍庫、冷藏庫的廠商來丈  
08 量沒問題才承租。都是被告法代配偶余先生在主導，租賃契  
09 約伊有從頭唸到尾看他們有什麼問題，因為建物沒有權狀，  
10 所以只有寫基地地號。經過雙方協調並同意，才打出系爭租  
11 約第1條出租標的及使用範圍的文字。兩造後來所簽立之系  
12 爭租約，沒有約定租賃建物使用面積須達「出租物件推薦  
13 表」所指之250 坪。被告於租賃土地上興建地上物一事後來  
14 伊才知道，被告要興建時沒有通知伊跟出租方，興建時出租  
15 方有打給伊叫伊去現場看，伊有問出租方吳先生有無同意，  
16 出租方說沒有，伊有跟他說你有權不讓他蓋，出租方意思是  
17 希望基地要蓋好一點，也沒有說不讓他繼續蓋，因為那時候  
18 才正在搭而已，所以後來才會蓋起來等語（見本院卷第293  
19 至299頁）。及證人黃木兆證稱：伊在被告公司任職一年就  
20 離職。任職期間擔任經理，因為物流廠不夠用，另尋地方，  
21 有增建需求，就找到這個地方。從零開始。原告跟被告就系  
22 爭土地租用範圍交涉時伊沒有參與，也沒有看到權狀實際坪  
23 數。使用範圍就是所看到的。平常進去跟房東即吳先生互動  
24 時，伊會跟房東商量討論，例如一開始，房子裡沒有廁所，  
25 因為做冷凍庫，廁所必須蓋在外面，就跟房東商量可不可以  
26 蓋在什麼地方什麼位置，除了廁所之外，還有討論停車、凍  
27 庫不夠用，因為伊剛開始去跟房東不熟，有些使用上的細節  
28 都會透過當初的房仲跟房東商量可不可以做什麼。蓋廁所是  
29 伊直接跟房東，蓋棟庫是透過房仲。是被告公司其他人員去  
30 找房仲處理，不是伊親自處理，房仲有來關心為何不夠使  
31 用，伊有跟房仲聊過這件事情，房仲就說他會去溝通。伊沒

01 有印象房仲有直接跟伊說出租人同意增建。電塔下面有圍  
02 籬，圍籬範圍內屬於台電的不能使用，凍庫是直接蓋在上  
03 面。蘆葦清除後沒有再向房東或房東的女兒問清楚可以興建  
04 的範圍。蓋多大的範圍是由余萬發先生跟施作冰箱的人員丈  
05 量，確認要蓋多大範圍，不是伊決定的。蓋增建物時，應該  
06 不是有經過出租人同意，就伊所知，有跟房東討論過。房東  
07 跟她的女兒整理的蘆葦是種植在跟圍籬有相當距離，但不是  
08 很遠，沒有到一公尺，中間還有一棵芒果樹，差不多跨出一  
09 步的距離即四、五十公分，因為種植得不只有一塊，區域也  
10 沒有連在一起等語（見本院卷第413至419頁）。依上開證人  
11 證述內容，可見在簽訂系爭租約前，原告及被告公司負責人的  
12 配偶余先生有前往系爭租賃物現場看過。被告並有請冷凍  
13 庫、冷藏庫的廠商來丈量沒問題才承租。兩造後來所簽立之  
14 系爭租約，沒有約定租賃建物使用面積須達「出租物件推薦  
15 表」所指之250 坪。且被告未經原告同意興建地上建物，此  
16 外，被告復未舉證證明原告同意被告興建地上物並已合意被  
17 告興建之地上物坐落基地為系爭租約範圍，被告抗辯原告希  
18 望繼續出租，而被告亦希望減少損害下，雙方達成被告得在  
19 原建物範圍外之空地（亦屬原告稱租範圍）另由被告自行出  
20 資興建地上物之共識云云，難認可採。再佐以系爭租約第五  
21 條規定載明原告承租之土地為農牧用地，用途僅限於經營法  
22 令核准之事業，原告雖知悉被告所營事業種類，亦難認原告  
23 違反該規定同意被告興建地上物以供營業之需，則被告主張  
24 兩造應各自分擔罰金3萬元，及原告同意拆除被告所興建地  
25 上物之拆除費用由租金扣除，既未舉證以實其說，自不足  
26 採。另被告雖將111年7月5日起至112年1月4日止之租金支票  
27 6紙交由證人黃木兆交付予原告，原告於收受後三天發現金  
28 額不符退回被告，被告既未再如數給付租金與原告，難認被  
29 告已依債之本旨履行給付租金之義務。

30 5.被告復抗辯原告未照往例至系爭租賃物所在地向被告收取租  
31 金支票，原告受領遲延，被告自不構成租金給付之遲延云

01 云，經查：證人黃木兆證稱：伊在被告公司任職經理期間，  
02 伊會送租金支票到房東家去，房東不是特地來收，房東來伊  
03 有拿到（租金支票）就會交給他，如果房東沒有來，伊就會  
04 送到房東家。應該是伊要拿去給房東，只是房東剛好來伊就  
05 交給他等語（見本院卷第413至419頁）。佐以證人吳思蓉證  
06 稱：被告是請證人黃木兆拿到家裡來等語（見本院卷第425  
07 至426頁）。及證人吳明賢證稱：系爭租約上載明一年12張  
08 支票，年度到了就開出來給對方，但沒有表明如何交付，因  
09 為出租方就住在附近，會拿給她或是寄給她等語（見本院卷  
10 第293至299頁），足徵系爭租約約定之租金支票係由被告交  
11 付原告，非原告向被告收取，清償地為原告所在地，故被告  
12 抗辯租金清償方式為原告至系爭租賃物所在地點向被告收取  
13 云云，難認可採。則被告於111年10月13日以臺北東門郵局  
14 第266號存證信函通知原告本公司已備妥租金支票，…依往  
15 例向被告收取，有該存證信函影本附卷可稽（見本院卷一第  
16 99至102頁）。原告無義務收取扣除拆除費用之租金支票，  
17 亦無義務至被告公司收取，自難認原告對於被告已提出之給  
18 付，拒絕受領或不能受領，被告辯稱遲延交付租金非可歸責  
19 於被告之事由云云，難認可採。

20 6. 基上，被告自111年7月5日起未交付系爭房地之租金，已逾2  
21 期以上，原告業已定期催告，被告仍未依約履行，原告以存  
22 證信函送達終止租約之意思表示，終止系爭租約，核屬有  
23 據。

24 (二) 系爭租賃契約何時終止：

25 1. 依系爭租約第3條約定，自111年7月5日起至112年7月4日止  
26 之每月租金為140,000元。被告尚積欠原告自111年7月5日起  
27 至系爭租約終止日止之租金。原告於111年10月6日寄發土城  
28 貨饒郵局第167號存證信函催告被告履行給付租金支票即給  
29 付自111年7月起至10月份共計560,000元之租金及交付全  
30 年租金支票，被告於111年10月11日收受，有上開存證信  
31 函、雙掛號回執各件影本附卷可憑（見本院卷一第31至34

01 頁)。原告於111年11月16日寄發土城郵局存證信函予被告  
02 送達終止租約之意思表示，被告於111年11月17日收受之事  
03 實，有上開存證信函、雙掛號回執各件影本、起訴狀附卷可  
04 憑（見本院卷一第37至43頁、第12頁），且為兩造所不爭執  
05 （見不爭執事項(五)、(六)）。如前所述，被告積欠2期以上租  
06 金，原告終止租約依法有據。系爭租約於被告於111年11月1  
07 7日收受原告終止租約之意思表示時終止，應堪認定。

08 2.被告固曾於111年10月13日以臺北東門郵局第266號存證信函  
09 送達終止系爭租約之意思表示，並通知原告系爭租約因租賃  
10 標的範圍減縮，租約將於112年5月4日終止，有該存證信函  
11 影本附卷可稽（見本院卷一第99至102頁）。惟系爭租約約  
12 定之租賃物範圍未包含被告興建之地上物占用鄰地部分，業  
13 經本院認定如上，則被告以系爭租賃物範圍減縮為終止系爭  
14 租約之事由，核屬無據，自不發生終止租約之效力，是以系  
15 爭租約並不因被告送達終止租約之意思表示予原告，而發生  
16 系爭租約已於112年5月4日終止之效力，附此敘明。

17 3.原告另主張被告違反系爭租約將系爭租賃物交由第三人亞伯  
18 笙國際有限公司使用，並在系爭租賃物上擅自興建地上物使  
19 用之情事，違反系爭租約第8條第3項約定為終止系爭租賃契  
20 約之事由，則本件原告以被告積欠租金2期以上之終止租約  
21 事由，已為終止系爭租約，既經本院認定如上，此部分即不  
22 再贅述。

23 (三)原告依系爭租約、不當得利之法律關係請求被告自111年7月  
24 5日起至112年5月15日止，按月給付原告140,000元，有無理  
25 由？

26 1.兩造於106年5月19日簽訂系爭租約，約定租賃期間為106年7  
27 月5日起至115年7月4日。每月租金：第1到第36個月月租金  
28 為135,000元整，第37到第72個月月租金為140,000元整。租  
29 金給付方式：乙方應於簽訂本租約同時，一次交付第一年全  
30 年每月租金支票（到期日為每月5日）12張，給予甲方即出  
31 租人按期兌現。自次年度起租金之給付方式，除乙方即承租

01 人應於每年7月4日前交付票據外，均依前述方式為之，以此  
02 類推（見本院卷第26頁）。依系爭租約第3條約定，自111年  
03 7月5日起至112年7月4日止之每月租金為140,000元等情，有  
04 系爭租約書影本在卷可憑（見本院卷一第25至29頁），且為  
05 兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），堪信為真。

06 2.被告尚積欠原告自111年7月5日起至系爭租約終止日止之租  
07 金乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）。則原告請求  
08 被告自111年7月5日起至系爭租約終止時之111年11月17日  
09 止，按月給付原告租金140,000元，核屬有據，應予准許。

10 3.被告辯以依證人呂維祥證稱圍籬內的區塊就是出租範圍，兩  
11 造約定之意思表示真意即為依當時現狀點交，該現狀即有占  
12 用鄰地之情事，返還鄰地後，租用面積即有縮減，應減少租  
13 金金額云云，惟查，系爭租約已訂明出租土地為柑林段1107  
14 地號土地，已如前述，佐以證人吳明賢證稱伊係負責出租人  
15 部分，證人呂維祥係負責承租人部分，呂維祥於公司網頁抓  
16 出租物件推薦表等語（見本院卷一第294至295頁），而證人  
17 呂維祥雖證稱系爭租賃物現場看時，當時一塊土地上有一棟  
18 建築物，圍籬內區塊就是承租範圍，被告租用時沒有討論要  
19 擴建地上的建物（見本院卷一第420頁），可見證人呂維祥  
20 係出於主觀猜測於言詞辯論期日當庭提示之照片所示圍籬內  
21 土地即為出租範圍，而證人呂維祥為被告之仲介，其主觀猜  
22 測實與原告無關。且參酌新北市政府函覆本院謂：「依非都  
23 市土地使用管制規則第8條第1項規定：『土地使用編定後，  
24 其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府  
25 令其變更使用或拆除建築前，得為從來使用，原有建物除准  
26 修繕外，不得增建或改建。』」，有新北市政府114年2月6  
27 日新北府地管字第1140180190號函在卷可稽（見本院卷二第  
28 51頁），被告為擴展自己使用範圍，違法使用系爭租賃物興  
29 建廠房致侵占鄰地，自難逕認拆除後租賃範圍縮減，被告抗  
30 辯租用範圍減縮，應核減租金云云，難認可採。

31 4.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求  
02 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他方受有損  
03 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益  
04 為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人之物  
05 為使用收益，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀  
06 念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計  
07 算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決意旨  
08 參照）。準此，無權占有他人之土地為使用收益，自應就其  
09 使用收益該土地，而以相當之租金計付應償還之價額予土地  
10 之所有人。本件被告租用系爭房地後交由其負責人配偶經營  
11 亞伯笙國際有限公司經營使用，核屬直接占有、間接占有之  
12 法律關係，被告仍為占有人，系爭租約既經原告於111年11  
13 月17日終止，被告無合法占有使用權源占用系爭租賃物，被  
14 告已於112年5月15日將系爭租賃物返還原告（件本院卷一第  
15 494頁），為兩造所不爭執（見不爭執事項七）。自系爭租  
16 約終止日之翌日起即111年11月18日至系爭房地返還日即112  
17 年5月15日止，被告獲有相當於租金之不當得利之事實，應  
18 堪認定。參酌系爭租約約定租金為每月140,000元，原告請  
19 求被告給付於111年11月18日至112年5月15日止占有使用系  
20 爭房地獲得相當於租金之利益為每月140,000元，為有理由，  
21 應予准許。

22 (四)原告依系爭租約第8條第4項約定請求被告給付自111年11月1  
23 7日起至112年5月15日止，按日給付原告280,000元，有無理由？  
24

25 1.原告主張被告自系爭租約終止日即111年11月17日起即應遷  
26 讓返還系爭租賃物，被告遲至112年5月15日始返還系爭租賃  
27 物予原告，應依系爭租約第8條規定按日依280,000元計算給  
28 付原告懲罰性違約金等語，為被告否認，並辯以係可歸責於  
29 原告之事由致系爭租約終止，無系爭租約第8條之適用云  
30 云。

31 2.經查：兩造均不爭執系爭租約第8條第4項約定違約金之性質

01 為懲罰性違約金（見本院卷一第27頁、第14頁、第81頁，見  
02 不爭執事項(九)）。則被告於系爭租約終止後未返還系爭租賃  
03 物，原告依系爭租約第8條第4項規定請求被告給付自111年1  
04 1月17日之翌日即111年11月18日起至112年5月15日止，依系  
05 爭租約第8條第4項約定計付之違約金，為有理由。

06 3.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條  
07 第一項前段定有明文。被告復辯以原告係催告被告應於111  
08 年11月30日騰空搬遷，故被告自111年12月1日起開始起算遲  
09 延責任云云，揆諸前開法律規定，被告於租約終止後之翌日  
10 即應依返還租賃物，自難認返還租賃物之債務為未確定期限  
11 而須原告催告始負遲延責任，被告此部分抗辯亦不足採。

12 4.證人呂維祥證稱：一般租金是違約的話就是要付兩天，不足  
13 一個月就看用到第幾天算。當時出租方沒問題的版本伊給承  
14 租方看，雙方都沒有問題才約到公司簽約等語（見本院卷一  
15 第422頁）。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當  
16 之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情  
17 事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權  
18 人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為  
19 之，亦得由債務人訴請法院核減。本院審酌原告因被告於系  
20 爭租約終止後繼續無權占有系爭房屋，其所受積極損害、所  
21 失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，並衡諸被  
22 告未搬遷致原告須為追討、喪失其他利用機會等不利益，再  
23 考量目前社會經濟處於存款低利率之狀況，以及系爭租賃物  
24 附近地點之情況等因素，認原告請求按日以每月租金2倍計  
25 算之違約金尚屬過高，應予酌減為按日以每日租金百分之20  
26 計算即918元(計算式：140,000元×2個月÷(一個月30天+一  
27 個月31天，此部分為每日租金)×20%=918元，元以下四捨  
28 五入)為適當，逾此範圍，即無可採。

29 (五)關於被告主張對原告有拆除費用485,000元返還請求權之債  
30 權及代墊款33,908元返還請求權之債權，及修繕大門費用6,  
31 300元之返還請求權之債權，及押租保證金270,000元之返還

01 請求權之債權，並主張以之與本件原告請求被告給付之金額  
02 抵銷，有無理由？

03 1.依系爭租約約定租賃標的物為系爭房屋及系爭土地，已如前  
04 所述。被告於系爭土地外增建地上物，原告雖未為反對之意  
05 思表示，依一般社會通念，亦僅屬單純沉默，難認斯時已有  
06 默示合意被告租賃之範圍包括被告興建之地上物坐落之基  
07 地，自難僅因原告單純之沉默，而認被告興建之地上物坐落  
08 之基地即為系爭租賃物之範圍。是以被告自行在原告出租之  
09 系爭土地外興建地上物使用而須拆除返還占用土地予所有  
10 人，拆除費用難認應由原告負擔，則被告既無對原告請求返  
11 還拆除費用之請求權，被告主張抵銷本件原告之請求，亦屬  
12 無據，為無理由。

13 2.按就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。民法第427條  
14 定有明文。次按納稅義務人有下列各類所得者，應由扣繳義  
15 務人於給付時依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，並依  
16 第92條條規定繳納之：...二、機關、團體、學校、事業、  
17 破產財團或執行業務者所給付之薪資、利息、租金、..。」  
18 所得稅法第88條第1項第2款定有明文。被告主張對原告有扣  
19 繳租金（111年7月、8月租金）所得稅額及二代健保費用合  
20 計33,908元返還請求權，經查：被告固提出被證12代原告繳  
21 納28,000元（111年7、8月租金）稅捐（給付總額140,000元  
22 × 2期），及衛福部健保署補充保險費5,908元之繳納憑單，  
23 惟迄今被告未提出被告收受被證4所示6紙租金支票，則上開  
24 稅捐及原告因租金收入應繳納之二代健保費用，依前開法律  
25 規定均應為被告交付租金予原告時代為扣繳，被告迨至本院  
26 言詞辯論終結均未交付原告上開租金，難認被告先行扣繳，  
27 核與前開稅法及二代健保費用規定。換言之，所得稅或二代  
28 健保應繳費用，關乎原告實際收得租金年度之所得稅額，被  
29 告尚未將上開租金給付原告，原告未收到上開租金，尚無繳  
30 納之義務，自難認有獲得免除繳納之義務之不當得利，自不  
31 能僅憑被告公司片面所為，逕認被告對原告有返還不當得利

01 請求權存在，被告以被證12扣繳憑單及被證13二代健保繳款  
02 單，主張對原告有不當得利返還請求權存在，以此請求權抵  
03 銷本件原告請求被告給付之金額，尚屬無據。

04 3.按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人  
05 負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒  
06 絕。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人  
07 負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主  
08 張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，  
09 不在此限。民法第429條、第437條定有明文。又按租賃關係  
10 存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租  
11 人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不  
12 為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還  
13 其費用或於租金中扣除之。民法第430條亦有明定。末按承  
14 租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出  
15 租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償  
16 還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物所增  
17 設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。民法第43  
18 1條亦有明定。末按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必  
19 要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第  
20 三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出  
21 租人所已知者，不在此限。承租人怠於為前項通知，致出租  
22 人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害。民法第  
23 437條亦有明定。本件被告辯以修繕系爭租賃物大門支出費  
24 用6,300元，應由出租人原告負擔，以返還請求權之債權抵  
25 銷本件原告之金錢請求云云，然觀之被告提出之免用統一發  
26 票上之品名欄僅記載：「鐵拉門輪子端補強焊接及搬運」，  
27 有統一發票附卷可稽（見本院卷第235頁），佐以被告提出  
28 維修時之照片（見本院卷第231至233頁）亦未顯示大門有何  
29 損壞，且被告亦未提出催告出租人修繕租賃物之相關事證，  
30 自難認此項費用支出，係維護系爭租賃物之必要費用，被告  
31 對原告亦無返還請求權可資抵銷本件原告對被告之請求。

01 4.原告雖主張原已依系爭租約第8條第1項規定，因被告違約而  
02 沒收押租金而無須返還等語，惟系爭租賃物業已返還予原  
03 告，原告並就被告違約情事請求被告給付違約金，原告再以  
04 被告其他違約事由，請求違約金，法院自得依職權核減為  
05 0，系爭租約既已終止，原告自應將押租金返還被告，被告  
06 對原告有押租金返還請求權，應堪認定。被告以押租金返還  
07 請求權為抵銷，應予准許。則押租金270,000元抵充被告積  
08 欠原告之租金後，被告尚應自111年8月7日（即抵充111年7  
09 月份租金140,000元及111年起8月5日及6日租金，以小數點  
10 以下四捨五入計算）至112年5月15日止，按月給付原告140,  
11 000元。

12 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
15 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
16 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
17 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債  
18 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民  
19 法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。  
20 本件原告對被告請求給付相當於租金之不當得利及懲罰性違  
21 約金之債權，核屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而  
22 未為給付，被告始負遲延責任。原告請求被告自起訴狀繕本  
23 送達被告翌日即112年1月20日（見本院卷一第71頁）起至清  
24 償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬可採，惟原告請求  
25 違約金部分，於起訴狀送達時尚未到期者，則以已到期尚未  
26 給付始負遲延給負責任，則原告請求被告給付相當於租金之  
27 不當得利之法定遲延利息如附表一遲延利息起算日欄所示日  
28 起至清償日止、被告應給付違約金之法定遲延利息如附表二  
29 應給付遲延利息起算日欄所示日起，均至清償日止，按年息  
30 5%計算之利息，核屬有據，應予准許。逾此部分之請求為無  
31 理由，應予駁回。

01 五、綜上所述，原告依租賃及不當得利之法律關係，請求(一)被告  
02 應自111年8月7日起至112年5月15日止，按月給付原告140,0  
03 00元，及如附表一應給付遲延利息起算日欄所示之日起均至  
04 清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)被告應自111年1  
05 1月18日起至112年5月15日止，按日給付原告918元，及如附  
06 表二應給付遲延利息起算日欄所示之日起均至清償日止，按  
07 年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開範  
08 圍之請求，則無理由，應予駁回。

09 六、兩造均陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行、免假執  
10 行，原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金  
11 額併宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，  
12 應予駁回。

13 七、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院  
14 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自  
15 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件  
16 原告雖一部勝訴、一部敗訴，惟原告就請求被告給付租金及  
17 不當得利部分為全部勝訴，僅係就請求違約金金額及遲延利  
18 息部分一部敗訴，是認訴訟費用由被告全數負擔為適當。爰  
19 判決如主文所示。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
21 民事第一庭 法 官 朱慧真

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日  
26 書記官 劉芷寧

27 附表一：租金與不當得利之遲延利息  
28

編號	項目	各應給付租金或不當得利之期間	應給付遲延利息起算日	原告之聲明
1	租金	111年8月7日至111年11月17日	起訴狀繕本送達翌日即112年1月20日	自各月之翌月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
2	相當於	111年11月18日	起訴狀繕本送達翌日即112年1月20日	自各月之翌月5日起至清償

(續上頁)

01

	租金之不當得利	至112年1月20日	日	日止，按年息5%計算之利息。
3	相當於租金之不當得利	112年1月21日至112年5月15日	自各月之翌月5日起	自各月之翌月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 附表二：違約金之遲延利息起算日起

03

編號	各應給付違約金之期間	應給付遲延利息起算日	原告之聲明
1	111年11月18日至112年1月20日	起訴狀繕本送達翌日即112年1月20日	自各日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
2	112年1月21日至112年5月15日	自各日之翌日起	自各日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。