

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第512號

原告 仁美投資股份有限公司

法定代理人 余孫春美

訴訟代理人 余昭慶

被告 義翔環保有限公司

法定代理人 吳麗敏

被告 徐繹豐

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

主 文

- 一、被告義翔環保有限公司應將坐落屏東縣○○鄉○○段000○○段000地號土地上之建物即門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000○○00號及119之92號房屋全部騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國111年6月7日起至返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告新台幣150,000元。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

- 一、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項但書第3款定有明文。本件原告訴之聲明第二項原請求被告自民國111年6月1日起至返還門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000○○00○○000○○0號房屋（下合稱系爭房屋）止，按月連帶給付原告新台幣（下同）15萬元，嗣於訴狀送達後，減縮請求期間自111年6月7日起算，核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，自應准許。又被告義翔環保有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38

01 6條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為
02 判決。

03 二、原告主張：被告義翔環保有限公司（原名繹群環保有限公
04 司，下稱義翔公司）於109年2月26日邀同被告徐繹豐擔任連
05 帶保證人與伊簽訂租賃契約（下稱系爭租約），承租伊所有
06 系爭房屋，約定租賃期間自109年5月1日起至114年4月30日
07 止，每月租金15萬元，押租金為2個月之租額，並約定系爭
08 房屋限於供製作塑膠粒子使用，且堆置物品僅限於該塑膠粒
09 子原料，倘租金未繳納逾2個月，或違反系爭房屋之租賃目
10 的，伊即得終止租約。詎被告自110年7月起僅繳納2個租
11 金，扣除押租金，被告義翔公司已積欠5個月之租金，經伊
12 於111年3月17日以存證信函催告被告義翔公司於111年3月31
13 日前清償所欠租金，否則伊即終止租約，然被告義翔公司仍
14 置之不理。嗣伊知悉被告義翔公司因違反廢棄物清理法，而
15 遭屏東縣政府裁處停止收受共通性事業廢棄物後，派員至系
16 爭房屋查看，發現被告義翔公司竟堆放除塑膠以外之大量廢
17 棄物，已違反系爭租約限供製作塑膠粒子使用之約定，伊遂
18 於111年5月16日以存證信函對被告為終止系爭租約之意思表
19 示，並定10日期限催告被告清償所欠租金及騰空遷讓返還系
20 爭房屋，該存證信函分別於111年5月17日及111年6月6日送
21 達於被告義翔公司及徐繹豐。伊既已終止系爭租約，自得依
22 租賃物返還請求權及所有物返還請求權，請求被告義翔公司
23 將系爭房屋騰空遷讓返還予伊，並依租賃、不當得利及連帶
24 保證之法律關係，請求被告自111年6月7日起至返還系爭房
25 屋之日止，按月連帶給付原告15萬元等語，並聲明：如主文
26 第1、2項所示。

27 三、被告徐繹豐則以：伊係被告義翔公司之實際負責人，對於積
28 欠租金超過7個月一節不爭執，但希望可以與原告協商分期
29 清償租金，並讓被告義翔公司就堆置的原料繼續生產完畢等
30 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。被告義翔公司未於
31 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

01 四、經查，被告義翔公司於109年2月26日邀同被告徐繹豐擔任連
02 帶保證人與原告簽訂系爭租約，承租原告所有系爭房屋，約
03 定租期自109年5月1日起至114年4月30日止，每月租金15萬
04 元，倘租金未繳納逾2個月，原告即得終止租約。嗣被告義
05 翔公司自110年7月起僅繳納2個月之租金，扣除其預先繳納
06 之押租金，累計至111年3月已積欠5個月租金共75萬元，經
07 原告於111年3月17日以存證信函催告其於111年3月31日清償
08 所欠租金，被告義翔公司仍置之不理，原告復於111年5月17
09 日以存證信函對被告為終止系爭租約之意思表示，要求被告
10 義翔公司返還系爭房屋，該存證信函分別於111年5月17日及
11 111年6月6日送達於被告義翔公司及徐繹豐，而被告義翔公
12 司迄今仍占有使用系爭房屋，未交還予原告之事實，有建物
13 登記謄本、房屋稅繳款書、系爭房屋所有權狀、租賃契約
14 書、公證書、存證信函及回執等件附卷可稽（見本院卷第3
15 1、33、35、37頁、第39至44頁、第45至50頁、第77至79
16 頁、第93至95頁、第117至123頁），且經本院核對無訛，被
17 告徐繹豐就原告主張之上開事實均不爭執，而被告義翔公司
18 就原告主張之事實，經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦
19 未提出準備書狀加以爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段
20 準用同條第1項前段規定，應視同自認，則原告主張之事
21 實，自堪信為實在。

22 五、本院得心證之理由：

23 （一）按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
24 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
25 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
26 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項及
27 第2項前段定有明文。查被告義翔公司自110年7月起僅繳納2
28 個月之租金，扣除其預先繳納之押租金，累計至111年3月已
29 積欠5個月租金共75萬元，經原告於111年3月17日以存證信
30 函催告其於111年3月31日清償所欠之5個月租金，被告義翔
31 公司仍置之不理，原告復於111年5月17日以存證信函對被告

01 為終止系爭租約之意思表示，該存證信函分別於111年5月17
02 日及111年6月6日送達於被告義翔公司及徐繹豐等情，有上
03 開存證信函及回執在卷可憑（見本院卷第77至87、93至101
04 頁），且為被告不爭執。依此，原告因被告義翔公司積欠5個
05 月之租金，催告被告義翔公司於111年3月31日支付，而被告
06 至遲未於111年5月17日原告終止租約前支付全部所欠租金，
07 則原告據此終止其與被告義翔公司之租約，揆諸前揭民法第
08 440條第1項及第2項前段之規定，於法自無不合。又原告雖
09 亦主張被告義翔公司於系爭房屋堆置除塑膠以外之廢棄物，
10 違反系爭租約限供製作塑膠粒子使用之約定，而得據此終止
11 系爭租約，然依上開所述，原告既得以被告義翔公司遲付租
12 金之總額，已達二個月之租額，而終止系爭租約，則原告此
13 部分主張，爰不逐一論述，附此敘明。

14 （二）次按租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
15 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條及
16 第767條第1項前段定有明文。如上所述，原告與被告義翔公
17 司間就系爭房屋之系爭租約，經原告於111年5月17日以存證
18 信函對被告為終止系爭租約之意思表示，並於111年5月17日
19 及111年6月6日分別送達被告義翔公司及徐繹豐，則系爭租
20 約既已合法終止，此後被告義翔公司占有使用系爭房屋已無
21 合法權源，則原告本於出租人及所有權人之地位，依租賃物
22 返還請求權及所有權返還請求權，請求被告義翔公司遷讓返
23 還系爭房屋，自屬於法有據。

24 （三）再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
25 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當
26 得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有
27 所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返
28 還者，應償還其價額，民法第179條及第181條定有明文。無
29 權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常
30 之觀念（最高法院61年台上字第1695判例意旨參照）。被告
31 義翔公司自111年5月17日起占有使用系爭房屋已無合法權

源，且其使用系爭房屋所受之利益（使用本身），依其性質不能返還，自應償還相當於租金之價額。則原告就系爭租約終止後部分，按原租金額即每月15萬元計算，請求被告義翔公司與被告徐繹豐(連帶保證人)連帶給付依不當得利規定應償還之價額，於法亦屬有據。

六、綜上所述，原告依租賃物返還請求權及所有物返還請求權，請求被告義翔公司遷讓返還系爭房屋，並依租賃、不當得利及連帶保證之法律關係，請求被告自111年6月7日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告15萬元，為有理由，應予准許。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第2項、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
民事第二庭 法 官 俞亦軒

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 111 年 11 月 30 日
書記官 鍾思賢