

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第198號

原告 神豐帽服股份有限公司

法定代理人 李愛道

訴訟代理人 何旭苓律師

被告 益碩環保有限公司

法定代理人 劉禹杰

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落屏東縣○○○○○○路0號廠區範圍內，如附圖所示A部分鐵皮廠房內(即編號126-1(2)及126(2)，面積合計665.22平方公尺)、B部分鐵皮廠房內(即編號126-1(1)及126(1)，面積合計674.52平方公尺)、C部分屋前廣場(即編號126-1(3)及126(3)，面積合計781.69平方公尺)所堆放各項雜物清除騰空後，返還面積合計2121.43平方公尺及出入口大門及小門鑰匙各乙把予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣1,008,000元，及自民國112年12月22日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國112年8月4日起至返還本判決第一項如附圖所示倉庫廠房及屋前廣場之日止，按月給付新臺幣210,000元予原告。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一、二項於原告以新臺幣336,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,008,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第三項於原告就已到期部分，按期分別以每月新臺幣7萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如按期分別以

01 新臺幣210,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 一、本件原告起訴時訴之聲明第一項請求：被告應將坐落屏東縣
05 ○○○○○○路0號內如附圖所示營光筆著色部分之倉庫建
06 物騰空後，併同出入口大門及小門鑰匙各乙把返還予原告，
07 嗣依測量結果具狀變更並訴之聲明第一項為：被告應將坐落
08 屏東縣○○○○○○路0號廠區範圍內，如附圖所示A部分鐵
09 皮廠房內(即編號126-1(2)及126(2)，面積合計665.22平方公
10 尺)、B部分鐵皮廠房內(即編號126-1(1)及126(1)，面積合計6
11 74.52平方公尺)、C部分屋前廣場(即編號126-1(3)及126(3)，
12 面積合計781.69平方公尺)所堆放各項雜物清除騰空後，返
13 還面積合計2121.43平方公尺及出入口大門及小門鑰匙各乙
14 把予原告，原告所為係屬擴張應受判決事項之聲明，並更正
15 事實上之陳述，核與民事訴訟法第255條第1項第3款、第256
16 條規定相符，應予准許。

17 二、本件被告經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
18 訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論
19 而為判決。

20 貳、實體方面

21 一、原告主張：原告於民國000年00月間將名下屏東縣○○○○
22 ○○路0號建物(含辦公室、廠房、倉庫等)之倉庫部分(下稱
23 系爭倉庫)出租予被告，約定自111年2月10日起至114年2月9
24 日止，應於每月10日前給付每月租金20萬元(未稅)加計5%營
25 業稅共21萬元，有兩造簽訂並公證之房屋租賃契約書為憑
26 (下稱系爭租約)，原告並交付該廠區之出入口大門及小門鑰
27 匙各乙把予被告。詎被告自112年3月10日起即未依約給付，
28 經原告於112年7月26日委託律師發函催告被告應於收受通知
29 後3日內給付積欠之租金，否則即以該律師函為終止租約之
30 意思表示，被告於同年月31日收受前開通知，仍拒不給付租
31 金，是系爭租約於112年8月4日即已終止，惟系爭倉庫及倉

01 庫前空地仍遭被告無權占用，爰依系爭租約第10條約定、民
02 法第455條、第767條第1項前段及中段規定，請求被告應將
03 如附圖編號A、B、C所示倉庫及廠房前空地所留物品騰空
04 後，返還系爭倉庫、空地及出入口之大、小門鑰匙予原告。
05 又被告尚積欠自112年3月10日起至112年8月3日止之租金，
06 以及租約終止後受有相當於租金之不當得利，依系爭租約及
07 民法第179條規定，被告自112年3月10日起至10月10日止，
08 應給付原告共168萬元及其法定利息，以及自112年11月10日
09 起至返還系爭倉庫之日止，按月給付原告21萬元之不當得利
10 等語，並聲明：(一)被告應將坐落屏東縣○○○○○○路0
11 號廠區範圍內，如附圖所示A部分鐵皮廠房內(即編號126-1
12 (2)及126(2)，面積合計665.22平方公尺)、B部分鐵皮廠房內
13 (即編號126-1(1)及126(1)，面積合計674.52平方公尺)、C部
14 分屋前廣場(即編號126-1(3)及126(3)，面積合計781.69平方
15 公尺)所堆放各項雜物清除騰空後，返還面積合計2121.43平
16 方公尺及出入口大門及小門鑰匙各乙把予原告。(二)被告應
17 給付原告1,680,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
18 日止按年息百分之五計算之利息；並自112年11月10日起至
19 返還前項倉庫廠房及屋前廣場日止，按月給付210,000元予
20 原告。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。被告則未於言
21 詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

22 二、本院之判斷：

- 23 1. 原告所主張之上開事實，業據原告提出系爭廠房建物之建物
24 登記第一類謄本、兩造簽訂並經公證之房屋租賃契約書影
25 本、被告公司商工登記基本資料、律師函暨雙掛號回執影
26 本、被告迄今仍置放大量物品於系爭租賃標的物內之現場照
27 片21張、系爭廠房建物112年房屋稅繳款書影本在卷為證，
28 並有本院至現場勘驗，製有勘驗測量筆錄在卷可憑。而被告
29 已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，復未
30 提出任何書狀爭執供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項
31 準用同條第1項規定視同自認。本院依調查證據之結果及斟

01 酌全辯論意旨，自堪信原告之主張為真實。

02 2. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
03 租人支付租金，如承租人於其期間內不為支付，出租人得終
04 止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；民法第
05 440條第1項、第455條分別定有明文。本件原告主張被告自1
06 12年3月10日起即未繳納租金，已積欠租金逾2個月以上未為
07 給付，原告曾先以律師函催告被告給付積欠之租金，否則即
08 以該律師函為終止租約之意思表示，被告收受前開通知，仍
09 拒不給付租金，堪認系爭租約已合法終止。而被告迄今仍堆
10 置物品占用系爭倉庫、屋外廣場，自屬無權占有，故原告依
11 前揭規定及第767條第1項前段及中段規定，請求被告將系爭
12 倉庫、屋外廣場騰空遷讓返還予原告，洵屬有據，應予准
13 許。

14 3. 次按，承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項
15 前段規定甚明。經查，系爭租約既已於112年8月4日終止，
16 而被告自112年3月10日起未支付租金，則被告自112年3月10
17 日起至112年8月3日止，共計4個月又24日積欠之租金，為1,
18 008,000元（計算式：3月10日至7月9日共4個月，每月21萬
19 元×4=840,000元；7月10日至8月3日共24日，每日7,000元
20 《每月21萬÷30日》×24=168,000元；840,000元+168,000
21 元=1,008,000元），則原告依兩造租賃契約之約定，請求
22 被告給付終止租約前所積欠之租金1,008,000元，應予准
23 許。逾此範圍之請求，則無理由。

24 4. 再按，無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返
25 還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土
26 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
27 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
28 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
29 旨可資參照）。又系爭租約既已於112年8月4日終止，業如
30 前述，且因被告迄今仍置放物品於系爭倉庫及屋前空地，則
31 被告繼續占有系爭倉庫及屋前空地即為無法律上之原因，並

01 受有相當於租金之不當得利，是原告依不當得利之規定，請
02 求被告給付自112年8月4日起相當於原租金計算之損害金，
03 應予准許。

04 5. 未按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
05 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
06 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
07 他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
08 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
09 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
10 按週年利率百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
11 段、第203條分有明文。本件原告對被告請求給付積欠之租
12 金，並無確定期限，又以支付金錢為標的，且起訴狀繕本係
13 於112年12月21日送達，是原告請求自起訴狀繕本送達之翌
14 日即112年12月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之法
15 定遲延利息，亦屬有據。

16 三、綜上所述，原告依兩造租約之法律關係、民法第179條規
17 定、第767條第1項前段及中段規定，請求被告將如附圖所示
18 系爭倉庫及屋前空地騰空遷讓返還予原告，並給付1,008,00
19 0元及自112年12月22日起至清償日止，按年息百分之5計算
20 之利息，且被告應自112年8月4日起至遷讓返還如附圖所示
21 系爭倉庫及屋前空地之日止，按月給付原告210,000元，為
22 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
23 回。

24 四、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390
25 條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准
26 許。並依職權宣告被告得為原告預供擔保後，得免為假執
27 行。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於
29 判決結果均不生影響，爰不一一論述。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

民事第三庭 法官 陳茂亭

01
02
03
04
05
06

正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

書記官 房柏均