

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第831號

原告 統寶工程有限公司

法定代理人 紀歲棋

訴訟代理人 許美麗律師

蔡麗雯律師

被告 陳盈傑

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國112年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分土地（面積2088.36平方公尺）上之物品除去騰空，並將上開土地回復原狀返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬貳仟貳佰伍拾捌元，及自民國一一一年九月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一一一年八月二十四日起，至返還上開第一項所示土地予原告之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣參萬元，及自次月首日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項前段部分，於原告以新臺幣肆萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；後段已到期部分，於原告按月以新臺幣壹萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被告經合法通知，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，准由其一造辯論而為判決。

01 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條分別著有明
03 文。原告於起訴時，訴之聲明第1項為：被告應將坐落新竹
04 市○○段000地號土地上如起訴狀附圖1所示A部分租賃土地
05 上之物品除去騰空，並將上開租賃土地回復原狀，返還原告
06 告。嗣於訴訟進行中，經本院於民國111年11月23日履勘現
07 場，並囑託新竹市地政事務所測量並繪製土地複丈成果圖
08 （下稱附圖）後，更正訴之聲明第1項為：被告應將坐落新
09 竹市○○段000地號土地上如附圖所示A部分租賃土地上之物
10 品除去騰空，並將上開租賃土地回復原狀，返還原告（見
11 本院卷第98頁）。核其訴訟標的不變，僅係更正事實上之陳
12 述，非屬訴之變更，合先敘明。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：原告前向訴外人黃堃源承租新竹市○○段000地
15 號全部土地，除保留部分由原告自行使用外，於110年2月間
16 將如附圖所示A部分面積2088.36平方公尺之土地（下稱系爭
17 土地）轉租予被告，約定租金每月新臺幣（下同）3萬元
18 整，於每月1日付清當月租金。詎被告自承租後，即未按期
19 給付租金，經原告多次催促均未獲置理。又被告將系爭土地
20 作為資源回收場地使用，造成環境髒亂，遭新竹市政府裁罰
21 後仍未改善，原告遂於111年8月2日以新竹市○○路○○000
22 號存證信函催告被告給付積欠之租金並將土地清理乾淨，並
23 經原告以LINE通訊軟體通知被告前開催告函內容，被告依然
24 未加置理；原告再於111年8月12日以新竹市○○路○○000
25 號存證信函終止兩造間租賃契約，並要求被告給付積欠之租
26 金，且將系爭土地回復原狀返還原告，而原告亦於111年8
27 月23日以LINE通訊軟體通知被告前開終止契約函內容，惟被
28 告迄未返還系爭土地，爰依租賃之法律關係請求被告返還系
29 爭土地。又原告在為終止租約之意思表示前，兩造存有租賃
30 關係，原告自得請求給付租金，而被告自111年4月至同年8
31 月23日共積欠4個月又23日之租金共142,258元（計算式：3

0,000×(4+23/31)=142,258，元以下四捨五入)。兩造間之租賃關係於111年8月23日終止，自此被告已無合法之權源占有使用原告承租之系爭土地，即屬無權占用系爭土地，並受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，原告亦得依不當得利法律關係，請求被告自111年8月24日起至返還土地之日止按月給付原告相當於租金之不當得利3萬元予原告等語。並聲明：(一)被告應將坐落新竹市○○段000地號土地上如附圖所示A部分租賃土地上之物品除去騰空，並將上開租賃土地回復原狀，返還予原告；(二)被告應給付原告142,258元，及自本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，暨自111年8月24日起至依第一項聲明返還租賃土地予原告之日止，按月於每月末日給付原告3萬元，及自次月首日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其將系爭土地轉租予被告，每月租金3萬元，惟被告積欠租金未付，且因將系爭土地作為資源回收場地使用而遭新竹市政府裁罰，原告已對被告寄發存證信函催告支付租金，被告仍置之不理，原告遂以存證信函及LINE通訊軟體向被告為終止系爭土地租約之表示等情，業據提出土地租賃契約書、被告給付租金紀錄、新竹市○○○○○○區○○○○○○○○○○○○○○○○路○○000○○0○○0000號及111年8月12日第175號存證信函、LINE通訊軟體畫面截圖等件影本為證(見本院卷第18至37頁)，核屬相符。被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項前段規定，視同自認，是堪認原告主張之前揭事實為真正。

(二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，

01 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；承
02 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條第1
03 項、第439條第1項前段、第455條前段分別定有明文。又承
04 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
05 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
06 約，亦為同法第440條第1項所明定。查被告向原告承租系爭
07 土地使用，惟未按期給付租金，於積欠4個月以上租金後，
08 原告於111年8月2日寄發新竹市○○路○○000號存證信函催
09 告被告給付租金，並以LINE通訊軟體通知被告前開催告函內
10 容，被告仍未繳付，原告既已於111年8月12日以新竹市○○
11 路○○000號存證信函為終止兩造間租賃契約之意思表示通
12 知，復於111年8月23日以LINE通訊軟體通知被告前開終止租
13 約函內容，且經原告讀取，此有上開存證信函及LINE通訊軟
14 體畫面截圖在卷可憑，足認兩造間之系爭土地租賃契約業於
15 111年8月23日生終止之效力。準此，原告依民法第455條之
16 規定，請求被告將系爭土地即如附圖所示A部分上之物品除
17 去騰空，並回復原狀返還原告，即為有理由。

18 (三)被告於系爭土地租賃契約經原告合法終止前，本應按月給付
19 3萬元租金，惟自111年4月份起均未給付，迄至111年8月23
20 日租賃關係終止日，累計積欠租金期間為4個月又23日，核
21 算租金為142,258元（計算式：30,000元 $\times$ (4+23/31)=142,
22 258），則原告基於終止前之租賃關係，訴請被告給付所欠
23 租金142,258元，亦屬有據。

24 (四)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，民法
26 第179條亦定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得
27 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，
28 故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
29 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
30 相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字
31 第1695號判例意旨可參）。所謂相當於租金之利益，係指因

其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。查兩造間之系爭土地租約已於111年8月23日終止，已如前述，被告未返還系爭土地而仍繼續占有使用，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用土地之損害，被告自應償還相當於租金之不當得利。本院審諸兩造間前就系爭土地所約定之租金為每月3萬元，認以此數額為計算相當於租金之不當得利，應為妥適。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告應給付自111年8月24日起至返還系爭土地之日止，按月於每月末日給付3萬元，要屬有據。

(五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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233條第1項、第203條亦有明定。本件原告依租賃及不當得利之法律關係，請求被告給付租金及相當於租金之不當得利，均以金錢為支付標的，且無利率之約定，而租金債權核屬有確定期限之給付，應於各月屆期未給付時即應負遲延責任，是原告就已積欠之租金142,258元部分，請求自起訴狀繕本送達翌日即111年9月24日（見本院卷第42頁）起算、及按月給付相當於租金之不當得利部分，自次月首日起算之法定遲延利息，均屬有據。

01 四、綜上所述，原告本於出租人地位，依租賃契約及不當得利之
02 法律關係，請求被告應將系爭土地上之物品除去騰空，並將
03 系爭土地回復原狀返還原告，及請求被告給付原告142,258
04 元，及自111年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之
05 利息，暨請求被告自111年8月24日起至返還系爭土地之日
06 止，按月於每月末日給付原告3萬元，及自次月首日起至清
07 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

08 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相
09 當擔保金額准許之。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

12 民事第二庭 法 官 彭淑苑

13 以上正本係照原本作成。

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 2 月 2 日

17 書記官 吳羽君