臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第60號

原　　告　曾文港

被　　告　聖樺國際有限公司

000000000000000000

被告兼法定代理

人　　葉日東

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年3月23日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告聖樺國際有限公司、葉日東應將坐落新竹縣○○鎮○○段000○000地號土地及土地上門牌號碼號新竹縣○○鎮○○路000巷0號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告葉日東應給付原告新臺幣參拾玖萬壹仟肆佰元，及自民國一一二年二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告聖樺國際有限公司、葉日東應自民國一一二年二月十日起至騰空返還主文第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣參萬捌仟元，及自各期間之末日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告葉日東應自民國一一二年二月十日起至騰空返還主文第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣柒萬陸仟元，及自各期間之末日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告聖樺國際有限公司、葉日東負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告聖樺國際有限公司、葉日東供擔保後，得為假執行。

八、本判決第二項得假執行。

九、本判決第三項於原告就已到期部分，按期分別以新臺幣壹萬貳仟柒佰元為被告供擔保後，得為假執行。

十、本判決第四項於原告就已到期部分，按期分別以新臺幣貳萬伍仟參佰元為被告供擔保後，得為假執行。

十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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；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255條第1項但書第3款、第256條定有明文。查原告起訴時原聲明第2項為：「㈠被告葉日東應給付民國（下同）111年3月份積欠之租金新台幣(下同)8,000元，及自111年4月5日起，被告聖樺國際有限公司、葉日東連帶給付非法占用期間，不當得利每月38,000元，至搬離、清空之日止，並自訴狀繕本送達日起至給付日止，按年利率5%計算之遲延利息（本院卷第12頁）」。嗣稱前開訴之聲明第2項若計算至111年12月31日之金額為35萬元（本院卷第56頁）；110年8月5日無權占用新竹縣○○鎮○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋），應給付每月38,000元相當租金不當得利，在111年1月7日寄存證信函予被告，限被告3日內繳納欠租，逾期終止契約。終止契約前應繳納積欠租金（本院卷第80頁），原告未提出存證信函已送達被告之證據，應自起訴狀繕本送達被告之日起為系爭租賃契約終止日（112年2月10日，詳如後述），原告就租金、相當租金之計算起迄日雖前後陳述不同，然其陳述之真意為契約終止日前應繳納者為積欠之租金（本院卷第80頁），其雖未計算出正確金額，然因其已為前開陳述，仍應認原告已為聲明之變更，並依此審酌計算本件被告應繳納之欠租、契約終止後之相當租金不當得利數額，附此敘明。

二、本件被告經合法通知，均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，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

被告葉日東於104年9月16日向原告承租坐落新竹縣○○鎮○○段000號、257號地號土地（系爭土地），門牌號碼：新竹縣○○鎮○○路000巷0號房屋，並訂有不動產租賃契約書，約定租賃期間自104年9月16日起至112年10月30日止，租金每月33,000元，第三年起租金每月38,000元，租金應於每月5日前給付，簽約時給付押金66,000元。被告葉日東將系爭房屋作為其擔任負責人經營之被告聖樺國際有限公司(下稱聖樺公司）工廠生產使用。被告葉日東自108年起經常拖欠租金達3個月以上，經原告分別於111年1月7日、111年2月9日、111年6月10日寄發存證信函催告被告葉日東履行，並通知自111年2月9日起終止租約、限期搬離清空交還房屋，被告葉日東於111年3月份繳納30,000元後，置之不理持續占用系爭房屋，依系爭租約被告未即時遷出返還房屋時，應至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付以租金2倍即76,000元計算之違約金。民法第767條、第179條規定起訴，聲明除關於租金、相當租金之不當得利、違約金，因誤認終止契約時間致計算金額不同外，餘如主文第1項至第4項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

㈠、查原告主張上開事實，業據其提出不動產租賃契約書，公司登記資料、存證信函等件為證(本院卷第15-30頁)，而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認。本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告之主張為真實。

㈡、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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。次按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767條第1項前段定有明文。

㈢、經查，系爭房屋租賃契約第3條約定：租賃期間自104年9月16日起至112年10月30日止；契約第4條約定：第三年起每月租金38,000元直至8年期滿，每月應繳納月租金，並於每月5日前支付；契約第5條約定：擔保金66,000元，承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人，除有系爭契約第17條即承租人遷出時 如有遺留物品者，任由出租人處理，其處理所需費用，由擔保金先行扣抵，如有不足由承租人補足，承租人不得異議之情形外，出租人應於租期屆滿，承租人交還房屋時返還之；契約第16條約定：承租人如於租賃期滿或租賃契約終止後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金應逕行受強制執行。出租人如於租賃期滿或終止時，已收之保證金經扣抵積欠之租金或費用後，未將剩餘部分返還者，應逕受強制執行（本院卷第17-20頁）。被告積欠租金達2個月之租額，原告寄送存證信函請求被告給付欠租及終止契約、遷讓房地後，並提起本件訴訟，起訴狀繕本已送達予被告（112年1月30日寄存送達，見本院卷第65、67頁。按送達寄存送達，依民事訴訟法第138條第2項規定，自寄存之日起，經十日發生效力，即自112年2月9日生效），被告於系爭租約終止日(即112年2月9日)後並無占有系爭土地及土地上房屋之合法正當權源，屬無權占有，被告葉日東租欠租金，原告自得依民法第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條第1項前段之規定、系爭租約約定，請求被告將系爭土地及房屋騰空並返還予原告、給付積欠之租金，為有

理由。

㈣、被告葉日東僅納111年2月份部分租金。扣除押租金66,000元後（扣抵111年2月及3月份尚未支付之66,000元（計算式：2月份尚未支付28,000元＋3月份租金38,000元=66,000元），被告葉日東自111年4月1日起至112年2月9日止，積欠租金10個月又9日，即391,400元【(38,000×10)＋38,000×(9/30)＝391,400元】。

㈤、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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又承租人於房屋之租賃關係終止後，已無繼續占有使用該房屋之權源，然其卻繼續占有使用，受有使用收益該屋之利益，並致出租人受有損害，且為無法律上之原因，則房屋出租人因無權占有人所受利益依其性質不能返還，自得依不當得利之法律關係，請求其償還價額。本件系爭租約已於112年2月9日終止，業如前述，則被告聖樺國際有限公司、葉日東自112年2月10日起未返還系爭房屋而仍繼續無權占有，自受有相當於租金之不當得利，並致原告受有不能使用收益系爭房屋之損害，是原告依上開規定，請求被告聖樺國際有限公司、葉日東自112年2月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於月租金即每月38,000元之不當得利，為有理由。

㈥、依系爭租賃契約第14條約定：租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利。承租人未即時遷出返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金2倍支付違約金至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議(本院卷第19頁)。系爭租約於112年2月9日終止，被告葉日東依約負有返還系爭房屋之義務，被告葉日東並未依約返還系爭房屋，而有違約之情事，原告依系爭租約第14條約定請求被告葉日東按租約約定租金2倍計算之違約金，即每月7

6,000元（計算式：38,000元×2=76,000元），為有理由。

㈦、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。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，週年利率為百分之五；以日、星期、月或年定期間者，以期間末日之終止，為期間之終止。期間不以星期、月或年之始日起算者，以最後之星期、月或年與起算日相當日之前一日，為期間之末日。但以月或年定期間，於最後之月，無相當日者，以其月之末日，為期間之末日。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條、第121條分別定有明文。經查，本件原告請求被告給付租金、相當租金之不當得利、違約金，均係以支付金錢為標的，又未約定利率，就租金部分原告請求自起訴訴繕本送達被告（112年1月30日寄存送達，見本院卷第65、67頁。按送達寄存送達，依民事訴訟法第138條第2項規定，自寄存之日起，經十日發生效力，即自112年2月9日生效）翌日即112年2月10日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。至於各期之相當租金之不當得利、違約金，則應自各期之期間之末日之翌日起算至清償日止，按年息5%計算遲延利息。

㈧、綜上所述，原告依民法第455條前段、第179條等規定及系爭租約約定起訴，請求如主文第1項至第4項，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、原告陳明願供擔保請為宣告假執行，就主文第1項、第3項、第4項原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。主文第2項命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。至原告其餘假執行之聲請，因其敗訴而失所依附，爰併予駁回

之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　26　　日

民事第二庭法　　官　林麗玉

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　　4　　月　　26　　日

書　記　官　郭春慧