

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第427號

原告 何碧珠  
林水仙

共同

訴訟代理人 郭怡姝律師

被告 明峻園藝企業社即賴瑪琍

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國113年10月8日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將承租之坐落新竹縣○○鄉○○段000○000○000地號土地(面積1353.99平方公尺)之地上物除去騰空，並將上開土地回復原狀返還予原告何碧珠、林水仙。
- 二、被告應分別給付原告何碧珠、林水仙新臺幣柒拾肆萬元，及均自民國一一三年九月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一三年九月十日起至返還第一項土地之日止，按月於每月首日分別給付原告何碧珠、林水仙新臺幣參萬柒仟元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告何碧珠、林水仙以新臺幣肆拾萬零陸仟壹佰玖拾柒元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾壹萬捌仟伍佰玖拾壹元為原告何碧珠、林水仙預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告何碧珠、林水仙分別以新臺幣貳拾肆萬陸仟陸佰陸拾柒元為被告供擔保後，得假執行。但被告如分別以新臺幣柒拾肆萬元為原告何碧珠、林水仙預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項命被告給付部分，於原告何碧珠、林水仙分別以到期金額三分之一供擔保後，得假執行。但被告如分別以

01 到期金額全額為原告何碧珠、林水仙預供擔保，得免為假執  
02 行。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、按獨資商號與其負責人為同一權利主體。又獨資經營之商號  
06 並無當事人能力，其以商號名稱為當事人，並列自己名義  
07 為法定代理人而為訴訟行為者，因與實際上自為當事人無異  
08 法院自得逕於當事人欄內改列其名，藉資糾正(最高法院  
09 97年度台抗字第667號民事裁定意旨參照)。查明峻園藝企業  
10 社登記資料記載組織型態為獨資商號，負責人為賴瑪琍，有  
11 卷附商工登記公示資料查詢(見本院卷第17頁)可稽，原告  
12 以明峻園藝企業社為被告，並列賴瑪琍為被告兼法定代理  
13 人，爰逕予更正為明峻園藝企業社即賴瑪琍，合先敘明。

14 二、被告受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無  
15 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其  
16 一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：原告二人為新竹縣○○鄉○○段000○000○000  
19 地號土地(下稱系爭土地)之所有權人，權利範圍均為二分之  
20 一，並於民國(下同)111年8月1日經仲介陳秉逸介紹，分別  
21 與被告簽訂租賃契約，約定將系爭土地中面積總計1353.99  
22 平方公尺(下稱系爭租賃土地)出租予被告供園藝工程使用，  
23 租賃期間自111年8月1日起至113年8月1日止，被告應每月分  
24 別給付租金新臺幣(下同)37,000元予原告二人，並於每月1  
25 日給付該期租金。詎被告非但未依約分別繳納押租金37,000  
26 元予原告二人，更自承租後即未按期給付租金，且原告二人  
27 始終無法聯繫被告，只得於113年3月11日以竹北成功郵局82  
28 號存證信函催告被告應於文到5日內給付積欠之20月租金(被  
29 告分別積欠原告二人74萬元之租金，計算式37,000元\*20月=  
30 74萬元，二人合計148萬元)，逾期將終止系爭租賃契約，被  
31 告並於同年月12日收受，然該存證信函卻遭郵局以「原址查

01 無此公司」為由退回，原告二人始知被告竟私下變更地址。  
02 惟系爭租賃契約第19條約定：「雙方相互間之通知應以本契  
03 約所載地址為準，地址如有變更時，應以書面通知他方。若  
04 因為通知變更導致文書無法送達或拒收者，則以郵局第一次  
05 投遞之日期視為合法送達日期」，是以原告二人已於同年月  
06 12日合法送達催告通知，被告本應於同年月17日前給付積欠  
07 之20月租金。現被告逾期仍未給付，原告二人自得終止系爭  
08 租賃契約，依民法第440條第1項，以起訴狀繕本送達為終止  
09 租賃契約之意思表示，並於被告未騰空返還系爭租賃土地  
10 前，依民法第179條規定，請求被告分別給付原告相當租金  
11 之不當得利每月37,000元。又被告承租系爭租賃土地做為園  
12 藝工程使用，卻未經申請許可回填堆置內含大小土礫之土石  
13 方違反區域計畫法，此有新竹縣政府對被告裁罰之112年3月  
14 16日府地用字第1124210570號文可稽，可證兩造確有成立系  
15 爭租賃契約，且系爭租賃土地係由被告實際占有使用中。為  
16 此，爰依系爭租賃契約第16條、民法第179條、第455條前段  
17 規定提起本件訴訟，並聲明：如主文所示。

18 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  
19 陳述。

20 三、本院之判斷：

21 (一)原告二人主張之上開事實，業據提出與所述情節相符之系爭  
22 租賃契約書2份、土地登記第一類謄本、竹北成功郵局第82  
23 號存證信函及收件回執、經退件之存證信函信封、新竹縣政  
24 府府地用字第1124210570號函、系爭租賃土地出租被告之前  
25 後對比照片數張為證(見本院卷第19至43頁、第127至135  
26 頁)。復經本院依職權調取臺灣桃園地方檢察署112年度偵字  
27 第20420號偵查卷核閱無訛。參以證人陳秉逸到庭證稱：伊  
28 於111年8月1日於原告林水仙家中，仲介兩造簽訂系爭租賃  
29 契約。明峻園藝企業社當時由林家俊、謝鎮鴻代表，林家俊  
30 稱謝鎮鴻為明峻園藝企業社實際老闆，他陪老闆出來簽約。  
31 簽完約後1、2天，對方打電話來說他們在整地時挖到疑似廢

01 棄物，伊與同事去現場看，很明顯有很多土不是原本土地上的  
02 的，是別的地方挖過來的，伊當時在現場，剛好有一車過來  
03 倒土，後來伊通知地主來，地主來到現場後，林家俊就跟我  
04 說裡面有一些黑黑的土質汙染物，要處理掉，所以他就跟地  
05 主協商處理的費用。後來雙方談下來好像是以5、6萬元解  
06 決等語（見本院卷第155、156頁），足認兩造已成立系爭土  
07 地租賃契約，及原告業已交付被告使用系爭土地；又被告經  
08 本院合法通知迄未到場爭執，亦未提出書狀作何有利於己之  
09 聲明或陳述，以供本院審酌，是本院依調查證據之結果及斟酌  
10 全辯論意旨，堪認原告二人之主張為真實。

11 (二)按承租人應按約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延  
12 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人  
13 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；承租人於租賃關  
14 係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1  
15 項、第455條前段定有明文。又系爭租約第3、4、5條約定：  
16 承租人（即被告）每月租金分別應給付原告何碧珠、林水仙  
17 37,000元，於每月1日前支付；押租金37,000元於訂約時由  
18 被告交付原告收款（見本院卷第19、20頁），第16條約定租賃  
19 期間屆滿或終止契約時，自通知終止之日起，被告應即交還  
20 租賃物與原告。被告植物移植後，需整回填植物移植坑洞恢  
21 復土地平整…。第19條約定，兩造就系爭租約之通知應以契  
22 約所載地址為準，地址如有變更時應以書面通知他方。若因  
23 未通知變更導致文書無法送達或拒收者，則以郵局第一次投  
24 遞之日期視為合法送達日期（見本院卷第22頁）等語，有系爭  
25 租約在卷可稽。查被告自111年8月1日起即未繳付租金，已  
26 如前述，計至原告於113年3月11日發函催告時止，已積欠租  
27 金20個月，雖系爭存證信函經郵局以「查無此人」退件（見  
28 本院卷第41頁），惟依系爭租賃契約第19條之規定，因被告  
29 未通知原告二人其地址變更導致文書無法送達，以郵局第一  
30 次投遞日期視為合法送達，則本件系爭存證信函應已視為送  
31 達；復被告未於催告期間5日內繳清欠租，則原告二人以起

01 訴狀繕本送達即113年9月9日（見本院卷第137頁）為終止系  
02 爭租約之意思表示，核無不合。從而，系爭租約既已終止，  
03 原告依民法第455條及系爭租約第16條約定，請求被告回復  
04 原狀騰空返還系爭土地，為有理由，應予准許。又系爭租約  
05 既已合法終止，則原告請求被告分別給付原告二人自111年8  
06 月至113年3月積欠之租金各74萬元（37,000元x20月），亦  
07 屬有據。

08 (三)末按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
09 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法  
10 第179條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方所受  
11 之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他  
12 人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。  
13 最高法院著有61年度台上字第1695號裁判要旨可資參照。查  
14 被告於系爭租約終止後，本應將系爭租賃土地騰空返還原  
15 告，惟被告現仍以大量土石方堆置於系爭租賃土地上而未清  
16 空返還，自屬無權占有系爭租賃土地，並致原告二人受有不  
17 能使用之損害，是原告二人主張被告受有相當於租金之不當  
18 得利，自屬可採。從而，原告二人依不當得利之規定，請求  
19 被告自系爭租賃契約終止之翌日即113年9月10日起至騰空地  
20 上物並回復原狀返還系爭租賃土地之日止，按月於每月首日  
21 分別給付原告二人相當於租金之不當得利37,000元，為有理  
22 由，應予准許。

23 (四)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
26 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
27 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
28 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
29 利率為5%，復分據民法第229條第2項、第233條第1項  
30 前段及第203條所規定。是原告就被告應給付之租金金額，  
31 各請求自起訴狀繕本送達翌日即113年9月10日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准  
02 許。

03 四、綜上所述，兩造間之租賃關係既已終止，則原告二人依民法  
04 第455條、第179條及系爭租賃契約第16條等規定，請求被告  
05 應將系爭租賃土地之地上物除去騰空，回復原狀返還原告二  
06 人，並分別給付原告二人74萬元，及自113年9月10日起至清  
07 償日止，按週年利率5%計算之利息；及被告應自113年9月10  
08 日起至將系爭租賃土地之地上物除去騰空，回復原狀返還日  
09 止，按月分別給付原告二人37,000元，為有理由，應予准  
10 許。

11 五、原告聲明願供擔保請准宣告假執行，於其勝訴部分，爰酌定  
12 相當擔保金准許之。並依同法第392條第2項之規定，依職權  
13 宣告被告預供擔保得免為假執行，以期衡平。

14 六、本件事證已臻明確，原告其餘之主張、陳述及攻擊防禦方法  
15 與證據，經本院審酌後，認與本件判決結果不生影響，爰不  
16 逐一論敘。

17 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

19 民事第一庭法 官 楊明箴

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

24 書記官 郭家慧