

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第244號

原告 行政院農業委員會農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 蔣志明律師

複代理人 楊榮富律師

被告 沐德事業有限公司

法定代理人 張宏騰

上列當事人間請求遷屋還地等事件，經於民國111年11月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應自坐落臺中市○○區○○段0000○號即門牌號碼臺中市○○區○○○街0號建物遷出，並將坐落臺中市○○區○○段000地號土地如附圖所示符號398(1)面積591.81平方公尺返還原告。

二、被告應自民國110年12月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣32,224元。

三、訴訟費用新臺幣352,913元，由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣1,275萬元或同面額以上之臺灣銀行無記名可轉讓定期存單為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣38,251,700元為原告供擔保後，則得免為假執行。

事實及理由

一、原告更正後訴之聲明：除如主文第一、二項所示外，另願供現金或臺灣銀行無記名可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

另陳述：

(一) 坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段182

01 0建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○○街0號，為
02 中華民國所有並由原告為管理機關，有土地及建物登
03 記第二類謄本影本可稽（本院卷第19-21頁）。原告
04 （改制前含「臺灣臺中農田水利會」在內）於民國10
05 4年6月18日與被告簽立房地租賃契約書（下稱系爭租
06 約），將上開土地如附圖所示符號398(1)面積591.81
07 平方公尺範圍及其上門牌號碼臺中市○○區○○○街
08 0號建物（下合稱系爭房地）出租予被告，租期約定
09 自104年6月20日起至112年2月19日止，每月租金新臺
10 幣（下同）32,224元，應於每月起租日（即每月20
11 日）前給付，另押租金為64,448元、履約保證金為38
12 6,688元，且約定租賃期間之房屋稅應由被告負擔，
13 有系爭租約可憑（本院卷第23-35頁）；惟被告自109
14 年7月起即未依約給付租金，亦未支付109年房屋稅7,
15 380元及110年房屋稅7,302元，有房屋稅繳款書可證
16 （見本院卷第37頁）。

17 （二）原告前以被告所給付之押租金64,448元及履約保證金
18 386,688元抵扣109年7月份起至110年7月份止之租金4
19 18,912元【計算式：32,224元×13月＝418,912元】，
20 及109年、110年之房屋稅14,682元【計算式：7,380
21 元＋7,302元＝14,682元】，所餘17,542元【計算
22 式：451,136元－418,912元－14,682元＝17,542元】
23 再用以抵扣110年8月份租金32,224元後，110年8月份
24 租金尚不足14,682元【計算式：17,542元－32,224元
25 ＝14,682元】。是截至110年11月24日止，被告計欠1
26 10年8月份租金14,682元、110年9月份、10月份及11
27 月份之租金未付，計已超過二期（月）之租金額。原
28 告遂於110年11月24日寄發農水台中字第1106449672
29 號函，催告被告應於110年11月30日前繳清欠租，逾
30 期即以該函作為終止系爭租約之意思表示而不另通
31 知，有該函文及被告收件回執可稽（本院卷第39-40

頁）。詎被告仍未於期限內繳納欠租。

（三）按所有權人對於無權占有其所有物者得，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條前段、中段分別定有明文；又出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，並發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示。原告已於催告函內表明如被告逾期仍不繳付欠租，即視為終止租約之旨，被告既未於期限繳租，自生系爭租約已於110年11月30日終止之效力。原告繼於111年1月3日以農水台中字第1106448621號函請被告遷讓返還系爭房地，然未獲置理，亦有函文及現場照片可憑（本院卷第41-43頁）。

（四）兩造間之系爭租約既經原告終止在案，已無租賃關係存在，則被告繼續占用系爭房地，自無合法之權源而為無權占有，原告爰依民法第767條規定，訴請被告遷讓返還系爭房地。又依社會通念，無權占有他人土地，可能獲致於相當於租金之利益，且係無法律上原因而受利益，並致土地所有人受有損害，而應成立不當得利。系爭房地於系爭租約終止後，迄今仍遭被告占用，致原告受有無法利用之損害，原告自得請求被告自110年12月1日起至返還所占用之系爭土地之日止，按原定每月32,224元之租金數額，計算相當於租金之不當利得等語。

二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀而為答辯聲明或陳述。

三、法院得心證之理由：

（一）程序方面：

1、按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

01 256條定有明文。本件原告起訴時，其聲明第一
02 項所訴請被告返還之土地範圍及面積係以實測為
03 準。嗣經本院囑託臺中市中正地政事務所現場測
04 量後，原告依測量結果而為如原告訴之聲明所示
05 面積之變更，核屬就事實上陳述所為補充及更
06 正，程序上自屬合法，合先敘明。

07 2、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
08 提出書狀作何聲明或陳述，核無民事訴訟法第38
09 6條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
10 辯論而為判決。

11 (二) 實體方面：

12 1、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方
13 使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得
14 以金錢或租賃物之孳息充之。又承租人租金支付
15 有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支
16 付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
17 得終止契約。次按，所有權人對於無權占有其所
18 有物者得，得請求返還之，對於妨害其所有權
19 者，得請求除去之。承租人於租賃關係終止後，
20 應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其
21 生產狀態，返還出租人。民法第421條、第440條
22 第1項、第455條及第767條前段、中段分別定有
23 明文。另土地法第100條第3款規定，承租人積欠
24 租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時，
25 出租人得收回房屋。

26 2、被告自104年6月20日起向原告承租系爭房地，每
27 月租金32,224元，應於每月之起租日前給付，被
28 告既自109年7月份起即未依約給付租金，亦未依
29 約支付房屋稅，經原告以押租金64,448元及履約
30 保證金386,688元抵扣109年7月份起至110年7月
31 份止之租金418,912元【計算式：32,224元×13月

01 =418,912元】，及109年、110年之房屋稅14,68
02 2元【計算式：7,380元+7,302元=14,682
03 元】，餘款17,542元【計算式：451,136元-41
04 8,912元-14,682元=17,542元】再用以抵扣110
05 年8月份之租金32,224元後，尚不足14,682元
06 【計算式：17,542元-32,224元=14,682元】。
07 是截至110年11月24日為止，被告計欠原告超過2
08 個月以上之租金總額，且經原告催告而仍未繳
09 付，是系爭租約應於110年11月30日生終止之效
10 力。又兩造間之系爭租約既經終止，即無租賃關
11 係存在，則被告繼續占用系爭房地，自無合法之
12 權源，而屬無權占有，原告依民法第767條規
13 定，訴請被告遷讓返還系爭房地，應為有理。

14 3、又按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害
15 者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後
16 已不存在者，亦同。民法第155條前段、第179條
17 分別定有明文。而依不當得利之法則請求返還利
18 得者，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
19 損害為其要件。故請求返還之範圍乃以無權占有
20 人可獲相當於租金之利益為度。雖土地法第97條
21 第1項所定城市地方房屋之租金以不超過土地及
22 其建築物申報總價額年息10%為限。然其立法意
23 旨，乃因立法當時，城市房屋供不應求，為防止
24 出租人抬高租金，謀取重利，特設該條限制房屋
25 租金之最高額，以保護經濟上弱者之承租人，使
26 其能取得適當之居住空間，避免造成居住問題。
27 惟現今城市房屋之供需情形，早已不可同日而
28 喻，亦無供不應求之情形，加以社會活動交易已
29 高度自由化，承租人並非必為經濟上之弱者，承
30 租人如選擇承租城市房以供為居住，藉此享有較
31 佳之城市生活機能利益，則其原所同意之租金約

01 定，不僅為使用所承租房地之必要對價，兼亦包
02 括經濟及生活機能利益之考量對價在內，已非過
03 往承租房屋僅供基本生存需求之可比；加以被告
04 為公司組織，屬營利性質法人，另依卷附Google
05 街景圖片所示，系爭房地乃為透天房地，更有獨
06 立庭院，且位於臺中市北屯區，生活機能良好，
07 核非經濟上弱者所應受保護之最低居住需求房地
08 性質。本院因認有關係爭租約終止後之不當得
09 利，應不受土地法所定租金最高限制之拘束。被
10 告前向原告承租系爭房地所約定之租金為每月3
11 2,224元，是被告自110年12月1日起繼續占有系
12 爭房地，自受有相當於原所約定每月32,224元租
13 金之不當利得。則原告訴請被告應自110年12月1
14 日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當
15 於原所約定之租金數額計算之不當得利32,224
16 元，亦屬合理。

17 四、綜上所述，原告本於租賃終止、所有權作用及不當得利等法
18 律關係，訴請被告應自系爭房地遷出及將坐落臺中市○○區
19 ○○段000地號土地如附圖所示符號398(1)面積591.81平方
20 公尺返還原告，另應自110年12月1日起至遷讓返還系爭土地
21 之日止，按月給付原告32,224元，均為有理，予以准許。

22 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相
23 當之擔保金額准許之；另依民事訴訟法第392條第2項規定，
24 依職權定相當之擔保金額，准被告得供擔保而免受假執行。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日
27 民事第四庭 法 官 林宗成

28 上正本係照原本作成

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由，及繳納上訴裁判費。如委任律師提起上訴，應一併繳納
31 上訴裁判費，法院得不命補正。

01 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日
02 書記官 陳盟佳