

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第922號

原告 廖俞亮

被告 豐成再生能源股份有限公司

法定代理人 劉志喬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將座落臺中市○○區○○段0地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路000○○號廠房（即臺中市豐原地政事務所112年7月17日複丈圖【下稱附圖】所示B【面積862.39平方公尺】）騰空遷讓返還原告。

二、被告應將坐落臺中市○○區○○段0地號土地上如附圖編號C所示部分（面積600.47平方公尺）之雜物移除，並騰空返還上開占用部分之土地予原告。

三、被告應自民國112年11月2日起至113年1月4日止，按月給付原告新臺幣18萬元；自民國113年1月5日起至騰空遷讓返還第1項所示B部分之廠房及第2項所示C部分之土地之日止，按月給付原告新臺幣8萬元。

四、被告應給付原告新臺幣108萬元，及自民國112年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔64%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，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2款、第256條定有明文。查原告起訴時原聲明為：被告應中止與原告之租賃契約，遷讓后里區安眉路116之1號廠房兩間並給付所欠租金，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息（本院卷第11頁），嗣於民國112年11月1日言詞辯論當庭變更聲明如以下之聲明（本院卷第123頁），經核聲明(一)、(三)，係屬補充事實上之陳述，追加聲明(二)、(四)部分，係基於同一基礎原因事實所為追加，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告向原告承租座落臺中市○○區○○段0地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路000○0號兩間廠房（即臺中市豐原地政事務所112年7月17日複丈圖【下稱附圖】所示編號A【面積1,309平方公尺】及B【面積862.39平方公尺】，下分稱A大廠房、B小廠房）及如附圖編號C所示部分（面積600.47平方公尺）之土地（下稱C土地，合稱系爭房地），兩造並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）18萬元，租賃期間為111年6月1日起至112年12月31日，被告應於每月10日按日分10次給付租金予原告，詎被告自112年3月起即未再繳納租金，原告以存證信函催告被告於30日內給付積欠之租金，迄至同年10月31日止，已積欠144萬元租金，原告乃於112年11月1日當庭向被告為終止系爭租約之意思表示。爰依系爭租約、第767條第1項之規定，請求被告應將系爭房地遷讓返還予原告；另依系爭租約請求給付欠租，並依民法第179條之規定請求不當得利等語。並聲明：(一)被告應將座落臺中市○○區○○段0地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路000○0號之A大廠房及B小廠房騰空遷讓返還原告。(二)被告應自112年11月2日起，至騰空遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告18萬元。(三)被告應給付原告144萬元，及自112年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應將坐落臺中市○

○區○○段0地號土地上如附圖編號C所示部分（面積600.47平方公尺）之雜物移除，並騰空返還上開占用部分之土地給原告。

二、被告則以：被告已於112年7月12日將A大廠房清空，112年7月12日以後之租金不應算入A大廠房之部分，其於112年11月1日起僅承租B小廠房、A大廠房前空地，另已於113年1月4日通知原告點交返還A大廠房等語置辯。並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告於111年6月2日向原告承租系爭房地，約定租期自111年6月1日起至112年12月31日止，租金每月18萬元，並應於每月1至10日每日給付1萬8,000元，保證金36萬元等情，有房屋租賃契約書可證（本院卷19至25頁），原告此部分主張堪認實在。

(二)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，民法第440條第1項、第2項分別定有明文。次按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦有明文。經查，被告自112年3月至10月止，合計積欠應給付予被告之租金數額達144萬元，為兩造所不爭執（本院卷125頁），於扣抵保證金36萬元後，被告尚積欠原告108萬元之租金，已逾2個月之租金總額，是原告以民事起訴狀繕本送達為催告被告給付租金之意思表示，被告業於112年4月19日收受民事起訴狀繕本等情，有送達證書附卷可參（本院卷第35頁），原告另於112年11月1日當庭向被告表示終止系爭租約之意思表示（本院卷124頁），被告在收受該催告後仍拒

01 不給付租金之情形下，揆諸前開論述，原告終止系爭租約即
02 屬有據，兩造系爭租約已於112年11月1日終止，被告於系爭
03 租約終止時，應遷讓返還系爭房地，則原告依民法第767條
04 第1項前段及系爭租約之規定，請求被告遷讓返還B小廠房及
05 騰空返還C土地（其中A大廠房已於113年1月4日返還詳下
06 述），自屬有據。

07 (三)原告請求給付之各項金額，是否有理？

08 1.欠租144萬元部分：

09 系爭租約業據原告於112年11月1日合法終止，而租約終止
10 前，被告共積欠原告租金144萬元，已如前述，扣除保證金3
11 6萬元後，為108萬元，是原告請求被告給付108萬元及自112
12 年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有
13 據。被告雖抗辯A大廠房已於112年7月12日騰空返還原告，A
14 大廠房租金應只計算至112年7月12日，並提出LINE對話紀
15 錄、照片為證（本院卷150至157頁），然原告於112年12月1
16 7日至A大廠房確認，並未完全清空，有照片可證（本院卷18
17 3至187頁），被告上所辯，委難憑採。

18 2.112年11月2日起，至騰空遷讓返還B小廠房之日止，按月給
19 付原告18萬元部分：

20 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
22 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
23 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還
24 者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又承
25 租人於房屋及土地之租賃關係終止後，已無繼續占有使用該
26 房屋及土地之權源，然其卻繼續占有使用，受有使用收益該
27 房屋及土地之利益，並致出租人受有損害，且為無法律上之
28 原因，則房屋及土地出租人因無權占有人所受利益依其性質
29 不能返還，自得依不當得利之法律關係，請求其償還價額。

30 (2)被告抗辯A大廠房已於113年1月4日騰空返還原告，不得再行
31 計算使用之對價等語，並提出LINE對話截圖及照片為證（本

院卷203至207頁），且被告亦於同日通知原告點交，為原告所不爭執（本院卷198頁），則原告於同日收受被告此部分通知，應已可知悉被告有返還A大廠房之意並要求返還點交，原告竟怠於為之，則依民法第234條、第235條及第241條之規定，應認原告於113年1月4日已陷於受領遲延，被告已合法拋棄占有而其後再無無權占有A大廠房之情事。是合計被告無權占有A大廠房之期間，應即自112年11月2日起至113年1月4日為止。至原告一再主張A大廠房前之C土地部分空地應一併騰空返還，始得返還A大廠房云云，然系爭房地本各自為獨立之個體，可自行單獨出租，故被告先行返還A大廠房自無不可，原告主張，尚屬無據。

(3)系爭租約已於112年11月1日終止後，被告並未將系爭房地騰空返還原告，迄至113年1月4日被告始返還A大廠房予原告，已如上述，故自112年11月2日起至113年1月4日止，被告即屬無權占有系爭房地，自113年1月5日起，被告即屬無權占有B小廠房及C土地，並因無權占有而獲得相當於租金之利益，原告亦因系爭房地於上開期間遭無權占有，致無法使用，而受有相當於租金之損害。又系爭租約所約定系爭房地租金既為每月18萬元，則原告主張以每月18萬元，作為計算被告無權占有系爭房地可能獲得相當於租金之利益，應為可採，另原告自承A大廠房包含A大廠房前面的空地1個月租金為12萬元等語（本院卷199頁），則被告於113年1月4日僅返還A大廠房，而A大廠房前之空地尚未騰空返還，考量A大廠房與前面之空地一併使用，可增加其便利性，被告自113年1月5日尚無權使用B小廠房及C土地可能獲得相當於租金之利益，則以8萬元計算。故原告得請求被告自112年11月2日起至113年1月4日止，按月給付18萬元，自113年1月5日起至遷讓返還B小廠房及C土地止，按月給付8萬元，即屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告應將B小廠房及C土地騰空遷讓返還予原告；另依據系爭租約之約定，請求被告給付108萬元及自112年11月2日起至清償日

01 止，按年息5%計算之利息；暨依不當得利之法律關係，請
02 求原告應自112年11月2日起至113年1月4日止，按月給付18
03 萬元；自113年1月5日起至騰空遷讓返還B小廠房及C土地之
04 日止，按月給付8萬元，為有理由，應予准許。逾此部分之
05 請求，為無理由，應予駁回。

06 五、本件原告未陳明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔
07 保請准宣告免為假執行，容有誤會，併此敘明。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
10 敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
13 民事第四庭 法 官 吳金玫

14 正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
18 書記官 張筆隆