臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3870號

原　　告　黃華雄

000000000000000000

　　林秋霞

　　廖鴻元

共　　同

訴訟代理人　沈以軒律師

複代理人　　施傅堯律師

共　　同

訴訟代理人　林芮如律師

被　　告　益昕國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林昶濬

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○區00路00000號3樓廠房暨3個車位騰空返還予原告。

二、被告應自民國115年2月10日起至返還第一項所示廠房之日止，按月給付原告新臺幣14萬595元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣99萬6633元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣298萬9900元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項所命給付，就已到期部分，於原告按月以新臺幣4萬6865元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣14萬595元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造（被告當時名稱為益昕國際有限公司）於民國110年3月31日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告承租伊共有之門牌號碼臺中市○○區○○區00路00000號3樓廠房暨3個車位（1樓屋前平面車位1個、地下室平面停車位編號1、2車位）（下稱系爭租賃物），租賃期間自110年4月11日起至115年4月10日止，每月租金新臺幣（下同）13萬元，嗣兩造於113年4月3日另簽立房屋租賃契約修訂協議書，約定自112年4月11日至113年3月10日止，每月租金13萬3900元，自113年3月11日至115年4月10日止，每月租金14萬595元。詎被告自113年6月起即經常遲付租金，而自113年10月起即未再給付租金，至114年2月扣除押金26萬元後，已積欠租金達44萬2975元，伊遂於114年3月7日以律師函發函預告於114年4月10日終止租約，以及請求積欠之租金，惟被告不予受領，於郵局招領數日後退回予伊。伊再於114年4月29日以存證信函暨律師函通知被告兩造契約已告終止，請求被告結算租金及返還系爭租賃物，雖被告於租約終止後有再給付若干租金，惟仍未返還系爭租賃物。為此，爰依民法第455條、第767條第1項規定，請求被告應將系爭租賃物騰空返還予伊。另租約終止後，被告即屬無權占有，爰依民法第179條規定，請求被告自114年5月10日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付相當於租金之不當得利14萬595元等語。並聲明：㈠被告應騰空並返還坐落於臺中市○○區○○區00路00000號3樓之廠房暨3個車位予原告。㈡被告應自114年5月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告14萬595元及各期應給付之日翌日起至清償日止，以及按各其

週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示：兩造目前有協議等語。

三、本院之判斷：

（一）原告主張兩造於110年3月31日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭租賃物，約定租賃期限自110年4月11日至115年4月10日止，每月租金13萬元，兩造嗣於113年4月3日另立修訂協議書，約定自112年4月11日至113年3月10日止，每月租金13萬3900元，自113年3月11日至115年4月10日止，每月租金14萬595元。至114年2月扣除押金26萬元後，被告已積欠租金達44萬2975元，原告於114年3月7日委請律師發函催告被告於函到7日給付積欠租金，並為逾期即於114年4月10日終止租約之意思表示，該律師函於114年3月10日因投遞不成而暫存於郵局、通知招領，原告於114年4月29日再次以律師函暨存證信函通知被告系爭租約已經終止之事實，業據其提出經濟部商工登記公示資料查詢服務、房屋租賃契約書、有限公司變更登記表、房屋租賃契約修訂協議書、律師函、國內快捷/掛號/包裹查詢、存證信函、土地所有權狀、建物所有權狀等為證（見本院卷第15-61頁），且為被告到庭所不爭執，堪信為真實。

（二）原告主張：系爭租約業於114年4月10日終止，原告依民法第455條、第767條第1項規定，請求被告騰空返還系爭租賃物，並依民法第179條規定，請求被告自114年5月10日起至返還系爭租賃物之日止之不當得利等語。經查：

1.按承租人應依約定日期，支付租金；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439條、第440條第1項、第2項分別定有明文。次按出租人因

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，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號民事裁定參照）；表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院109年度台上字第908號民事判決意旨參照）。

2.系爭租約至114年2月止，於扣除押金26萬元後，被告積欠之租金總額為44萬2975元，已達2個月以上之租額，是原告自得定相當期限，催告被告支付租金，並於被告逾期仍未給付時，終止系爭租約。而原告於114年3月7日委請律師寄發律師函予被告，催告其應於函到7日內給付積欠之租金，並表明如逾期未履行時，將於114年4月10日終止租賃關係等語（見本院卷第37-40頁）。嗣被告於114年3月10日收受上開信函之招領通知（見本院卷第42頁），揆諸上開說明，原告定期催告及屆期終止租約之意思表示即發生效力，惟被告於催告期限屆滿之114年3月17日仍未給付積欠之租金，原告就終止租約之意思表示所附停止條件已成就，則原告主張系爭租約已於114年4月10日終止，為有理由。

3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第767條第1項前段、第455條前段分別定有明文。被告於系爭租約終止後，仍繼續使用系爭租賃物，即屬無權占有，揆諸前揭規定，被告自應騰空返還系爭租賃物予原告。又原告依民法第767條第1項前段規定所為返還系爭租賃物之請求既有理由，則其擇一依民法第455條前段規定所為之同

一請求，即毋庸再予審究，併此敘明。

4.次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，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號民事判決意旨參照）。原告終止系爭租約後，被告仍無權占用系爭租賃物，即屬無法律上原因而受有占有使用系爭租賃物之利益，並致原告受有損害，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利。參以兩造原約定之租金為每月14萬595元，原告主張相當於租金之不當得利，以每月14萬595元計算，應屬合理。又被告已經給付115年1月前之租金(見本院卷第185-186頁），因此，原告依不當得利之法律關係，請求被告自115年2月10日起至騰空返還系爭租賃物之日止，按月給付14萬595元相當於租金之不當得利，核屬有據。逾此部分之請求，則非可採。

四、綜上所述，原告請求被告騰空返還系爭租賃物，並自115年2月10日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付原告14萬595元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本判決主文第1項部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。又將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院

暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。據此，本判決主文第2項部分，爰就判決確定前清償期已屆至部分，酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　8　　日

民事第七庭　　法　官　謝慧敏

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　　115　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　古紘瑋