

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第357號

原告 德雄租賃股份有限公司

法定代理人 徐崇雄

訴訟代理人 王正宏律師

楊雨錚律師

郭俐文律師

被告 威昇科技有限公司

兼法定代理

人 林峻陞

(現於法務部○○○○○○○○○○○○○○○○
執行中)

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月14日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○○段○○○○○段○○○○○○○○
○○○○○○地號土地，及同段二十之一、二十之二、二十之三、
三十四建號即門牌號碼臺南市○○區○○里○○○○○○○○○號
房屋，遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參拾壹萬肆仟陸佰陸拾柒元，及自民國一
百零九年八月六日起至遷讓返還前項房地之日止，按月給付原告
新臺幣貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳佰玖拾捌萬
壹仟元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

01 (一)原告出租臺南市○○區○○○段○○○○段00000○000000
02 地號土地，及同段20-1、20-2、20-3、34建號即門牌號碼臺
03 南市○○區○○里○○○000○0號房屋(下稱系爭房地)與被
04 告威昇科技有限公司(下稱威昇公司)，並於民國108年1月18
05 日簽訂土地及房屋租賃契約書(下稱系爭租賃契約)，約定租
06 期3年，租期自108年1月15日至111年1月14日止，每月租金
07 新臺幣(下同)2萬元；水、電費用均由被告威昇公司負
08 擔，另由被告林峻陞擔任連帶保證人。詎被告威昇公司交付
09 1月租金及押租金4萬元後，其後各期租金均未支付，原告分
10 別於108年12月23日、109年3月16日寄發臺北南陽郵局1776
11 號、國史館郵局205號存證信函，通知被告限期繳清及搬
12 遷，並於109年3月17日終止系爭房地租賃契約，惟被告威昇
13 公司仍未依約遷讓返還系爭房地，迄至109年8月4日共積欠3
14 2萬元(未給付租金月份自108年2月至109年7月份，共計18個
15 月36萬元，扣除押租金4萬元後為32萬元)未給付，被告林峻
16 陞為系爭租賃契約之連帶保證人，自應與被告威昇公司共同
17 負擔遷讓房屋及給付租金等責任。為此，爰依民法767條第1
18 項規定請求返還系爭房地，及依系爭租賃契約、民法第179
19 條規定請求給付租金、相當於租金之不當得利等語。

20 (二)並聲明：

- 21 1. 被告應將系爭房地騰空遷讓返還原告。
- 22 2. 被告應給付32萬元，並自109年8月6日起至遷讓房屋之日
- 23 止，按月給付2萬元。
- 24 3. 願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告威昇公司及林峻陞則以：

26 (一)被告同意系爭租賃契約於109年3月17日終止，並願騰空返還
27 系爭房地，及給付租金、相當於租金之不當得利與原告，惟
28 目前被告林峻陞入監服刑無法支付，亦無人可以幫忙，需待
29 出監後才能搬遷返還系爭房地及給付租金等語，以資抗辯。

30 (二)並聲明：原告之訴駁回。

31 三、本院得心證之理由：

01 (一)查原告主張與被告威昇公司簽立系爭租賃契約，將系爭房地
02 出租威昇公司使用，約定租賃期限自「108年1月15日至111
03 年1月14日」，每月租金2萬元，簽約時被告威昇公司交付押
04 金4萬元，並由被告林峻陞擔任連帶保證人。惟被告威昇公
05 司簽約後僅交付1個月租金，即未再依約繳納，其於108年12
06 月23日、109年3月16日分別寄發臺北南陽郵局1776號、國史
07 館郵局205號存證信函通知被告威昇公司限期繳清及搬遷，
08 並於109年3月17日終止系爭房地租賃契約等情，業據其提出
09 系爭租賃契約、公證書、存證信函及郵件收件回執為證(本
10 件係由臺灣臺北地方法院裁定移轉管轄至本院審理，上開證
11 據資料參上開法院109年度訴字第5520號卷第33至64頁，本
12 院卷第77至83頁)，亦為被告所不爭執，並同意系爭租賃契
13 約於109年3月17日終止(本院卷第102頁)，則被告威昇公司
14 向原告承租系爭房地，並簽立系爭租賃契約，被告林峻陞擔
15 任連帶保證人，因未按時繳交租金，原告於109年3月17日終
16 止租賃契約之事實，即堪可採。

17 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
18 民法第767條第1項前段定有明文。經查，原告為系爭房地所
19 有權人乙節，有土地、建物第一類謄本在卷可稽，而原告與
20 被告威昇公司簽立之系爭租賃契約，業經原告於「109年3月
21 17日」終止，此為被告威昇公司、林峻陞所不爭執，並自承
22 系爭房地目前仍有公司及個人物品放置於內，尚未遷讓返還
23 原告一語明確(本院卷第103頁)，可見被告威昇公司、林峻
24 陞於契約終止後仍無權占用系爭房地迄今，原告依上開法條
25 規定訴請被告威昇公司、林峻陞遷讓返還系爭房地，於法有
26 據，即應准許，爰判決如主文第1項所示。

27 (三)次按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
28 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租
29 金。民法第421條、第439條第1項前段分別定有明文。因
30 此，承租人占有、使用、收益租賃之房屋，自負有給付租金
31 之義務。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債

務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，原告主張被告威昇公司簽立系爭租賃契約後僅繳交1個月房租，經催告後仍未給付，已於109年3月17日終止契約，被告威昇公司、林峻陞迄仍占用系爭房地等情，業如前揭，而被告林峻陞於系爭租賃契約係擔任連帶保證人，依該契約第7條約定：如被告威昇公司未遵約給付租金，願逕受強制執行等語，依文義解釋應指被告威昇公司如未依約給付租金時，被告林峻陞願負清償責任之意，故原告終止契約「前」（109年3月17日前）依系爭租賃契約得請求被告威昇公司、林峻陞給付積欠之租金（系爭租賃契約租賃期限自108年1月15日起，原告表示被告僅繳納1個月租金，故被告應自108年2月15日開始未繳納租金起算至109年3月17日，以13個月又3日計之），經扣除押金4萬元後，應為22萬2,000元【計算式：〔2萬元/月×13月+2萬元×(3日/30日)〕－4萬元＝22萬2,000元】。

(四)再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，民法第179條前段定有明文。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條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可以獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。準此，兩造之租賃關係既於109年3月17日終止，被告威昇公司、林峻陞仍將其物品置於系爭房地，尚未遷讓返還，自屬無法律上之原因而受有使用系爭房地之利益，致原告受有無法使用之損害，揆諸前開規定，原告自可請求被告給付無權占用期間相當於租金之不當得利金額。本院審酌系爭房地坐落之位置、面積、原租金金額，及被告亦同意遷讓返還前以每月2萬元計算（本院卷第103頁）等情，堪認原告主張終止租賃契約「後」依不當得利法

律關係請求被告每月給付相當於租金之不當得利金額2萬元，核屬適當。故自109年3月18日起算至109年8月5日(原告訴之聲明第2項係請求被告給付32萬元，及自「109年8月6日」起至遷讓房屋之日止，按月給付2萬元，故上開32萬元其中依不當得利法律關係請求之期間應自終止契約109年3月17日之翌日即109年3月18日起至109年8月5日)期間(共計4個月又19日)依上開基準計算之金額為9萬2,667元【計算式：2萬元/月×4月+2萬元×(19日/30日)=9萬2,667元，元以下4捨5入】，再加計上開依租賃契約關係請求之金額22萬2,000元後，合計為31萬4,667元，被告自應負給付之責；另自109年8月6日起至遷讓返還系爭房地之日止，被告依不當得利法律關係，應按月給付2萬元。原告逾上開範圍之請求，則屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告與被告威昇公司就系爭房地簽立系爭租賃契約，並由被告林峻陞擔任連帶保證人，惟被告威昇公司繳納1個月租金後，即未再按時交付，原告已依法於109年3月17日終止租賃契約關係，被告威昇公司、林峻陞自應將系爭房地遷讓返還、給付未繳納之租金及相當於租金之不當得利利益與原告。從而，原告依系爭租賃契約，民法第767條第1項前段、第179條規定，請求：(一)被告應將系爭房地遷讓返還。(二)被告應給付31萬4,667元，及自109年8月6日起至遷讓系爭房地之日止，按月給付2萬元，為有理由，應予准許。逾上開金額部分(即第2項請求之金額)，則屬無據，應予駁回之。

五、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。查本件原告訴之聲明第2項請求之金額32萬元，雖逾31萬4,667元部分遭駁回，惟此係期間計算之結果，5,333元(即32萬元減去31萬4,667元)部分被告仍應負給付之責，僅改為自109年8月6日至遷讓返還期間予以計算而已，故本件訴訟費用由被

01 告威昇公司、林峻陞負擔，應較適當，爰判決如主文第4項
02 所示。

03 六、原告陳明願供擔保請為宣告假執行，經核於法並無不合，爰
04 就原告勝訴部分酌定相當之金額後准許之。至原告敗訴部
05 分，其假執行之聲請已失所依附，應予駁回。

06 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
07 事訴訟法第79條、第390條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 4 月 28 日
09 民事第五庭 法 官 林勳煜

10 以上正本證明與原本無異。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
12 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
13 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 4 月 29 日
16 書記官 朱烈稽