

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第140號

原告 易來旺企業股份有限公司

法定代理人 楊丁發

訴訟代理人 林泰良律師

被告 鑫曜工業股份有限公司（即鑫曜工業有限公司）

法定代理人 陳泰羽

被告 黃昭一

鄭英俊

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鑫曜工業股份有限公司、黃昭一應自如附表所示之房地遷出並騰空返還原告。

被告鑫曜工業股份有限公司、黃昭一、鄭英俊，應自民國一百一十年五月二十一日起至騰空返還上開房地之日止，按月連帶給付原告新臺幣陸拾萬元。

被告鑫曜公司、黃昭一及鄭英俊應連帶給付原告新臺幣貳佰捌拾萬元，及自民國一百一十年五月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣壹佰參拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰零伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以玖拾參萬參仟參佰參拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰捌拾萬元為原告預供擔

01 保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序事項

04 本件被告黃昭一經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
05 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
06 一造辯論而為判決。

07 貳、實體事項

08 一、原告起訴主張：

09 (一)訴之聲明：

10 1.被告鑫曜工業股份有限公司（下稱鑫曜公司）、黃昭一應自
11 如附表所示之不動產（下稱系爭房地）遷出並騰空返還予原
12 告。

13 2.被告鑫曜公司應自民國110年5月21日起至騰空返還系爭房地
14 之日止，按月給付原告新臺幣（下同）60萬元。

15 3.被告黃昭一、鄭英俊應自110年5月21日起至騰空返還系爭房
16 地之日止，按月連帶給付原告60萬元。

17 4.前兩項之給付，於任一項被告已為給付範圍內，他被告免為
18 給付。

19 5.被告鑫曜公司、黃昭一及鄭英俊應連帶給付原告280萬元，
20 及自110年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
21 息。

22 6.原告願供擔保，請准宣告假執行。

23 (二)被告鑫曜公司向原告承租系爭房地作為廠房之用，並邀同被
24 告黃昭一、鄭英俊為連帶保證人，約定租賃期間自107年11
25 月1日起至112年10月31日止，共5年，每月租金60萬元，應
26 於每年11月1日開立12張支票繳納，及於每月1日兌現支票用
27 以支付每月租金，訂約時支付2個月租金共120萬元作為押
28 金，兩造並簽立廠房及土地租賃契約書（下稱系爭租約），
29 且經公證。詎被告鑫曜公司自109年11月1日起即未兌現支票
30 按月給付租金，其雖於110年2月間簽立承諾保證書（下稱系
31 爭保證書），保證若未於同年3月1日起如期繳納租金，並於

01 同年3月30日清償其所積欠之4個月租金，其願無條件搬離及
02 清空廠房。惟被告鑫曜公司仍未履行系爭保證書之內容。原
03 告以押金抵充租金後，被告鑫曜公司迄至同年4月30日止積
04 欠之租金已超逾2個月總額，原告於同年5月14日以存證信函
05 催告被告鑫曜公司應於同年5月20日前一次清償其所積欠之
06 租金，否則以該存證信函作為終止系爭租約之意思表示，被
07 告鑫曜公司仍置之不理。原告復於同年5月21日以存證信函
08 向被告鑫曜公司為終止系爭租約之意思表示，應認系爭租約
09 已於同年5月21日終止。

10 (三)系爭租約既已於110年5月21日終止，其現仍使用系爭房地，
11 即屬無權占有。又陳泰羽雖係被告鑫曜公司登記之負責人，
12 然被告黃昭一方為實際負責人，被告鑫曜公司之人事、財
13 務、業務等經營事項，均由被告黃昭一決定，其就系爭房地
14 有事實上管領力，應認被告黃昭一亦為系爭房地之直接占有
15 人，其占有系爭房地亦無正當權源，爰依民法第455條前段
16 及第767條第1項前段、系爭租約第16條、系爭保證書第1
17 條，請求被告鑫曜公司、黃昭一遷出系爭房地，並騰空返還
18 予原告。

19 (四)系爭房地之主要用途係作為廠房營業使用，不受土地法第97
20 條關於租金最高限額之限制，租金以每月60萬元計算，應屬
21 合理。被告鑫曜公司無權占有系爭房地，應於系爭租約終止
22 後至遷讓返還系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當
23 得利60萬元，而被告黃昭一、鄭英俊為連帶保證人，依民法
24 第739條規定、最高法院87年度台上字第2428號裁定意旨及
25 系爭租約第11條約定，自應負連帶給付責任。上開被告之債
26 務發生原因不同，然給付內容則屬同一，為不真正連帶債
27 務，是被告鑫曜公司與被告黃昭一、鄭英俊對原告所負給付
28 義務，雖各負全部給付義務，但因被告中任1人為給付，他
29 被告即應於給付範圍同免其責任。

30 (五)被告鑫曜公司積欠之租金，以押金抵償後，迄至系爭租約終
31 止日即110年5月21日，尚積欠4個月又20日之租金合計280萬

元【計算式：（60萬元×4個月）＋（60萬元×20/30個月）＝280萬元】，原告依系爭租約第3、4條約定自得請求被告鑫曜公司給付，而被告黃昭一、鄭英俊為連帶保證人，亦應就上開280萬元租金共同負連帶清償責任。

二、被告黃昭一經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。被告鑫曜公司、鄭英俊則以下列情詞資為抗辯：

(一)被告鑫曜公司之法定代理人陳泰羽：

伊係後來才入股成為負責人，但被告鑫曜公司之工廠大部分係被告黃昭一負責管理。伊不清楚被告鑫曜公司之前有無積欠原告租金，租金之事宜要問被告黃昭一。伊有意願清償被告鑫曜公司積欠之租金，但因受新冠肺炎疫情之影響，被告鑫曜公司銷售至國外之貨物，遭部分國家阻擋，影響被告鑫曜公司之營運，而無法清償被告鑫曜公司積欠之租金。

(二)被告鄭英俊：

被告鑫曜公司之負責人原係訴外人李保立，伊因與李保立之經營理念不合，入股後約3個月後就退股，李保立要求伊再找一名股東，伊已遷離系爭房地2、3年。

三、本院得心證之理由：

(一)按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務，民法第272條第1項定有明文。次按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付（最高法院92年台上字第1540號民事判決意旨參照）。又就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償（最高法院87年台上字第2428號民事裁定意旨參照）。

(二)查被告鑫曜公司及其連帶保證人被告黃昭一、鄭英俊，於10

8年3月27日與原告簽立系爭租約，約定由被告鑫曜公司向原告承租其所有之系爭房地，租金每月60萬元，租賃期間自107年11月1日起至112年10月31日止，被告鑫曜公司訂約時交付原告120萬元作為押租保證金，租賃期間若有1期(支票)未能兌現，被告鑫曜公司須在兌現日起10天內補兌現完成。如積欠應付費用達2個月租金總額，或有違反本約事宜，經原告定期催告被告鑫曜公司改善而未改善，原告得終止本約。被告鑫曜公司須在30天內無條件遷離所有機器設備(承租人的所有物品)完成等情，有公證書、系爭租約、系爭房地土地、建物登記第一類謄本、地籍圖在卷可參(本院卷第27-49頁)。是被告係基於系爭租約所生之給付義務或終止後之損害賠償責任，對原告負連帶清償之責，並非基於不同之債務發生原因，而對於原告各負全部給付義務，實非不真正連帶債務，原告主張被告對其所負之不當得利返還義務，為不真正連帶債務，尚有違誤。

(三)再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。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第439條前段、第440條第1、2項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。又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。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益(最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照)。

(四)查被告鑫曜公司承租系爭房地，自109年11月起至110年2月

01 止，連續4個月未繳房租，故兩造簽立系爭保證書，並協議
02 如下：1.被告鑫曜公司承諾保證若於110年3月30日未如期付
03 清所積欠4個月房租，願無條件搬離並清空廠房。2.被告鑫
04 曜公司願於110年2月20日前將廠房內機器全部抵押給原告當
05 擔保品。3.110年3月以後，房租若未如期於每月1日繳納，
06 被告鑫曜公司願意當月20日以前無條件淨空廠房，否則廠房
07 內一切當成廢棄物處理，被告鑫曜公司不得異議；有系爭保
08 證書附卷可佐（本院卷第51頁）。次查，原告於110年5月14
09 日寄發存證信函予被告鑫曜公司，要求其110年5月20日前付
10 清積欠原告之租金，如期限內不為支付，原告將終止系爭房
11 地；再於110年5月21日寄發存證信函予被告鑫曜公司，通知
12 其未於110年5月20日前付清積欠之租金，故系爭租約於110
13 年5月21日終止，請被告鑫曜公司依約立即清空搬離系爭房
14 地，並返還積欠之租金等情，有郵局存證信函及所附之函文
15 在卷可稽（本院卷第51-57頁）。

16 (五)揆諸上揭法律規定，原告終止系爭租約後，本於所有權人、
17 出租人之地位，請求承租人被告鑫曜公司及實際負責人被告
18 黃昭一遷出系爭房地並騰空返還予原告，被告應自110年5月
19 21日即系爭租約終止日起至被告鑫曜公司、黃昭一返還系爭
20 房地止，按月連帶給付占用系爭房地之相當於租金之不當得
21 利60萬元（即系爭租約約定之租金），核屬有據。另被告鑫
22 曜公司自109年11月1日起至110年5月20日止，積欠原告共6
23 個月又20日之租金即400萬元（計算式：60萬×6+60萬×2/3
24 =280萬），扣除押租保證金120萬元，仍積欠原告280萬元
25 之租金，故原告請求被告連帶給付280萬元，及自110年5月2
26 1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有
27 據。

28 四、綜上所述，原告本於所有權人、出租人之地位，請求被告鑫
29 曜公司、黃昭一遷出系爭房地並騰空返還予原告；被告應自
30 被告應自110年5月21日起至被告鑫曜公司、黃昭一返還系爭
31 房地止，按月連帶原告60萬元；被告應連帶給付原告280萬

元及自110年5月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、又原告陳明願供擔保，聲請本院宣告假執行，經核於法並無不合，爰參酌系爭房屋之課稅現值、積欠之租金金額及被告鑫曜公司迄今所獲得之不當得利，分別酌定如主文第5、6項前段所示之相當擔保金額，准許之。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供如主文第5、6項前段所示之相當擔保金額，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

民事第五庭 法 官 陳尹捷

以上正本係照原本作成。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

書記官 曾美滋

附表：

編號	地 號		權利範圍
1	臺南市○○區○○段0000地號		全部
2	臺南市○○區○○段0000地號		全部
3	臺南市○○區○○段000000地號		全部
4	臺南市○○區○○段0000000地號		全部
編號	建 號	門 牌	權利範圍
1	臺南市○○區 ○○段000○號	臺南市○○區 ○○路00號	全部
2	臺南市○○區 ○○段00000○號	臺南市○○區 ○○路00號	全部

