

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第322號

原告 吳德興
吳德和
吳德誠
吳德裕

共同

訴訟代理人 陳慶尚律師

複代理人 王兆華律師

被告 永潔國際開發有限公司

法定代理人 陳貫裕

訴訟代理人 謝騏杰

被告 鄧順安

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告永潔國際開發有限公司應將桃園市新屋區埔頂段埔頂小段472、473、468之1、549之1、466、467、478、479地號土地，以及坐落在上開472地號土地上、門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷000弄00號之房屋均回復原狀騰空返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣參拾貳萬貳仟元，及自民國一一〇年十月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一〇年二月十日起至返還第一項所示之土地及房屋之日，按月連帶給付原告新臺幣參拾萬元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰捌拾壹萬貳仟元供擔保後，得假執行；但被告永潔國際開發有限公司如以新臺幣捌佰肆拾參萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣拾壹萬元供擔保後，得假執行；但

01 被告永潔國際開發有限公司如以新臺幣參拾貳萬貳仟元為原告預
02 供擔保，得免為假執行。

03 本判決第三項已屆期部分，於原告各以新臺幣拾萬元供擔保後，
04 各得假執行；但被告永潔國際開發有限公司如各以新臺幣參拾萬
05 元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 被告鄧順安經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民
09 事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一
10 造辯論而為判決。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：原告與被告永潔國際開發有限公司（下稱永潔公
13 司）於民國108 年11月7 日簽立廠房租賃契約書（下稱系爭
14 租賃契約），由原告將桃園市新屋區埔頂段埔頂小段472 、
15 473 、468 之1、549之1 、466、467、478、479 地號土地
16 （以下分稱地號、合稱系爭土地），以及坐落472地號土地
17 上、整編後門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷000弄00號
18 房屋（下稱系爭房屋）出租予永潔公司，永潔公司則應按月
19 給付租金予原告，永潔公司並因而交付擔保金新臺幣（下
20 同）40萬元，另由被告鄧順安（下稱鄧順安，與永潔公司合
21 稱為被告）擔任連帶保證人。詎永潔公司自109 年10月起即
22 未給付每月租金15萬元，原告因而於110年2月9日終止系爭
23 租賃契約，截至系爭租賃契約終止前，永潔公司已積欠5期
24 之租金共65萬元，且仍持續無權占有系爭土地及房屋，致原
25 告需另支付律師費用7萬2,000元以處理本件爭議，爰依民法
26 第455 條之規定、系爭租賃契約第4 條第2項之約定，請求
27 永潔公司將系爭土地及房屋回復原狀騰空返還予原告；復依
28 民法第272 條第1 項、第439 條之規定、系爭租賃契約第3
29 條、第7 條第3 項之約定，請求被告連帶給付租金65萬元、
30 律師費用7萬2,000元（相加後扣除擔保金40萬元，為32萬2,
31 000元）；再依民法第272 條第1 項、第179 條之規定、系

01 爭租賃契約第7條第2項之約定，請求被告自系爭租賃契約
02 終止後翌日即110年2月10日起按月連帶給付相當於租金之不
03 當得利15萬元、懲罰性賠償金15萬元，共30萬元等語。並聲
04 明：(一)永潔公司應將系爭土地及房屋恢復原狀騰空遷讓返還
05 予原告。(二)被告應連帶給付原告32萬2,000元，及自起訴狀
06 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
07 息。(三)被告應自110年2月10日起至返還系爭土地及房屋之
08 日，按月連帶給付原告30萬元。(四)願供擔保，請准宣告假執
09 行。

10 二、被告之抗辯如下：

11 (一)永潔公司以：公司股東希望可以與原告和解，以減少賠償之
12 數額，或以分期付款之方式清償，且系爭房屋之遺留物已找
13 到人承接，可以轉介該人予原告一同商談遺留物之處理等
14 語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
15 回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 (二)鄧順安則均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳
17 述或答辯。

18 三、得心證之理由：

19 (一)查原告前開主張之事實，業據其提出系爭土地之所有權狀、
20 系爭租賃契約、公證書、租金收款明細、律師費用收據、系
21 爭土地及房屋之登記謄本為證（見本院壜簡卷第13至38頁、
22 第49至50頁、第58至75頁）；而永潔公司對此亦未表示爭
23 執，僅稱希望能與原告以和解之方式處理（見本院訴字卷第
24 61頁、第75頁）；鄧順安則已受合法通知（見本院訴字卷第
25 49頁），仍未到場爭執，復未提出書狀作任何聲明或陳述，
26 依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自
27 認。自堪信原告主張之事實為真實。

28 (二)關於原告之各項請求，茲說明如下：

29 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；永潔公司於系
30 爭租賃契約終止或租賃期滿，應將系爭土地及房屋回復原狀
31 騰空遷讓交還，永潔公司不得藉詞推諉或主張任何權利，且

不得向原告請求遷移費或任何費用，民法第455條前段、系爭租賃契約第4條第2項分別定有明文。查系爭租賃契約業於110年2月9日終止，既經認定如前，則原告自得依上開規定及約定，請求永潔公司將系爭土地及房屋回復原狀騰空返還。

2. 另按承租人應依約定日期，支付租金；永潔公司應於每月5日以前繳納租金，且109年7月1日至110年6月30日間之租金為每月15萬元；原告、永潔公司一方如有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因而涉及之訴訟費、律師費或其他相關費用，分別為民法第439條前段、系爭租賃契約第3條第1項、第7條第3項所明定。而鄧順安為系爭租賃契約之連帶保證人，永潔公司自109年10月起至110年2月間均未繳納租金，已積欠5期租金共65萬元，且原告復因永潔公司違約而支付律師費用7萬2,000元，然永潔公司前已繳納擔保金40萬元等節，亦經認定如前，則原告自得請求被告連帶給付32萬2,000元（計算式：65萬+7萬2,000-40萬=32萬2,000）。又各該期之租金早已到期，是原告併請求自起訴狀送達永潔公司之翌日（即110年10月7日，見本院訴字卷第43頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

3. 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有利益，致他人受有損害為要件，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，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此有最高法院61年台上字第1695號判例可參。再按永潔公司於系爭租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的回復原狀騰空遷讓交還，永潔公司不得藉詞推諉或主張任何權益，如不及時騰空遷讓交還系爭土地及房屋，原告得向永潔公司請求按照房租增加1倍之違約金至遷讓之日止，為系爭租賃契約第7條第2項所約定。查系爭租賃契約於110年2月9日終止，永潔公司卻仍持續無權占有系爭

01 土地及房屋，迄未返還，則原告自得依上開說明，請求永潔
02 公司及連帶保證人即鄧順安自110年2月10日起按月連帶給付
03 相當於租金之不當得利15萬元、懲罰性賠償金15萬元，共30
04 萬元。

05 (三)至永潔公司固以前詞置辯，惟其並未否認原告之各項請求，
06 而僅希望本件得以和解之方式處理，然經與原告確認，原告
07 已無和解之意願（見本院訴字卷第62頁），是永潔公司此部
08 分所辯，自不足以作有利其之認定，附此敘明。

09 四、據上論結，原告主張基於民法第179條、第272條第1項、
10 第439條、第455條以及系爭租賃契約第3條、第7條第2
11 項、第3項等規定及約定，為前揭聲明，均有理由，應予准
12 許。

13 五、原告及永潔公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假
14 執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當
15 擔保金額宣告之。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
17 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
18 明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

20 中 華 民 國 111 年 3 月 18 日
21 民事第四庭 法 官 傅思綺

22 正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 3 月 18 日
26 書記官 康馨予