臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第596號

原　　告　許茂林
　　張霈涵
共　　同
訴訟代理人　李美寬律師
被　　告　和彩塑膠工業有限公司
000000000000000000
法定代理人　蘇彩雪
訴訟代理人　張進豐律師
　　黃勝韋律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地如附圖所示編號A之鐵皮廠房（面積968.21平方公尺）騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告許茂林新臺幣38萬7200元，及自民國114年4月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國114年3月1日起至返還第1項所示建物之日止，按月給付原告許茂林新臺幣3萬4400元。

三、被告應給付原告張霈涵新臺幣58萬800元，及自民國114年4月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國114年3月1日起至返還第1項所示建物之日止，按月給付原告張霈涵新臺幣5萬1600元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣165萬元為原告預供擔保者，得免為假執行。

六、本判決第2項前段及後段屆期部分得假執行，但被告如以新臺幣38萬7200元，及就已到期金額之全額為原告許茂林預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第3項前段及後段屆期部分得假執行，但被告如以新臺幣58萬800元，及就已到期金額之全額為原告張霈涵預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟不變更訴訟標的，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436條第2項、第256條定有明文。經查，原告起訴時第1項聲明為：被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱373地號土地）如起訴狀附圖所示編號A位置之建物騰空遷讓返還原告（見本院卷第3頁），嗣經桃園市蘆竹地政事務所民國114年6月5日蘆地測法丈字第008700號土地複丈成果圖（即附圖，下稱系爭複丈成果圖）測量實際占用範圍及面積後，更正聲明如後述，核屬更正事實上之陳述，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊等對坐落373地號土地上如系爭複丈成果圖編號A所示鐵皮廠房（下稱A廠房）及起訴狀附圖編號C所示鐵皮廠房（下稱C廠房，與A廠房合稱系爭2廠房）有事實上處分權，原告許茂林、張霈涵（下分稱姓名，合稱原告）權利各為4/10、6/10，於民國111年9月起將系爭2廠房出租予被告，A廠房每月租金為新臺幣（下同）8萬6000元（許茂林應得3萬4400元、張霈涵應得5萬1600元）、C廠房每月租金為3萬6000元（許茂林應得1萬4400元、張霈涵應得2萬1600元），租期於113年5月31日屆滿，被告自112年5月起積欠租金，且於租期屆滿後未依約搬遷，被告遲至113年7月31日始將C廠房騰空遷讓返還伊等，惟迄今仍拒絕返還A廠房，爰依民法第455條規定，請求被告返還A廠房，並依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告給付113年5月租金（許茂林應得4萬8800元、張霈涵應得7萬3200元）、使用C廠房2個月（即113年6月1日起至同年7月31日止）相當於租金之不當得

利（許茂林應得2萬8800元、張霈涵應得4萬3200元），使用A廠房9個月（即113月6月1日至114年2月28日，許茂林應得30萬9600元、張霈涵應得46萬4400元）及自114年3月1日起至返還伊等止，相當於租金之不當得利（許茂林每月應得3萬4400元、張霈涵每月應得5萬1600元）等語。並聲明：㈠被告應將A廠房（面積968.21平方公尺）騰空遷讓返還原告；㈡被告應給付許茂林38萬7200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國114年3月1日起至返還A廠房之日止，按月給付許茂林3萬4400元；㈢被告應給付張霈涵58萬800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自114年3月1日起至返還A廠房之日止，按月給付張霈涵新臺幣5萬1600元；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：就原告主張之事實均不爭執，惟不當得利之計算應以申報地價作為核算基礎較為妥適等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告請求被告騰空遷讓返還A廠房為有理由：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定有明文。

2.原告主張伊等就系爭2廠房有事實上處分權，並將系爭2廠房出租予被告，A廠房每月租金為8萬6000元、C廠房每月租金為3萬6000元，租期於113年5月31日屆滿，被告遲至113年7月31日始將C廠房騰空遷讓返還伊等，惟迄今仍拒絕返還A廠房等情，有租賃契約書、郵局存證信函、現場照片、不動產買賣契約書、房屋稅繳款書在卷可稽（見本院卷第9至14頁反面、第17至19頁反面、第64至65頁反面、第73至80頁反面），並有系爭土地複丈成果圖為據（見本院卷51頁），復為被告所不爭執（見本院卷第38頁反面、第82頁反面），堪

信為真實，則原告依民法第455條規定，請求被告將A廠房騰空遷讓返還原告，自屬有據。

㈡原告請求被告給付系爭2廠房113年5月租金及相當於租金不當得利部分：

1.原告主張被告積欠系爭2廠房113年5月租金乙節，為被告所不爭執，則許茂林、張霈涵依租賃契約之法律關係，請求被告給付許茂林4萬8800元【計算式：（8萬6000元＋3萬6000元）×4/10＝4萬8800元】，給付張霈涵7萬3200元【計算式：（8萬6000元＋3萬6000元）×6/10＝7萬3200元】，即屬有據。

2.按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按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。原告主張兩造租約已於113年5月31日屆滿，被告遲至同年7月31日始將C廠房返還原告，且迄未將A廠房返還原告等情，為被告所不爭執，則原告主張被告自113年6月1日起至同年7月31日止，無權占用C廠房而受有相當於租金之不當得利7萬2000元（計算式：3萬6000元×2月＝7萬2000元），及自113年6月1日起至114年2月28日止，無權占用A廠房而受有相當於租金之不當得利77萬4000元（計算式：8萬6000元×9月＝77萬4000元），暨自114年3月1日起至返還A廠房之日止，按月受有相當於租金之不當得利8萬6000元，致原告受有損害，並依不當得利之法律關係，請求被告給付許茂林33萬8400元【計算式：（7萬2000元＋77萬4000元）×4/10＝33萬8400元】，給付張霈涵50萬7600元【計算式：（7萬2000元＋77萬4000元）×6/10＝50萬7600元】，並自114年3月1日起，按月給付許茂林3萬4400元（計算式：8萬6000元×4/10＝3萬4400元），給付張霈涵5萬1600元（計算式：8萬6000元×6/10＝5萬1600元），自屬有據。至被告雖辯稱：不當得利之計算應以申報地價作為核算基礎較為妥

適云云，然兩造間既定有租約，就系爭2廠房之使用利益定有具體特定之數額，自無庸捨此不採，而仍以上開一般標準計算之，始合乎不當得利制度在於回復財產利益不正歸屬之目的，並無任其保留所受利益之理，且土地法第97條第1項之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項立法本旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居住問題」及同法第三編第三章「房屋及基地租用」第94條至第96條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨該條項蘊含摒除「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限縮解釋」補充必要自明，故被告所辯應非可採。

㈢按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告113年5月租金債權於113月5月5日期限屆滿，對被告之不當得利債權，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即114年4月8日（見本院卷第33頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，同為有據。

四、綜上所述，原告依民法第455條規定、租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規

定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依被告聲請宣告供擔保後得免為假執行，如主文第5項至第7項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　14　　日

桃園簡易庭　法　官　郭俊德

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　葉菽芬