

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第46號

原告 溫淑卿

訴訟代理人 江來盛 律師

被告 農馬實業有限公司

法定代理人 黃趙傳

被告 王鉉秣

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112 年4 月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新台幣參拾陸萬元，及自民國一一二年二月
十六日起至清償日止，依年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔新台幣參仟捌佰陸拾元，餘由原告負擔
。

本判決第一項於原告以新台幣壹拾貳萬元供擔保後得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之
法院管轄（民事訴訟法第10條）。而所謂其他因不動產涉訟
，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關
之一切事項涉訟者而言。原告主張：民國110 年9 月1 日被
告農馬實業有限公司（下稱農馬公司）向其承租門牌雲林縣
○○鎮○○○村0 號建物（下稱系爭建物），租期2 年（即
至112 年8 月31日），詎農馬公司自111 年11月起即未遵期
納租，經其函催，迄仍未繳納積欠之租金，故其乃終止雙

01 方所訂租約，為此爰依租賃（民法第455條）、所有人物上
02 請求權（同法第767條第1項）等法律關係，請求農馬公司
03 應將系爭建物騰空交還及清償前所積欠之租金云云，因系爭
04 建物位在本院訴訟轄區，是原告對農馬公司向本院提起本件
05 訴訟，核符民事訴訟法第10條規定，先予敘明。

06 貳、實體部分：

07 一、原告方面：

08 (一)聲明：

- 09 1.被告應將系爭建物騰空交還原告。
- 10 2.被告應連帶給付原告新台幣（下同）360,000元，及自起
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年利率5%計算之利息
12 。
- 13 3.被告應自112年2月1日起至交還系爭建物之日止，按月
14 連帶給付原告120,000元。
- 15 4.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至交還系爭建物之日止，
16 按月連帶給付原告240,000元。
- 17 5.並願供擔保為假執行之宣告。

18 (二)陳述：

- 19 1.110年9月1日，被告農馬公司向其租用系爭建物，租期
20 2年（即至112年8月31日），月租金120,000元，應於
21 每月5日前支付，押金240,000元（即2個月），並約明
22 租期屆滿時，農馬公司應即遷讓交還系爭建物，如不即時
23 交還，其除得向農馬公司請求未返還系爭建物期間之相當
24 月租金額外，並得請求相當於月租金額1倍之違約金，直
25 至將系爭建物返還為止。詎自111年11月起農馬公司即未
26 遵期繳納租金，經其函催農馬公司迄仍未繳清所欠租金；
27 依雙方所簽租約第16條規定，已構成終止租約事由，爰以
28 本件訴狀通知農馬公司終止兩造間之系爭建物租約。並依
29 民法第455條、第767條第1項規定，請求農馬公司將系
30 爭建物交還。

- 31 2.其次，兩造所簽之系爭建物租約既已為其於112年2月1

01 日所終止，而在系爭建物租約終止前，農馬公司依約仍應
02 繼續給付所欠租金，依此農馬公司應給付其於111 年11月
03 至112 年1 月間之租金共360,000 元（計算式：120,000
04 $\times 3 = 360,000$ ）。

05 3.又系爭建物租約既已為其所終止，則農馬公司自無權繼續
06 占用系爭建物，而無權占用他人之不動產，可能獲得相當
07 於租金之利益，要為社會之通念（最高法院61年度台上字
08 第1695號民事裁判意旨參照），為此爰依民法第179 條規
09 定，請求農馬公司應自112 年2 月1 日起至將系爭建物遷
10 讓止，按月給付其相當於租金之不當利得120,000 元。

11 4.再者，雙方前曾約定，系爭建物租期屆滿時，農馬公司應
12 將系爭建物騰空交還，如不即時遷讓，農馬公司應給付其
13 相當於月租金額1 倍之違約金，直至將系爭建物遷讓為
14 止。依此農馬公司應自起訴狀繕本送達翌日起至將系爭建
15 物騰空交還日為止，按月給付其240,000 元之違約金。

16 5.另被告王鉉秣就農馬公司對其所負上開租金、相當租金不
17 當利得及違約金等債務曾表示願負連帶保證責任，是王鉉
18 秣就農馬公司對其所負上開債務依約應負連帶清償之責。

19 二、被告方面：

20 (一)聲明：駁回原告之訴。

21 (二)陳述：

22 系爭建物乃為第三人以農馬公司名義與原告所簽，且系爭
23 建物現為第三人所占有使用中。

24 三、得心證之理由：

25 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
26 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
27 者，於每期屆滿時支付之（民法第439 條）。承租人租金支
28 付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，
29 如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物
30 為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前
31 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並

01 應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約（同法第440 條第
02 1 項、第2 項）。其次，以現金為租賃之擔保者，其現金利
03 息視為租金之一部。前項利率之計算，應與租金所由算定之
04 利率相等（土地法第98條）。又承租人積欠租金總額，除以
05 擔保金額抵償外，達二個月以上時，出租人始得收回租賃物
06 （同法第100 條第3 款）。職是，房屋出租人以承租人積欠
07 租金為由終止租約，必須承租人所積欠之租金經以擔保金（
08 即押租金）抵償後達二個月以上之總額（土地法第100 條第
09 3 款）時，始得依民法第440 條第1 、2 項規定，定期催告
10 承租人交付積欠租金；如承租人積欠租金未達二個月之總
11 額，即不能認出租人有依上揭規定定期催告並依此催告終止
12 租約之權。再者，支付租金之催告，係意思通知之一種，其
13 通知應向承租人為之（類推民法第94條、第95條），否則對
14 於未受催告之承租人，不發生催告之效力。

15 (二)經查：

16 1.110 年9 月1 日，被告農馬公司邀同其餘被告為連帶保證
17 人向原告租用系爭建物，租期2 年（即至112 年8 月31
18 日），月租金120,000 元，應於每月5 日前支付，另押租
19 保證金240,000 元（即2 個月），並約明租期屆滿時，農
20 馬公司應即遷讓交還系爭建物，如未即時交還，原告除得
21 向農馬公司請求未返還系爭建物期間之相當月租金額外，
22 並得請求相當於月租金額1 倍之違約金，直至將系爭建物
23 返還為止等情，業據原告提出經公證之租約影本1 份（見
24 卷內第27—32頁）為證，並為被告所不爭執。

25 2.其次，系爭建物應納之租金額，農馬公司僅繳交至111 年
26 10月份乙節，此要有原告提出之其金融機構存摺節影本1
27 份在卷（見卷第33—35頁）可稽，亦為被告所不爭執。是
28 由上情可知，農馬公司雖於同年11月份起開始遲延交付租
29 金，惟經以其前所繳交之2 個月之押租金（尚未包括押租
30 現金所生之利息，土地法第98條參照）抵償所欠租金後，
31 農馬公司所積欠原告之系爭建物租金總額，亦須至112 年

01 3月1日之後，始能達到2個月（即240,000元）以上。

02 3.又原告於112年1月3日曾以書函載明：「依公證書租賃
03 契約書第16條，如乙方拖欠租金達兩個月以上，經甲方催
04 告仍不支付租金，甲方得終止租約，收回房產，乙方所受
05 之損失，甲方概不負責，特以此函告知」等語，對被告為
06 通知乙節，固據其提出大埤郵局00001號存證信函影本在
07 卷（見卷內第37頁）為佐，然該存證信函僅於翌（4）日
08 到達被告王鉉秣乙情，此要有原告所提出之郵局掛號郵件
09 收件回執影本在卷（見卷內第39頁）可憑。至該存證信函
10 有無送達農馬公司，因原告未提出相關證明，則該存證信
11 函縱係作為定期催告農馬公司支付租金之用，因該通知未
12 對農馬公司為送達，自不發生催告之效力。

13 4.承上，原告以農馬公司拖欠其房租已達兩個月以上為由，
14 主張農馬公司與其所簽立之系爭建物租約業為其於112年
15 2月1日所終止云云，難認可採，從而，原告本於兩造所
16 立租約，民法第767條第1項、第179條等規定，請求被
17 告農馬公司應將系爭建物交還，並請求被告應連帶給付其
18 租約終止後無權占用系爭建物所獲取之相當於租金之不當
19 利得，及逾期交還系爭建物所衍生之違約金等項，自無理
20 由，不應准許。至原告請求被告應連帶給付於111年11月
21 份至112年1月份間所積欠之租金共360,000元（計算
22 式： $120,000 \times 3 = 360,000$ ），並加計自起訴狀送達翌
23 日（即112年2月16日）起至清償日止，依年利率5%計算
24 之遲延利息，要屬有據，應予准許。

25 (三)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，併此敘明。

28 四、假執行之宣告：

29 原告雖陳明願供擔保請為假執行之宣告，惟因本判決所命被
30 告給付之金額未逾50萬元，故依民事訴訟法第389條第1項
31 第5款規定，本院應依職權宣告假執行；至原告敗訴部分，

其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

五、據上論結，本件原告之訴為有一部理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第389條第1項第5款、第392條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
民事第一庭 法 官 蔣得忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 112 年 5 月 12 日
書記官 陳映佐