

臺灣南投地方法院民事簡易判決

109年度投簡字第52號

原告 詠順開發股份有限公司

法定代理人 陳梓佶

原告 百騏開發股份有限公司

法定代理人 陳梓銘

共同

訴訟代理人 劉憲璋律師

複代理人 賴書貞律師

被告 廣承科技建材有限公司

法定代理人 黎承翰

訴訟代理人 劉馨丹

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國109年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴及假執行之聲請均駁回。

被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路○○○○○號房屋全部騰空遷讓返還與原告詠順開發股份有限公司。

被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路○○○○○號房屋全部騰空遷讓返還與原告百騏開發股份有限公司。

被告應給付原告各新臺幣壹拾陸萬伍仟元，及均自民國一百零九年五月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零九年五月十六日起至返還第一、二項房屋之日止，按月給付原告各新臺幣伍萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項至第五項均得假執行。但被告如以新臺幣伍佰肆拾捌萬元各為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告

已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、第262條第1項分別定有明文。經查，原告起訴時原聲明為：1.被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路○○○ ○○ 號房屋（下稱系爭401之1號房屋）全部騰空遷讓返還與原告詠順開發股份有限公司（下稱詠順公司）；2.被告應將門牌號碼南投縣○○市○○路○○○ ○○ 號房屋（下稱系爭401之2號房屋）全部騰空遷讓返還與原告百騏開發股份有限公司（下稱百騏公司）；3.被告應給付原告詠順公司新臺幣（下同）55,000元，及自民國109年1月25日起至返還系爭401之1號房屋之日止，按月給付原告詠順公司55,000元；4.被告應給付原告百騏公司55,000元，及自109年1月25日起至返還系爭401之2號房屋之日止，按月給付原告百騏公司55,000元；5.願供擔保請准宣告假執行。

二、嗣於本院109年3月24日言詞辯論期日時，撤回訴之聲明第3項、第4項前段部分之訴訟（見本院卷第104頁），而被告就該部分亦尚未為本案之言詞辯論，故原告既為撤回該部分之意思表示，該部分訴訟繫屬即為消滅，本院即毋庸就該部分予以審理，先予敘明；原告後於109年5月18日具狀追加備位聲明：1.被告應將系爭401之1號房屋全部騰空遷讓返還與原告詠順公司；2.被告應將系爭401之2號房屋全部騰空遷讓返還與原告百騏公司；3.被告應給付原告詠順公司165,000元，及自109年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.被告應給付原告百騏公司165,000元，及自109年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；5.被告應自109年5月16日起至返還系爭401之1號房屋之日止，按月給付原告詠順公司55,000元；6.被告應自109年5月16日起至返還系爭401之2號房屋之日止，按月給付原告百騏公司55,000元；7.願供擔保請准宣告假執行，核原告所為訴之追加，係基於同一房屋租賃之事實，屬基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及本院訴訟之終結，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一) 被告於108年間分別向原告詠順公司、百騏公司承租系爭401之1、401之2號房屋，並簽訂房屋租賃契約書（下合稱系爭租約），租期均自108年3月25日至118年3月24日止（嗣後被告要求變更起租日為108年4月25日，原告亦同意變更），109年4月24日前每月租金均為55,000元（含稅），之後再定期調整租金，每1個月為1期，1次支付1年，以每月25日為到期日之支票，押金為165,000元，詎被告交付原告之108年11月25日租金支票（即108年10月25日至同年11月24日之租金）均遭退票，銀行通知原告該支票帳戶業已拒絕往來，經催促被告處理，被告承諾會分別於109年1月10日前、同年1月20日前以現金支付108年11、12月份之租金，惟屆期仍未支付，嗣原告於109年1月14日以台中旱溪郵局第8號、第7號存證信函通知被告終止系爭租約並要求遷讓房屋，上開存證信函並於同年1月15日送達被告，惟被告於同年1月17日以臺中英才郵局第112號存證信函回覆，內容略以：原告收取押金3個月違反土地法第99條規定及被告無法辦理工廠登記，系爭租約約定不保證營業登記違反誠信等語，拒付租金，針對被告之質疑，原告再以台中旱溪郵局第12號、第11號存證信函向被告說明：系爭租約第4條第8項已明白約定不保證工廠登記，經被告同意後才辦理簽約，且土地法第99條係指住宅用房屋，此有內政部102年10月3日內授中辦地字第1026038908號函可參，並再次重申終止系爭租約及請求返還房屋，惟被告迄今仍未給付欠租及遷讓房屋；又被告自108年10月25日起迄原告以存證信函終止系爭租約止，被告已欠繳原告詠順公司、百騏公司租金各4期即220,000元，經以押金抵繳尚各欠原告詠順公司、百騏公司55,000元；又系爭租約已於109年1月16日終止，被告迄未返還系爭401之1、401之2號房屋與原告，即

屬無合法權源而繼續占有，而獲有相當於租金之不當得利，故原告得請求被告自109年1月25日起至遷讓返還系爭401之1、401之2號房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利55,000元。

(二) 又被告承租前，因被告登記營業項目甚多，原告非主管機關，無法判斷被告辦理相關營業登記所需資格及文件有那些，是在承租前，原告即提供系爭401之1、401之2號房屋之使用執照、平面圖與被告，請被告自行向主管機關確認，被告確認後，兩造才簽立系爭租約，為免爭議，亦於系爭租約第4條第8項明白約定，且被告嗣後有要求更改起租日期，足見被告有充分時間就系爭401之1、401之2號房屋使用事宜進行確認，並就契約內容提出修正要求，而被告所需相關登記文件，原告均已提供，被告並持向經濟部辦理公司變更登記，將公司地址變更為承租標的之地址，如被告認系爭401之1、401之2號房屋不合使用，當可即時提出異議，惟被告自108年4月25日起承租，迄至109年1月17日，被告才質疑系爭租約內容，顯然是不願支付租金藉詞推託而已，且被告當庭表示不願和解搬遷，亦證系爭401之1、401之2號房屋合乎被告使用；又被告所提之南投縣政府108年12月17日府建工字第1080274479號函，因契約關係個別，與本案無關，且上開函文中該公司之租約內容與本件大致相同，惟該公司之行業別與被告不同，足以證明不同行業別適用之規範、標準不同，原告出租時自無可能有辦法判斷每一個承租人行業別需具備何條件才可辦理工廠登記，原告已善盡說明及提醒義務，並提供使用執照與被告自行確認申請營業登記相關事宜，被告卻疏忽未確認或經確認同意承租，事後豈可歸責於原告。

(三) 復訴外人謝雅玲係任職於訴外人佑崧營建機構，原告均為佑崧營建機構之關係企業，系爭401之1、401之2號房屋係由謝雅玲負責聯絡，惟相關事宜須轉呈原告之主管同

01 意辦理，謝雅玲並無決定權；又土地法第100條第3款係
02 就未定有期限之租賃而設，在定有期限之租賃應無適用；
03 倘本院認原告109年1月14日所為終止契約之意思表示不
04 合法，則因被告自108年10月25日迄今已有6個月未繳租
05 金，經以押金抵充後仍欠租3個月，原告並以民事準備(二)
06 狀催告被告於收到該書狀繕本後7日內付清欠租，逾期未
07 付則終止系爭租約，上開書狀經寄送與被告訴訟代理人劉
08 馨丹及被告，分別因查無此人及招領逾期辦理退件中，是
09 原告於109年5月8日另以LINE將上開書狀電子檔寄給被
10 告訴訟代理人劉馨丹，而劉馨丹已經讀取，故原告之催告
11 通知已於109年5月8日發生效力，同年5月15日屆期，
12 被告迄今猶未付款，停止條件成就，即發生終止租約之效
13 力，是系爭租約應已終止，爰依系爭租約及民法第179條
14 不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。

15 (四) 並先位聲明：1.被告應將系爭401之1號房屋全部騰空遷
16 讓返還與原告詠順公司；2.被告應將系爭401之2號房屋
17 全部騰空遷讓返還與原告百騏公司；3.被告應自109年1
18 月25日起至返還系爭401之1號房屋之日止，按月給付原
19 告詠順公司55,000元；4.被告應自109年1月25日起至返
20 還系爭401之2號房屋之日止，按月給付原告百騏公司55
21 ,000元；5.願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：如主文
22 第2項至第5項所示。

23 二、被告抗辯略以：系爭租約第1條第2項清楚指出被告承租系
24 爭401之1、401之2號房屋用途係作為廠房及辦公室，系
25 爭租約雖約定不保證作廠房登記，惟被告有問過謝雅玲，謝
26 雅玲說沒有問題，謝雅玲亦說使用執照上也寫工廠，所以沒
27 有問題，而被告已按民法第421條第1項支付原告租金100
28 多萬元，惟原告迄今未履行民法第421條第1項、第423條
29 出租人之義務，被告才是本件之被害人，待原告對待給付履
30 行出租人應盡之義務後，被告自然不會停止支付租金；又南
31 投縣政府108年12月17日府建工字第1080274479號函為公文

書，依該函文指出原告與謝雅玲事先皆明知系爭401之1、401之2號房屋坐落土地屬南投縣非都市計劃土地丁種建築用地，是原告委託佑崧營建機構招商，不可能不知相關規定，恐有故意隱匿之嫌，致被告工廠登記不能合法辦理，顯已造成被告損害甚鉅，被告股東針對系爭租約召開股東會並停止支付租金，今原告起訴，顯違反民法第148條第2項；又在108年11月25日跳票前，被告第1次工廠登記申辦未過時，有告知原告，謝雅玲告知應該可以辦出來，另被告不搬遷係因搬遷需要花很多費用，不可能搬過來又搬出去等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

（一）原告主張被告於108年間分別向原告詠順公司、百騏公司承租系爭401之1、401之2號房屋，並簽立系爭租約，租期均自108年4月25日起至118年3月24日止，109年4月24日前每月租金均為55,000元（含稅），每1個月為1期，以每月25日為到期日之支票支付，押金均為165,000元；原告並於109年1月14日以台中旱溪郵局第8號、第7號存證信函通知被告終止系爭租約，並限被告應於109年1月20日前將系爭401之1、401之2號房屋清空遷讓交還，上開存證信函並於同年1月15日送達被告等情，業據其提出系爭租約、台中旱溪郵局第8號、第7號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執等件為證（見本院卷第29頁至第75頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。

（二）按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，

或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚應盡其附隨義務，以輔助債權人實現契約訂立之目的，倘債務人未盡此項附隨義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利（最高法院98年度台上字第222號判決意旨參照）。經查，依系爭租約第1條第2項之約定，被告承租系爭401之1、401之2號房屋之用途係作為廠房及辦公室使用，可見被告有工廠設立登記之需求，則原告除負有將系爭401之1、401之2號房屋交付被告占有使用收益之主給付義務外，亦有協力輔助被告取得工廠登記證，以合法營業之義務，亦即提供申請工廠登記證所需之文件與被告之義務，本件依被告之抗辯，非抗辯原告並未提供文件以致被告無法申請，是尚難認原告有違反系爭租約之附隨義務，況依系爭租約第4條第8項約定：「本地號土地使用分區為（鄉村區丁種建築用地），甲方（即原告）不負保證可作營業登記之責，乙方（即被告）需自行確認並依法規辦理相關作業，乙方有營業登記之需求，應提前以書面向甲方申請辦理營業登記之文件資料，但需由乙方自行辦理及負擔相關費用，並需自行確認使用行業別限制及准許與否。...」，亦約定申請營業登記之文件原告會提供，然是否能辦理工廠設立登記部分，取決於被告所經營之行業本身是否符合相關規定，及主管機關之認定、審查，此均非原告於系爭租約所應負之義務，故被告抗辯原告未交付合於所約定使用、收益之租賃物與其，其得拒絕支付租金，並不可採。

（三）按「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。」民法第440條第1項、第2項定有明文。該條之立法意旨在無害出租人之利益範圍內，用以保護承租人之利益。且法條明

01 文為「……非達2個月之租額……，不得……」顯為強制
02 規定。參照土地法第100條第3款規定「承租人積欠租金
03 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時」，出租人方得收
04 回房屋，該條雖就不定期租賃契約所為規定，惟定期租賃
05 ，亦有同一理由，自應類推適用，倘認民法第440條第2
06 項為任意規定，當事人得以特約排除，則無異亦得排除土
07 地法第100條之規定，自非立法之宗旨。是民法第440條
08 第2項應屬強行規定，不得以特約排除（最高法院88年度
09 台上字第3306號判決意旨參照）。次按依民法第440條第
10 2項規定，承租人就承租房屋遲付租金之總額達2個月之
11 租額者，出租人尚需依同條第1項規定期催告仍不履行，
12 始得終止契約。

13 （四）經查，原告先位聲明係主張其得依系爭租約第6條第2項
14 前段、第11條第1款之約定終止系爭租約，故系爭租約於
15 原告109年1月14日存證信函到達被告後終止，惟系爭租
16 約第6條第2項前段係約定：「乙方違反約定使用土地、
17 房屋或拖欠租金逾期壹個月以上未繳租金，以違約論，甲
18 方得寄發存證信函終止租約並向法院申請強制執行命令收
19 取租金，並限期搬遷，乙方應即將租賃物回復原狀清空遷
20 讓交還。……」，第11條第1款係約定：「本合約之乙
21 方有下列三款情事之一者，除本合約另有約定外，甲方除
22 得不經催告，逕行終止本合約，並得向該方請求損害賠償
23 。（一）乙方所簽發或經背書之支票或本票到期不能兌現
24 。」，均特約排除承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，
25 需達2個月以上始得終止之強制規定，而原告於109年1
26 月14日寄發與被告之存證信函，係通知被告有2期租金未
27 繳，原告要逕依上開約定對被告終止系爭租約，惟依上開
28 說明，原告之終止並不符合土地法第100條第3款之規定
29 ，故原告先位聲明主張系爭租約已於109年1月終止，而
30 請求被告將系爭401之1、401之2號房屋全部騰空遷讓
31 返還，及自109年1月25日起至返還前開房屋之日止按月

請求之不當得利，即屬無據，故本院即需就原告之備位聲明為審酌。原告嗣於109年4月27日之民事準備（二）狀陳述：「...因被告自108年10月25日迄今已有6個月未繳租金，經以押租金抵充後仍欠租3個月，爰以本件書狀催告被告於收到本書狀繕本後7日內付清欠租，逾期未付，原告詠順公司、百騏公司則均依民法第440條第1項、第2項前段、系爭租賃契約第6條第2項規定、土地法第100條第3款規定終止與被告之租約，不另通知。」（見本院卷第159頁），並經原告於109年5月8日將上開民事準備（二）狀以LINE通訊軟體傳送與被告訴訟代理人，被告訴訟代理人亦已讀取該訊息，此有LINE對話截圖1份在卷可參（見本院卷第221頁），而於原告上開催告到達被告訴訟代理人時，被告共已積欠原告6個月之租金共330,000元（即自108年10月25日至109年4月24日），經以押金165,000元抵償後，尚積欠165,000元，達2個月以上之租金，而被告迄未支付租金，故系爭租約於原告上開通知到達後7日內即為合法終止，即自109年5月16日起被告即屬無權占有。

（五）按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。次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條前段亦有明文。經查，系爭租約既經原告合法終止，則被告自應將系爭401之1、401之2號房屋全部騰空遷讓返還原告，且被告無法律上原因繼續占用系爭401之1、401之2號房屋，自均受有相當於租金之不當得利，本院並審酌系爭租約之租金先前每月均為55,000元，則原告詠順公司、百騏公司分別請求被告應自109年5月16日起至返還系爭401之1、401之2號房屋之日止，按月給付各55,000元，應屬合理。

四、綜上所述，原告先位之訴主張其109年1月14日之存證信函送達被告時已生終止系爭租約之效力，故請求被告遷讓房屋

01 及給付不當得利部分，為無理由，應予駁回，而其訴既經駁
02 回，其假執行之聲請亦失所依附，併予駁回之。至原告備位
03 之訴主張系爭租約嗣後經原告合法終止，而請求被告應分別
04 將系爭401之1、401之2號房屋全部騰空遷讓返還原告詠
05 順公司、百騏公司，並請求被告應給付原告各165,000元，
06 及均自109年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之
07 利息，暨自109年5月16日起至返還上開房屋之日止，按月
08 給付原告各55,000元，為有理由，均應予准許。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
10 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程
12 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之
13 規定，職權宣告假執行。原告陳明願供擔保，請准宣告假執
14 行，無非係促請本院依職權為假執行之發動，自無為准駁論
15 知之必要。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
16 如預供擔保，得免為假執行。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 109 年 6 月 2 日

19 臺灣南投地方法院南投簡易庭

20 法 官 丁婉容

21 以上為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
25 。

26 中 華 民 國 109 年 6 月 4 日

27 書記官 黃惠雯