

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事簡易判決

107年度彰簡字第104號

原告 三泰工業股份有限公司

法定代理人 鄭淑華

訴訟代理人 盧錫銘律師

複代理人 陳才加律師

被告 奈菲兒生醫股份有限公司

法定代理人 施丁欽

訴訟代理人 林豪毅

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國107年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附圖所示坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地上編號A、B、C、D，同段2020地號土地上編號A1，同段2018之5地號土地上編號A2，同段2018之2地號土地上編號A3，同段2018之3地號土地上編號A4，同段2021地號土地上編號A5，及同段2022地號土地上編號D1、F建物騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣638,651元，及自民國107年2月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國106年11月13日起至返還第1項建物之日止，按月於次月13日給付原告新臺幣21萬元。

訴訟費用除減縮部分外由被告負擔。

本判決第1項至第2項得假執行。

事實及理由

一、原告聲明：(一)被告應將如附圖所示坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地上編號A、B、C、D，同段2020地號土地上編號A1，同段2018之5地號土地上編號A2，同段2018之2地號土地上編號A3，同段2018之3地號土地上編號A4，同段2021地號土地上編號A5，及同段2022地號土地上編號D1、F建物（下合稱系爭建物）騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）638,651元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自民國106年11月13日起至返還系爭建

01 物之日止，按月於次月13日給付原告21萬元。陳述：

02 (一)兩造於105年4月26日訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約），
03 由被告向原告承租如附圖所示系爭建物（其中編號D、D1、F
04 僅第2層樓），供作廠房及辦公室使用，期間自105年5月1日
05 起至109年4月30日止，第1年至第4年月租分別為24萬元、25
06 萬元、27萬元、27萬元，於每月10日前給付。嗣兩造約定，
07 自106年7月1日起至106年12月31日止月租20萬元，加計營業
08 稅5%後為21萬元，自107年1月1日起至107年4月30日止月租
09 25萬元，加計營業稅5%後為262,500元；另廠房及辦公室警
10 衛人事費、水費、瓦斯費（下合稱管理費）由原告負擔1/3
11 ，被告負擔2/3。

12 (二)詎被告自106年7月起至106年11月止之期間，積欠原告管理
13 費151,651元及租金707,000元，經原告以擔保金22萬元抵償
14 後，尚積欠638,651元，已達月租2個月以上。原告乃於106
15 年10月27日送達存證信函催告於15日內給付，否則於106年
16 11月12日終止系爭租約，被告仍藉詞未付。原告再於106年
17 11月24日送達存證信函，通知系爭租約業已終止，請求將系
18 爭建物騰空遷讓返還，被告仍置之不理，並自106年11月13
19 日起，無正當權源占有系爭建物，獲有相當於每月租金21萬
20 元之不當得利，致原告受損害。

21 (三)為此依系爭租約、不當得利之法律關係，請求判決如聲明所
22 示。

23 二、被告聲明：(一)騰空遷讓返還系爭建物部分，原告之訴駁回；(二)
24 給付租金及返還不當得利部分，認諾。陳述：

25 (一)請求緩期至108年5月31日再騰空遷讓返還系爭建物。

26 (二)同意給付租金及返還不當得利（惟於認諾後又爭執金額過高
27 ）。

28 三、民法第455條前段規定「承租人於租賃關係終止後，應返還租
29 賃物」；土地法第98條規定「以現金為租賃之擔保者，其現金
30 利息視為租金之一部」，第99條規定「前條擔保之金額，不得
31 超過二個月房屋租金之總額。已交付之擔保金，超過前項限度

者，承租人得以超過之部份抵付房租」，第100條第3款規定「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。經查：原告請求騰空遷讓返還系爭建物部分之主張，業據其提出系爭租約、存證信函、房屋稅轉帳繳納證明為證，並經本院通知兩造到場勘驗系爭建物，及囑託彰化縣鹿港地政事務所測量製作如附圖所示複丈成果圖在卷，且為被告不爭執，堪信為真。系爭租約既已終止，依民法第455條前段規定，被告自應騰空遷讓返還系爭建物，其請求緩期履行，容屬無據。從而原告依系爭租約之法律關係，請求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

四、民法第179條前段規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益」，第439條前段規定「承租人應依約定日期，支付租金」；民事訴訟法第384條規定「當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決」。經查：原告依系爭租約、不當得利之法律關係，請求給付租金及返還不當得利部分，業據被告於言詞辯論時認諾，依民事訴訟法第384條規定，應本於被告之認諾為其敗訴之判決；被告於認諾後又爭執金額過高，自非可採。從而原告依系爭租約、不當得利之法律關係，請求判決如主文第2至3項所示，為有理由，亦應准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應就主文第1項至第2項依職權宣告假執行，並命被告負擔除減縮部分外之訴訟費用。

中 華 民 國 108 年 1 月 2 日
彰化簡易庭 法 官 廖政勝

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，並按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

中 華 民 國 108 年 1 月 2 日
書記官 彭品嘉