臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

109年度營簡字第326號

原　　告　吳昭德
被　　告　冠亞寵物食品有限公司
法定代理人　姜隆全
訴訟代理人　鄭稟若

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年7 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號之房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬肆仟玖佰零叁元。

被告應自民國一百零九年七月二十三日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但本判決第一項於被告以新臺幣叁拾萬零柒佰元、第二項於被告以新臺幣貳拾陸萬肆仟玖佰零叁元為原告預供擔保、第三項於被告每月以新臺幣伍萬貳仟元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：㈠被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路○○○ 號之房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）52,000元；㈡被告應給付原告124,000 元。嗣訴狀送達後，於民國109年7 月22日本院審理時變更聲明為：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告；㈡被告應給付原告264,903 元（計算式詳如後述）；㈢被告應自109 年7 月23日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告52,000元（見本院卷第90頁）。經核原告請求給付積欠租金數額及不當得利起算日之變更，分屬擴張及

減縮應受判決事項之聲明，揆之前開法律規定，均無不合，自應准許。

二、原告主張：兩造前於108年5月31日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），由被告向原告承租系爭房屋（包含鐵皮屋全部及前後水泥地部分），雙方約定租期自108年6月1日起至110年5月31日止，租金為每月52,000元，於每月1日前繳納。依系爭租約第6條第1項約定，承租人若有拖欠租金，經出租人催告限期繳納仍不支付時，出租人得終止租約。詎被告於108年12月僅繳納32,000元，其後即未再依約繳納租金，經原告分別於109年2月18日寄發新營新進路郵局存證號碼6號存證信函、109年5月7日寄發永康二王郵局存證號碼50號存證信函（以下合稱系爭存證信函）催告被告繳納欠租，迄今仍未獲置理。嗣原告於109年5月20日提起本件訴訟，並於109年7月22日本院審理時為終止租約之意思表示。系爭租約終止後，被告應將系爭房屋返還原告，且無再使用系爭房屋之權源，就該屋即屬無權占有，其無法律上原因受有相當於租金之利益，使原告受有相當於租金之損害，原告自得請求被告返還以系爭租約約定每月租金52,000元計算之利益，為此，依系爭租約、不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，給付計至109年7月22日止扣除押租金後之欠租合計264,903元【計算式：108年12月租金20,000元（52,000元－32,000元）＋109年1月至6月租金312,000元（52,000元x 6月）＋109年7月租金36,903元（52,000元÷31日x 22日，小數點以下四捨五入）－押租金104,000元≒264,903元】，及自系爭租約終止之翌日即109年7月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月計算相當租金之不當得利等語。並聲明：㈠如主文第1至3項所示；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：對兩造間有系爭租約及原告主張被告欠租之事實均不爭執，惟希望原告能再寬限3、4個月時間讓被告另覓租處搬遷，希望能就積欠之租金分期付款償還等語。

四、得心證之理由：

㈠按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約；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。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條、第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。次按，不定期之房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達2個月以上時，依土地法第100條第3款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約；又土地法第100第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院42年台上字第1186號、44年台上字第516號判例意旨參照）。另按債權人依民法第254條規定為履行給付之催告，倘其所定之期限顯不相當，但自催告後經過相當期間，債務人仍不履行時，債權人僅取得契約解除權，尚須債權人另為解約之意思表示，始生解除契約之效力，並非經過相當期間後，契約即當然解除（最高法院90年度台上字第64號判決意旨參照）。

㈡原告主張兩造簽訂系爭租約，由被告承租系爭房屋，且被告於108年12月起即積欠部分租金，其後亦未再依約繳納租金等情，業據其提出系爭租約、手寫明細表、存摺內頁、系爭存證信函暨收件回執等影本各1份為證（見本院卷第28頁至第36頁、第47頁至第63頁），且為被告所不爭執（見本院卷第89頁至第90頁）。此部分之事實，均堪認定。又原告於109年2月18日、109年5月7日寄發系爭存證信函予被告，

而原告於簽立系爭租約時收取押金104,000 元（見本院卷第34頁），可抵租金2 個月，故類推適用土地法第100 條第3款之規定，至少須4 個月未繳租金，積欠租金達2 個月以上始得催告【計算式：52,000元x 4 月－104,000 元＝104,000 元；52,000元x 2 月＝104,000 元】。被告自108 年12月未繳納足額租金，原告於109 年5 月7 日寄發存證信函通知被告於10日內付清租金，與民法及土地法前開規定尚無不合。嗣原告於109 年5 月20日提起本件訴訟，並於109 年7 月22日本院審理時當庭對被告表明終止租約之旨，距原告寄發存證信函經過2 個月以上，期間已屬相當，原告終止系爭租約，應屬合法。系爭租約既經原告於109 年7 月22日合法終止，依民法第455 條前段規定，被告自應將系爭房屋返還原告。從而，原告請求被告給付自108 年12月1 日起至109 年7 月22日間共7 個月又22日扣除押租金後之欠租264,903 元，及將系爭房屋遷讓返還原告，均屬有據。

㈢再按，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 條前段亦有明定，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。又城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2 次民事庭會議決議意旨參照）；租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定，106 年12月27日公布、107 年6 月27日施行之租賃住宅市場發展及管理條例第6 條定有明文。系爭租約於109 年7 月22日終止，已如前述，被告於租賃關係消滅後，即無再行占有使用之合法權源，惟被告繼續占有系爭房屋，未返還予出租人即原告，即屬無權占有。被告無權占有原告所有之系爭房屋，為無法律上原因，受有相當租金之利益，致原告受有相當租金之損害，原告自得依民法第179 條前段之規定，請求被告返還於109 年7 月23日後無權占有系

爭房屋所受利益。而被告承租系爭房屋經營寵物食品販售，並作為倉儲、包裝及出貨之用，應屬城市地方供營業用之房屋，參以107 年6 月27日施行之租賃住宅市場發展及管理條例第6 條，已明文排除供居住使用之租賃住宅對土地法第97條之適用，且城市地方供營業用之房屋，承租人營商所獲特殊利益，衡情應較單純居住使用者猶有過之，業如前述，是基於舉輕以明重之法理，其租金不受土地法第97條規定之限制，亦為當然之解釋，即仍有最高法院94年度第2 次民事庭會議決議意旨之適用。據此，系爭租約約定之每月租金為52,000元，應可據以計算被告繼續無權占用所得之利益及原告所受之損害。準此，原告請求被告自109 年7 月23日起，至將系爭房屋遷讓返還之日止，按月給付原告52,000元，應屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約第6 條第1 項約定、民法第455條前段、第179 條前段等規定，請求被告於系爭租約終止後，將系爭房屋遷讓返還原告，並給付原告自108 年12月起至109 年7 月22日間之欠租264,903 元；及自109 年7 月23日起至被告返還系爭房屋之日止，按月給付原告52,000元，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法所提之證據，均與判決結果不生影響，爰毋庸一一論列，附此敘明。

七、原告固陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟本件係就民事訴訟法第427 條第1 項規定簡易訴訟事件所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，依職權宣告假執行，併依職權命被告為原告預供一定之擔保金後，各得免為假執行如主文第5 項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條第2 項、第385 條第1 項前段、第78條、第389 條第1 項第3 款、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

柳營簡易庭　　法　官　徐安傑

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，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，應於判決送達後廿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　　109　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　吳宣穎