

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第808號

原告 英霸國際商業有限公司

法定代理人 陳善雄

訴訟代理人 郭錦茂律師

被告 恆陞精密科技股份有限公司

兼法定代理人 卓換奎

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告恆陞精密科技股份有限公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地上之門牌號碼桃園市蘆竹區溪州一〇七之五號廠房騰空遷讓返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣陸拾玖萬陸仟元。

三、被告應自民國一〇七年九月十一日起至騰空遷讓返還第一項所示廠房之日止，按月連帶給付原告新臺幣陸萬參仟元。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決第一、二項及第三項到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原請求被告恆陞精密科技股份有限公司（下稱恆陞公司）應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）上之門牌號碼桃園市蘆竹區溪州107之5號廠房（下稱系爭廠房）騰空遷讓返還予原告，並請求被告恆陞公司、被告卓換奎連帶給付租金新臺幣（下同）109萬800元，及自民國108年4月1日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付6萬3,000元，併均自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。嗣原告於訴訟中變更聲明如後述（見本院卷第38頁背面），核其前後請求之基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

01 二、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
02 所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體部分

04 一、原告主張：原告前向訴外人莊志賓承租坐落於系爭土地上之
05 系爭廠房，復於104年9月1日將系爭廠房出租予被告恆陞公
06 司，恆陞公司並邀同被告卓換奎為連帶保證人，與原告簽訂
07 房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間為104年9月1
08 日起至105年8月31日止，每月租金含稅6萬3,000元，並約定
09 應於每月1日前繳付當月租金，恆陞公司並於訂約時交付押
10 租金6萬元。又兩造於上開租約期滿後，恆陞公司繼續使用
11 系爭廠房，未再訂立新的書面契約，詎恆陞公司自106年9月
12 1日起即未繳交租金，於扣除押租金後，尚積欠106年9月起
13 至107年8月底止之租金69萬6,000元（計算式：6萬3,000元
14 × 12個月－6萬元），嗣原告於107年9月3日以存證信函催告
15 被告應於5日內給付積欠租金，逾期則終止系爭租約之意思
16 表示，該信函於107年9月4日送達被告，被告仍未依限繳付
17 租金，系爭租約於107年9月10日終止，被告仍置之不理。又
18 兩造間之租賃關係既因終止而消滅，原告自得請求恆陞公司
19 騰空遷讓返還系爭廠房及給付積欠租金69萬6,000元，並依
20 不當得利、侵權行為之法律關係，請求恆陞公司自系爭租約
21 終止翌日即107年9月11日起至返還系爭廠房之日止，按月給
22 付6萬3,000元。另依照系爭租約第13條約定，請求卓換奎應
23 就前述租金等債務負連帶清償責任，爰依系爭租約、民法租
24 賃、不當得利及侵權行為之法律關係，請求擇一判決等語，
25 並聲明：如主文第1至3項所示。

26 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
27 述。

28 三、原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之房屋租賃契約
29 書、存證信函暨回執、房屋稅繳款書、土地登記謄本、土地
30 租賃契約書等件在卷為證，而被告經本院合法通知，未於言
31 詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀或陳述以供本院斟

酌，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項之規定，視同自認原告之主張，自堪信原告之主張為真正。

四、茲逐一審酌原告主張之項目如下：

(一)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。又按承租人應依約定日期，支付租金；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；又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項及第455條亦分別有明定。查本件兩造間系爭租約於105年8月31日租期屆滿後，恆陞公司繼續租用系爭廠房，視為以不定期限繼續契約，又恆陞公司積欠原告上開租金未清償，經原告於107年9月3日寄發存證信函催告被告5日內付清租金，逾期則終止系爭租約之意思表示，該信函於107年9月4日送達被告，被告仍未依限繳付租金，是系爭租約應於107年9月10日終止。準此，兩造間租賃關係既已終止，原告請求恆陞公司騰空遷讓返還系爭廠房及給付積欠租金69萬6,000元，即屬有據。

(二)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條復有明文。而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（最高法院97年度台上字第294號判決可資參照）。查系爭租約已於107年9月10日終止，已如前述，則恆陞公司自該時起即喪失使用系爭廠房之法律上原因，惟仍繼續使用系爭廠房，而獲得相當於每月租金6萬3,000元之利益，並致原告受有相當於該租金之損害，故原告請求恆陞公司自系爭租約終止翌日即107年9月11日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付相當租金之不當得利6萬3,000元，亦屬有據。

(三)再按系爭租約第13條約定：乙方（即恆陞公司）如有違背本

01 契約各條項時，丙方（即卓換奎）應連帶負賠償責任等語，
02 有系爭租約可佐，是原告依系爭租約，請求卓換奎連帶給付
03 原告69萬6,000元，及自107年9月11日起至騰空遷讓返還系
04 爭廠房之日止，按月連帶給付原告6萬3,000元不當得利，亦
05 有理由。

06 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法租賃及不當得利之法律關
07 係，請求被告恆陞公司將系爭廠房騰空遷讓返還予原告，並
08 請求被告連帶給付69萬6,000元，暨自107年9月11日起至騰
09 空遷讓返還系爭廠房之日止，按月連帶給付原告6萬3,000元
10 ，為有理由，應予准許。又本件係適用簡易訴訟程序所為被
11 告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，
12 應依職權宣告假執行。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

14 中 華 民 國 108 年 8 月 16 日
15 桃園簡易庭 法 官 彭怡蓁

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 108 年 8 月 16 日
22 書記官 詹于君