臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

107年度南簡字第1313號

原　　告　曾世淇
訴訟代理人　曾乾隆
被　　告　東設營造有限公司
法定代理人　吳家銘
訴訟代理人　陳碧麗

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將臺南市○○區○○段○○○○○○號土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百零七年十一月一日起至返還前開土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、被告未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)兩造於民國104年11月6日簽定土地租賃契約，約定由被告向原告承租原告所有之臺南市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地），租賃期間自104年11月6日起至109年11月14日止，並約定每月租金新臺幣（下同）1萬元，於每月月底前繳納，一年僅需給付10個月租金，故每年租金折扣後為10萬元（下稱系爭租約）。

(二)被告承租系爭土地後，106年11月底開始未依約按期繳納每月租金，原告先於107年6月7日寄發存證信函催告被告協商解決，被告置之不理，原告遂於107年6月22日寄發存證信函催繳積欠租金及表明將終止系爭租約。被告猶未給付租金，原告主張系爭租約於107年11月1日起已為終止。系爭租約既

經合法終止，原告自得依民法第455條規定，請求被告返還系爭土地，及依民法第179條規定，請求被告返還自系爭租約終止後即107年11月起，給付原告其無權占有系爭土地之不當得利每月1萬元。併依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告106年11月至107年8月份所積欠之10個月租金共計10萬元等語。並聲明：如主文第1至2項所示。

三、被告雖未於最後一次言詞辯論期日到場，然之前抗辯略以：對於原告主張因被告積欠租金，而於107年11月1日起終止系爭租約，被告應遷讓返還系爭土地予原告，及對於原告請求積欠之租金、相當租金不當得利之金額等節，被告均不爭執，惟因系爭土地上的動產業經法務部行政執行署臺南分署（下稱臺南行政執行署）查封，故現在無法遷讓，希望能給予搬遷期，讓被告有時間尋找可搬遷放置物品的土地等語。

四、得心證之理由：

(一)原告請求被告遷讓系爭土地及給付積欠租金，為有理由：

1.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，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、民法第455條分別定有明文。

2.原告主張被告向其承租系爭土地，約定每月租金1萬元，於承租期間內，被告卻積欠自106年11月起至107年8月止共10個月租金共計10萬元，幾經催告仍未為給付，故其於107年11月1日起終止系爭租約等情，業據其提出與其所述相符之系爭租約契約書、存證信函、系爭土地現況照片等件為證（見調字卷第15至27頁、本院卷第49至87頁），且為被告所不爭執。是原告前開主張，堪信為真實。

3.系爭租約既經原告合法終止，其依民法第455條規定，請求被告返還系爭土地，為有理由，自應准許。又查被告截至系爭租約終止時，共積欠原告10個月租金合計10萬元未給付，業如前述，原告自可依系爭租約之法律關係，請求被告給付前開積欠之租金。

4.被告雖抗辯系爭土地上之動產業經臺南行政執行署查封，無法搬遷云云。查被告因積欠營利事業所得稅，經臺南行政執行署以105年營所稅執專字第36780號執行在案，前於107年2月9日查封被告放置於系爭土地上之推車2輛、花盆1個、石塊1批（含行道磚）等物，固經本院調閱前開執行卷宗查明屬實，然被告嗣後於108年1月4日曾到場說明並請求該署同意其搬遷，該署及移送機關已同意等情，業經該署函覆在卷（見本院卷第121頁），據此，顯無被告所辯不能搬遷之情形存在，其執此為由拒絕遷讓系爭土地，要無可採。

(二)原告請求被告給付相當租金不當得利，亦屬有據：

1.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條規定定有明文。又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）。

2.系爭租約業經終止，被告於107年11月1日起已無占有使用系爭土地之正當權源，業如前述，而系爭土地兩造之前所約定之租金數額為每月1萬元，是原告請求被告給付自107年11月1日起至遷讓交還系爭土地之日止，按月給付原告1萬元相當於租金之不當得利，即屬有據，應予准許。

五、綜上所述，系爭租約業經合法終止，原告依民法第455規定，請求被告將系爭土地騰空遷讓返還原告，及依民法第179條規定，請求自107年11月1日起至遷讓返還系爭土地之日止，按月給付1萬元給付相當租金之不當得利；並依據系爭租約之法律關係，請求被告給付積欠租金10萬元，均有理由，應予准許。

六、本判決係依民事訴訟法第427條第1項所定之訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　13　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　許育菱

以上正本係照原本作成。

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20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　　108　　年　　2　　月　　13　　日

書記官　楊意萱