

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第170號

原告 陳壽勳

訴訟代理人 王瑞甫律師

被告 陳佑全

訴訟代理人 楊振芳律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國108年7月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○號之土地，及其上如附圖
編號B所示之廠房遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬貳仟零陸元，及自民國一百零八年三
月七日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國一百零七年十一月十九日起至遷讓返還第一項所示
房地之日止，按日給付原告新臺幣陸佰陸拾柒元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項及第三項到期部分於原告以新臺幣柒拾柒萬捌
仟零壹拾貳元供擔保後得假執行，但若被告以新臺幣貳佰參拾參
萬肆仟零參拾柒元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣被告前於民國（下同）105年5月26日向原告承租彰化縣
○○鄉○○段○○號地號之土地（重測前為竹子段福興小段7
-7地號），及其地上之廠房（含廠房內現有設備及地上物，
下稱系爭廠房，與前述土地合稱為系爭房地），並於同日簽
訂廠房（含土地）租賃合約書，約定租賃期間自105年7月
1日至108年6月30日止，每月租金經約定合意調整為新臺
幣（下同）2萬元整，被告應以半年為一期方式給付租金。
然被告自107年7月1日起即未再依約給付租金，又因被告
所積欠之租金已超過2個月以上，原告乃於107年11月12日
以台中中正路郵局第000444號存證信函，定期催告被告清償
所積欠之租金，亦表示「屆其如仍未付清，系爭租約即行終

止，不另通知」等語，該函業於107年11月13日送達被告，惟被告屆其仍置之不理，系爭租約應於107年11月19日認已終止。

(二)被告至今未支付欠繳之租金，亦未返還租賃物予原告，爰依系爭租賃契約法律關係、民法第455條前段、767條第1項前段，請求被告給付所積欠自107年7月1日起至107年11月18日止共計4月又18日之租金共92,006元【計算式：月租金20,000元×4月+日租金667元×18日=92,006元】，並將租賃物及系爭房地遷讓返還予被告。又於系爭租約終止後，被告即屬無權占用系爭房地，爰依民法第179條之規定，請求被告返還至其遷讓返還系爭房地之日止，按日667元【計算式20,000元÷30日=667元】之相當於租金之不當得利。並聲明如主文所示。

(三)被告雖抗辯原告未交付系爭廠房鐵捲門遙控器之事由，致其無法使用，而拒付租金云云，惟觀諸兩造所簽立之租約第六條明確記載「乙方進駐時間：甲方同意於105年7月15日交付廠房鑰匙給乙方（續約免）」等語，再佐以被告已依約給付租金至107年6月30日，此情被告並不爭執，堪認原告應確有依約交付廠房鑰匙予被告，且若真如被告所言原告持未交付廠房鐵捲門遙控器，何以被告仍持續支付租金而未為主張同時履行抗辯，並不符合常情，更未見被告有任何請求原告交付鐵捲門遙控器之舉證，被告所辯並不足採。

(四)且系爭廠房之鐵捲門雖有遭破壞，卻係為被告所破壞，顯係可歸責於被告之事由，參酌民法第441條之規定，自不得轉嫁由原告負責暨解免被告應付租金之義務。

(五)且該鐵捲門開關亦係得以修繕解決之事項，並非無法修繕至影響全部廠房使用功能，然被告於該鐵捲門開關損壞後，從未聯繫原告為修繕，亦未自行修繕，況租賃物有修繕之必要，應由出租人負擔，承租人僅得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人未於所定期限修繕，承租人亦僅得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之，

01 依法自無由扣留其餘部分之租金不付，是被告自不得據此拒
02 付租金，是原告以被告未付租金為由，以存證信函終止租約
03 即屬適法，而原告於租約終止後應已無修繕之義務，被告當
04 不得於108年3月27日載行使同時履行抗辯權。

05 二、被告則以：

06 (一)本件被告承租系爭房地，原因系爭房地面臨之聯外道路狹小
07 ，貨車進出不便，便與原告協商將系爭廠房之安全門改為鐵
08 捲門，而由與系爭房地相連之九龍灣企業有限公司（下稱九
09 龍灣公司）之房地進出。惟嗣後因故被告無法由九龍灣公司
10 進出，而有以系爭房地鄰路之鐵捲門進出之必要，被告乃向
11 原告要求交付系爭房地鄰路鐵捲門之遙控器，原告雖答應交
12 付，卻未遲遲交付。被告不得已於105年8月20日打破系爭
13 廠房之窗戶玻璃，欲進入系爭廠房以開啟鐵捲門，卻遭九龍
14 公司之人員報警處理，被告仍無法進入系爭廠房。被告之後
15 復曾向原告索取鐵捲門遙控器，原告始終未交付。被告本欲
16 將來將系爭廠房作為其所經營之全益畜牧器具有限公司（下
17 稱全益公司）倉庫之用，是原告雖未交付系爭廠房之遙控器
18 予被告，仍依約支付原告105年7月1日起至107年6月30
19 日之租金共48萬元，然被告於107年5、6月間，被告欲將
20 全益公司搬遷至系爭廠房附近，因陸續進行搬遷之準備工作
21 ，為此被告再次向原告要求交付系爭廠房大鐵捲門之遙控器
22 ，並向原告嚴正表示若再不交付，被告因無法使用本件系爭
23 房地，被告即不再繳付系爭房地之租金，原告仍置之不理堅
24 不交付遙控器，是非係原告無故拒繳本件系爭房地之租金。

25 (二)揆諸民法第423條之規定及最高法院86年度台上字第3490號
26 判決、96年度台上字第1415號判決意旨，被告自得拒絕原告
27 本件系爭房地之租金，是原告以被告欠租為由而終止本件系
28 爭房地之租約而請求被告返還系爭房地、給付欠租及返還相
29 當於租金之不當得利而提起本件訴訟，實均無理由，自不應
30 准許。

31 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告

負擔。如受不利判決，被告願供擔保，免於假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告起訴主張兩造於105年5月26日簽訂系爭租約，由原告將系爭房地出租予被告，約定租期自105年7月1日起至108年6月30日止，租金每月2萬元，以半年為一期之方式給付，自107年7月1日起被告即未再給付租金，欠租共92,006元，被告於107年11月12日接獲原告之存證信函催告終止租賃契約等情，為兩造所不爭執，並有廠房（含土地）租賃合約書、郵局存證信函及回執在卷足稽（見本院卷第21頁、第25至29頁），堪信為真實。惟原告主張系爭租約業經合法終止，請求被告返還系爭房地、給付欠繳之租金，並依不當得利法律關係，一併請求被告給付相當於租金之不當得利等節，為被告所拒，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點為：(1)系爭租約是否已經合法終止？(2)原告請求被告將系爭房地騰空返還於原告，有無理由？(3)原告請求被告給付欠繳之租金92,006元，及依民法第179條請求被告自107年11月19日起至騰空返還系爭廠房之日止，按日給付原告667元相當於租金之不當得利，有無理由？茲分述之：

(二)系爭租約是否已經合法終止？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次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。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，民法第440條第1項、第2項定有明文。復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。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為

01 修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還
02 其費用或於租金中扣除之，民法第423條、第430條亦定
03 有明文。

04 2.本件原告主張被告欠租達兩個月租金之總額，得終止租約
05 ，系爭廠房之電動門開關雖已損壞，惟係被告所破壞；被
06 告則辯以系爭廠房之電動鐵捲門開關已損壞，經被告多次
07 要求原告提供電動鐵捲門之遙控器，原告遲未提供，致被
08 告無法進出系爭房地，被告自得行使同時履行抗辯權拒付
09 本件系爭房地之租金云云。經查，系爭廠房之鐵捲門開關
10 已被破壞，無法由該處進出等情，業據本院會同彰化縣員
11 林地政事務所至現場勘測無誤，並製成勘驗測量筆錄、現
12 場照片、複丈成果圖等件附卷可稽，且為兩造所不爭執，
13 堪信為真實，是系爭廠房確實無法供被告使用。原告主張
14 該鐵捲門開關為被告所破壞，為可歸責於被告之事由，被
15 告不得據此主張拒付租金云云，然原告未能就此部分舉證
16 證明，雖不足以憑採。

17 3.惟參諸前揭民法第430條之規定，不動產定期租賃，因租
18 賃物毀損致有礙使用收益狀態，而減少其價值，且有修繕
19 之必要，應由出租人負擔者，承租人僅得定相當期限，催
20 告出租人修繕。如出租人未於所定期限修繕，承租人亦僅
21 得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租
22 金中扣除之，此為民法之特別規定，承租人尚不得以房屋
23 有損壞為由，主張同時履行抗辯權，拒繳租金。本件被告
24 雖抗辯系爭廠房之電動鐵捲門開關損壞，被告有通知原告
25 要求交付鐵捲門遙控器原告未交付云云，然被告未能舉證
26 證明原告未交付鐵捲門遙控器而有未交付合於租賃目的之
27 租賃物之情事，或已通知原告交付遙控器或修繕，亦未自
28 行修繕，原不得主張終止契約或自租金中扣除修繕費用，
29 更遑論得據以拒繳租金，其同時履行之抗辯，核無可採。

30 4.被告既欠租達二個月之租額，且不得行使同時履行抗辯而
31 未有拒付租金之事由，其已於107年11月12日接獲原告催

告終止租賃契約之存證信函，則兩造間之租約即於107年11月19日合法終止。

(三)原告請求被告將系爭廠房騰空返還於原告，有無理由？

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。本件兩造間系爭租約關係既已於107年11月18日合法終止，且被告目前仍占有使用系爭房地，原告依上開規定請求被告將系爭房地遷讓返還予原告，自於法有據。

(四)原告請求被告給付欠繳之租金92,006元及法定利息，及依民法第179條請求被告自107年11月19日起至騰空返還系爭廠房之日止，按日給付原告667元相當於租金之不當得利，有無理由？

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被告自承107年7月1日起即未再依系爭租約給付租金，而系爭租約已於107年11月19日終止，且被告未能行使同時履行抗辯已如前述，且兩造亦不爭執系爭租約未付之租金為92,006元，則原告依兩造間之租賃契約，請求未給付之租金92,006元，自屬有據。而本件起訴狀於108年3月6日送達予被告，有送達證書為憑，則原告併請求給付送達之翌日（即108年3月7日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

2.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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害

01 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
02 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地
03 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院
04 61年台上字第1695號判例意旨可參）。所謂相當於租金
05 之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而
06 僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而
07 收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則
08 受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時
09 得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為
10 依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時
11 之租金數額，而不受法定租金額之限制。

12 3.經查系爭租約既已於107年11月19日經原告合法終止，惟
13 被告迄今仍未遷讓返還系爭房地，則被告繼續占有系爭房
14 地即為無法律上之原因，且致原告受有無法就系爭房地為
15 使用、收益之損害，而斟酌系爭租約約定租金為每月2萬
16 元，即每日667元，被告對此亦不爭執，則原告主張以該
17 租金額定被告所受不當得利數額，應屬適當。則原告依民
18 法第179條規定，請求被告自107年11月19日起至遷讓返
19 還系爭房地之日止，按日給付相當於租金之不當得利667
20 元，為有理由。

21 (五)從而，原告依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系
22 爭房地，依系爭租賃法律關係請求原告給付92,006元及民國
23 108年3月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息法定利息
24 ，以及依民法第179條之規定，請求被告自107年11月19日起
25 至騰空返還系爭廠房之日止，按日給付原告667元相當於租
26 金之不當得利皆有理由，應予准許。

27 四、本件原、被告皆陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行
28 ，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

29 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判
30 決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

31 六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第78條、第390

條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 8 月 7 日

民事第二庭 法官 姚銘鴻

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 8 月 7 日

書記官 陳品潔