

臺灣桃園地方法院民事判決

105年度簡上字第269號

上訴人即附

帶被上訴人 明鴻國際實業股份有限公司

法定代理人 吳添壽

被上訴人即

附帶上訴人 東農企業有限公司

法定代理人 謝榮富

訴訟代理人 周嫻容律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國105年7月22日本院中壢簡易庭105年度壢簡字第257號第一審判決，提起上訴，被上訴人並為附帶上訴及訴之追加，本院於108年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回被上訴人後開第二項之訴及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上訴人應給付被上訴人新臺幣柒萬元及自民國一〇五年六月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人應給付被上訴人新臺幣陸拾參萬柒仟參佰壹拾捌元及自民國一〇六年一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自一〇六年六月六日起至遷讓交還桃園市○○區○○區段四小段六十一地號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣貳拾伍萬參仟元。

上訴人之上訴及被上訴人其餘追加之訴均駁回。

第一、二審訴訟費用（不含第二審追加之訴）由上訴人負擔；第二審追加之訴訴訟費用由上訴人負擔百分之九十八，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

（一）按簡易訴訟之第二審程序，被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴，民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第46

01 0 條第1 項前段定有明文。查本件原審就被上訴人即附帶上
02 訴人（下稱被上訴人）金錢請求部分為一部勝訴、一部敗訴
03 之判決，上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）就其敗訴部
04 分已合法上訴，被上訴人就其敗訴部分中關於原審律師費新
05 臺幣（下同）7 萬元之請求，於民國106 年1 月9 日具狀提
06 起附帶上訴（見簡上卷第74頁），核與上揭規定相符，應予
07 准許。

08 (二)又簡易訴訟程序之第二審程序為訴之變更追加，非經他造同
09 意，不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判
10 決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436 條之1 第3
11 項準用同法第446 條第1 項及第255 條第1 項第2 、3 款定
12 有明文。本件被上訴人於原審請求上訴人給付自104 年11月
13 起至105 年3 月止之未付租金，且依兩造租賃契約（下稱系
14 爭租約）應賠付違約金及被上訴人支出之一審律師費，經原
15 審為被上訴人一部勝訴之判決後，上訴人就其敗訴部分提起
16 上訴，被上訴人除就其敗訴部分如前述提起部分附帶上訴外
17 ，另於本院審理中之106 年1 月9 日具狀請求上訴人應再給
18 付所積欠自104 年4 月1 日至105 年6 月5 日止之租金54萬
19 8,166 元、被上訴人於上訴審所支出之律師費7 萬元、被上
20 訴人代墊之管理費1 萬7,190 元及代為維護租賃物之費用8,
21 000 元，共計64萬3,356 元；及自105 年6 月6 日起至遷讓
22 返還房屋之日止，按月給付被上訴人25萬3,000 元（見簡上
23 卷第77至78頁），就上開租金及律師費之請求，核與原審請
24 求係於相同之請求權基礎下擴張應受判決事項之聲明；就上
25 開請求代墊之管理費、代為維護租賃物之費用及給付至遷讓
26 返還房屋之日為止相當於租金之不當得利部分，其請求之基
27 礎事實均為上訴人欠租且占有租賃物之同一基礎事實，依前
28 規定，均應准許。

29 貳、實體部分：

30 一、被上訴人主張：

31 (一)被上訴人於103 年1 月15日向上訴人承租坐落桃園市○○區

○○區段四小段61地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼桃園市○○區○○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋，合稱系爭房地），兩造約定租期自103年1月1日起至108年12月31日止，共計6年，103、104年度每月租金為24萬1,500元，105至108年度每月租金則為25萬3,000元，押租金92萬元，上訴人並開立12紙支票（即1年租金）予被上訴人，每月10日兌現。詎上訴人自104年11月起即未給付租金，計至105年3月止，共積欠租金124萬2,000元（計算式：24萬1,500元×2+25萬3,000元×3）。

(二)又依系爭租約第15條約定，上訴人簽發之上開支票，應於票載日期後7日補付，否則被上訴人按每延宕1日加計1日租金作為違約求償，則上訴人共5紙支票未能兌現，應賠付違約金總計310萬6,429元。

(三)另依系爭租約第12條第4項約定，如因涉訟所繳納之律師費，應由造成違約之一方負擔，是本件既屬上訴人欠租而違約，上訴人自應給付被上訴人於原審所支出之律師費7萬元。上述金額合計後復扣除押租金92萬元，上訴人仍應給付349萬8,429元（124萬2,000元+310萬6,429元+7萬元-92萬元）。爰以原審起訴狀繕本送達上訴人之翌日（即105年6月5日）為終止租約日，依系爭租約法律關係，提起本訴訟等語，並聲明：1.上訴人應將系爭房屋騰空後，將系爭房地返還被上訴人；2.上訴人應給付被上訴人349萬8,429元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(四)嗣於本院審理時另主張：系爭租約既於105年6月5日終止，爰追加請求自104年4月1日至系爭租約終止時，上訴人積欠之租金54萬8,166元。次依系爭租約第12條第4項約定，上訴人應再給付被上訴人於上訴審所支出之律師費7萬元。且上訴人自105年3月起至同年12月均未繳納觀音工業區管理費，上開金額共計1萬7,190元均由被上訴人先行代繳，另被上訴人於上訴人暫停營業期間，有代為雇工維護系爭

01 房地而支出8,000元，擇一依系爭租約第10條、民法第179
02 條之規定請求上訴人返還，上開金額共計64萬3,356元。又
03 上訴人於系爭租約終止後，持續占用系爭房地，致被上訴人
04 受有損害，爰另請求上訴人自105年6月6日起至遷讓返還
05 系爭房地之日止，按月給付25萬3,000元。

06 二、上訴人則辯以：伊會想辦法籌40至50萬元處理本件，伊已開
07 始拆系爭房屋內機器，大概月底會清空；被上訴人主張之一
08 、二審律師費、觀音工業區管理費及代為雇工維護系爭房地
09 所支出之費用，上訴人願給付，但管理費及代為雇工維護費
10 用被上訴人要提出收據等語。

11 三、原審為被上訴人部分勝訴判決，即判令上訴人應將系爭房屋
12 騰空後，將系爭房地返還予被上訴人，及上訴人應給付被上
13 訴人32萬2,000元（即扣除押租金後之未付租金）及自民國
14 105年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
15 ，暨違約金1元，另駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就其
16 敗訴部分除就原審律師費7萬元部分提起附帶上訴外，其餘
17 未聲明不服之違約金部分已告確定）。

18 (一)上訴人就其敗訴部分提起上訴，並聲明：1.原判決不利上訴
19 人部分廢棄。2.前項廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回
20 。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

21 (二)被上訴人復提起附帶上訴，並聲明：1.原判決關於駁回被上
22 訴人後開第2項之訴及該部分訴訟費用暨假執行之裁判均廢
23 棄。2.上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人7萬元及自
24 105年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
25 。上訴人則陳述：沒有意見，同意給付（見簡上卷第120頁
26 ）。

27 (三)被上訴人另追加請求：1.上訴人應給付被上訴人64萬3,356
28 萬元及自民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，
29 按週年利率5%計算之利息。2.上訴人應自105年6月6日
30 起至遷讓返還系爭房地止，按月給付被上訴人25萬3,000萬
31 元。上訴人就此部分則為：沒有意見，有單據的部分願給付

之陳述（見簡上卷第60、207頁）。

四、兩造不爭執事項（見簡上卷第62頁，並依判決格式修正文句）：

（一）系爭房地為被上訴人所有。

（二）上訴人於103年1月15日向被上訴人承租系爭土地及系爭房屋，簽有系爭租約，兩造約定租期6年，自103年1月1日起至108年12月31日止，103、104年度每月租金24萬1,500元，105至108年度每月租金25萬3,000元，押租金92萬元。

（三）上訴人自104年11月起未繳納租金予被上訴人，被上訴人以原審起訴狀繕本送達被告，作為終止系爭租約之意思表示，並以起訴狀繕本送達翌日即105年6月5日作為系爭租約之終止日。

五、本件兩造爭執之點（本院106年1月9日協同兩造協議簡化之爭點，見簡上卷第63頁，並依判決格式修正文句）：（一）被上訴人請求上訴人將系爭房屋騰空後，將系爭房地返還被上訴人，並請求上訴人給付32萬2,000元，及自105年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨違約金1元，有無理由？（二）被上訴人附帶上訴請求一審律師費7萬元及自105年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？（三）被上訴人另請求上訴人給付64萬3,356元及自106年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？（四）被上訴人請求上訴人自105年6月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人25萬3,000元，有無理由？茲分述如下：

（一）被上訴人請求上訴人將系爭房屋騰空後，將系爭房地返還被上訴人，並請求上訴人給付32萬2,000元，及自105年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨違約金1元，有無理由？

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；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第440條第1、2項及第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。

2. 又系爭租約第15條約定，乙方（即上訴人）簽發之期票，若有不能如期兌現，即應於該票載日期後7天內，補付該期款，否則甲方（即被上訴人）按每延宕1天，另追加1日租金作為違約求償，若乙方拒付違約金，甲方可從押租保證金中扣除積欠金額；當不足扣抵時，得立即通告終止本契約。

3. 經查，上訴人自104年11月起即未給付租金，迄未給付，業如前述，則被上訴人依系爭租約之約定，請求上訴人給付所積欠104年11月至105年3月經扣除押租金後之租金32萬元2,000元，洵屬有理。又系爭租約既於105年6月5日合法終止，被上訴人請求上訴人將系爭房地遷讓交還，依前規定，亦屬有據。再上訴人依系爭租約第15條之約定，既應負違約金給付責任，原審業依職權予以酌減為1元，被上訴人請求此部分違約金，亦應准許。

4. 末本件租金之債雖有確定給付期限，惟被上訴人僅請求自起訴狀繕本送達翌日起之法定遲延利息，而本件起訴狀繕本於105年6月4日送達上訴人，有送達證書可稽（見原審卷第19頁），是被告請求自其翌日即105年6月5日起，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

(二) 被上訴人附帶上訴請求一審律師費7萬元及自105年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

1. 按系爭租約第12條第4項約定，如因涉訟所繳納之律師費，應由造成違約之一方負擔（見原審卷第13頁）。查被上訴人主張因上訴人欠租違約，致其支出原審律師費7萬元，業已提出律師費收據為證（見簡上卷第76頁），且為上訴人陳明

願意給付，自應准許。

2. 而此部分債權並無給付期限，被上訴人業以原審起訴狀向上訴人請求給付，而起訴狀繕本於105年6月4日送達上訴人，是被上訴人就此部分併請求自105年6月5日起，按週年利率5%計算之利息，亦可准許。

(三) 被上訴人另請求上訴人給付64萬3,356元及自106年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

1. 經查，被上訴人主張系爭租約業於105年6月5日終止，追加請求上訴人給付自104年4月1日至系爭租約終止時積欠之租金54萬8,166元，並依系爭租約第12條第4項約定，請求上訴人給付被上訴人於上訴審支出之律師費7萬元，另依系爭租約第10條、民法第179條，請求上訴人給付其為上訴人代墊之105年5月起至同年12月觀音工業區管理費1萬3,752元及代為雇工維護系爭房地支出之5,400元，共計63萬7,318元，業據其提出律師費收據、經濟部工業局觀音工業區服物中心繳款單及亞泰人力派工請款單為證（見簡上卷第80頁、第108至111頁、第211頁），上訴人亦陳明願意給付，自應准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

2. 而此部分債權並無給付期限，被上訴人業以民事擴張訴之聲明狀向上訴人請求給付，經上訴人於106年1月9日收受（見簡上卷第77頁上訴人法定代理人親簽），是被上訴人就上開准許部分併請求自106年1月10日起，按週年利率5%計算之利息，亦可准許。

(四) 被上訴人請求上訴人自105年6月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人25萬3,000元，有無理由？按無法律上原因，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金或使用土地對價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）。查上訴人於系爭租約於105年6月5日終止後，並無占有系爭房地之正當權源，其繼續占有系爭房地，自可獲得相當於使用該房地但免付租金之

01 利益，使被上訴人受有相當於租金損失之損害，兩者間並有
02 因果關係。是被上訴人依前揭規定，請求上訴人給付自105
03 年6月6日起至交還系爭房地之日止，按月給付25萬3,000
04 元之不當得利損害金，自無不合，應予准許。

05 六、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、第455條之規
06 定，請求被告遷讓交還系爭房地，及依系爭租約之上開約定
07 及民法第179條之規定，請求上訴人給付終止前積欠之租金
08 32萬2,000元（104年11月至105年3月扣除押租金後之未
09 付租金）、54萬8,166元（自104年4月至系爭租約終止時
10 之未付租金）、違約金1元、一、二審律師費各7萬元、代
11 墊105年5至12月觀音工業區管理費1萬3,752元及代為雇
12 工維護系爭房地支出之5,400元，並依民法第179條之規定
13 ，請求被告自106年6月6日起至遷讓交還系爭房地之日止
14 ，按月給付租金25萬3,000元，為有理由，均予准許，其餘
15 請求，則無理由，應予駁回。原審就上開一審律師費部分為
16 被上訴人敗訴之判決，雖因未及審酌被上訴人於上訴審始提
17 出之單據，仍有未洽，附帶上訴意旨就此部分指摘原判決不
18 當，聲明廢棄改判，為有理由；至上開給付租金、違約金及
19 遷讓房地應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，於法並無
20 不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由
21 ，應予駁回其上訴。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結
23 果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴無理由，附帶上訴有理由，追加之訴一
25 部有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第
26 1項、第450條、第79條，判決如主文。

27 中 華 民 國 108 年 5 月 17 日
28 民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 徐 培 元
29 法 官 林 常 智
30 法 官 賴 鵬 年

31 正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 108 年 5 月 17 日

03 書記官 謝宛橙