

# 臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2471號

原告 詹謹儀  
訴訟代理人 段思好律師  
被告 長飛有限公司  
兼法定  
代理人 楊萬柏  
共同

訴訟代理人 黃智靖律師

上列當事人間請求返還租賃土地等事件，本院於民國109年5月14日辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告楊萬柏應將坐落桃園市○○區○路○○段○○○地號土地騰空返還原告。

被告楊萬柏應給付原告新臺幣陸萬元，及自民國一零八年七月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告楊萬柏應自民國一零八年八月十一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣伍萬肆仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告楊萬柏負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖拾萬元供擔保後，得假執行。但被告楊萬柏如以新臺幣貳佰陸拾伍萬肆仟肆佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳萬元供擔保後，得假執行。但被告楊萬柏如以新臺幣陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於到期後原告各供擔保新臺幣壹萬捌仟元，各得假執行。但被告楊萬柏於到期後如各以新臺幣伍萬肆仟元為原告預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

## 事實及理由

壹、程序方面：

一、按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意思

01 定其應適用之法律，涉外民事法律適用法第20條第1項定有  
02 明文。而查，本件被告楊萬柏為奈及利亞籍，有內政部移民  
03 署109年1月3日移署資字第1080145944號函附外人居停留  
04 資料查詢（外僑）－明細內容1紙在卷可稽（見本院卷第23  
05 至25頁）；原告則為我國籍，是本件核屬涉外民事事件。又  
06 原告係依租賃土地之法律關係為請求（詳如後述），屬法律  
07 行為發生債之關係者，且經兩造於本院民國109年5月14日  
08 言詞辯論時合意適用我國法律（見本院卷第132頁），揆諸  
09 上揭法律規定，本件應適用我國之法律。

10 二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張  
11 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25  
12 5條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時聲明第2  
13 項原為請求被告連帶給付原告新臺幣（下同）168,000元，  
14 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
15 息（見本院108年度桃簡字第1347號卷第4頁，下稱桃簡卷  
16 ）。嗣於訴狀繕本送達被告後，原告就此部分不變更其訴訟  
17 標的而減縮其訴之聲明為請求被告連帶給付6萬元及自起訴  
18 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（  
19 見本院卷第97頁言詞辯論筆錄）。核原告此部分所為訴之變  
20 更，顯屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上揭法律規定，應  
21 予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：伊與被告楊萬柏於105年5月1日訂立期間自10  
24 5年5月1日起至106年4月30日止之租賃契約，由被告楊  
25 萬柏向伊承租坐落桃園市○○區○路○○段000地號土地（  
26 重測○○○區○路○段○路坑小段265之23地號土地，下稱  
27 系爭土地），每月租金18,000元，每次應繳半年，被告長飛  
28 有限公司（下稱長飛公司）則為被告楊萬柏之連帶保證人（  
29 下稱系爭租約）。嗣於期限屆滿後，原告與被告楊萬柏再以  
30 口頭約定將系爭租約之期限延至108年4月30日止。後因被  
31 告楊萬柏未按時給付全部租金，伊已於108年3月20日寄發

桃園南門郵局號碼000089存證信函（下稱系爭存證信函）予被告，主張系爭租約於108年4月30日終止。故伊得依系爭租約第8條、第15條之約定及民法第439條、第455條、第272條第1項、第273條、第179條之規定，請求被告楊萬柏返還系爭土地，並請求被告連帶給付律師費用60,000元；以及自108年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告違約金36,000元及無法律上原因占有系爭土地，所受相當於租金之不當得利18,000元。縱認系爭租約係成為不定期限之租賃，伊亦已以系爭存證信函或訴狀繕本之送達為終止契約之意思表示。為此，爰提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：(一)被告楊萬柏應將系爭土地騰空返還原告；(二)被告應連帶給付原告6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自108年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告54,000元；(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約於106年4月30日屆期後，原告仍持續提供系爭土地予被告楊萬柏租用，是系爭租約已成為不定期限之租賃。又系爭租約未定租金支付之期限，故系爭存證信函至多僅有催告被告楊萬柏給付租金之效力，且未定相當期限，而被告楊萬柏於受催告後又已支付租金，則依民法第440條第1項規定，原告不得主張終止系爭租約，況原告並未為終止之意思表示。再系爭租約於106年4月30日屆期後，被告長飛公司依民法第752條之規定，已無庸就被告楊萬柏之債務負擔擔保責任。另系爭土地因無電可用，被告楊萬柏就租金部分，依民法第423條第1項、第429條第1項、第264條第1項之規定，得主張同時履行抗辯。此外，本件違約金之金額有過高之情等語，資為抗辯。並為答辯聲明：駁回原告之訴；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，原告所主張其與被告楊萬柏於105年5月1日訂立系爭租約，期間自105年5月1日起至106年4月30日止，由

01 被告楊萬柏向原告承租系爭土地，每月租金18,000元，每次  
02 應繳半年，被告長飛公司則為被告楊萬柏之連帶保證人之事  
03 實，業據提出系爭租約、系爭土地登記謄本附卷可稽（見桃  
04 簡卷第7、8、31頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。  
05 次查，原告所主張前開租期屆滿後，其已與被告楊萬柏再以  
06 口頭約定系爭租約之期限延至108年4月30日止之事實，則  
07 為被告所否認。而原告就其此部分之主張，亦未能提出其餘  
08 證據以資證明為真實，自難遽信，是系爭租約仍應認為已於  
09 106年4月30日期限屆滿無誤。

10 四、惟按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出  
11 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民  
12 法第451條定有明文。本件原告與被告楊萬柏間雖不能認定  
13 有上開延長系爭租約期限之口頭約定，惟兩造就系爭租約於  
14 106年4月30日期限屆滿後，被告楊萬柏仍繼續為租賃物即  
15 系爭土地之使用收益，且原告未即表示反對之意思乙節，並  
16 不爭執，則依上開法律規定，系爭租約於期滿後，已成為不  
17 定期限之租賃契約甚明，故被告就此所為之抗辯，堪可採信  
18 。

19 五、再查，原告主張因被告楊萬柏未按時給付租金，其遂以系爭  
20 存證信函向被告楊萬柏為終止系爭租約之意思表示之事實，  
21 固為被告所否認。惟系爭存證信函確載有原告同意讓被告楊  
22 萬柏繼續使用系爭土地，約定期限為1年，並限令被告楊萬  
23 柏於108年4月30日前清空及搬離系爭土地，同時付清所有  
24 積欠之金額，且被告楊萬柏收到系爭存證信函之時起為約定  
25 解除時等語之系爭存證信函，並由被告楊萬柏於108年3月  
26 26日收受等內容，有系爭存證信函及掛號郵係收件回執在卷  
27 可按（見調解卷第9至11頁），且為被告所不爭執，足堪認  
28 定為真實。而系爭存證信函上開內容雖未明示「終止契約」  
29 之文字，惟既已明確表達請求被告楊萬柏於108年4月30日  
30 前付清全部所欠租金及清空並搬離系爭土地之意思，是解釋  
31 當事人之真意，實可認為原告有在108年4月30日終止系爭

01 租約之意思表示無誤。被告楊萬柏辯稱原告未為此意思表示  
02  ，則不足採。

03 六、按未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或1個月前通知之，民法第450條第2項、第3項定有明文。查系爭存證信函既已於108年3月26日送達被告楊萬柏，已在原告所主張終止系爭租約之日期即108年4月30日前1個月以上，是依前揭法律規定，足認系爭租約確已於108年4月30日經原告終止無誤。而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，民法第440條第1項固有明文。惟本件系爭租約業經認定為不定期限之租賃契約，原告得隨時終止，且亦已經原告終止等情，既經認定如前，則被告楊萬柏以上揭法律規定為據，辯稱原告未定期催告其給付租金，故不得終止系爭租約之部分，自無可採。

19 七、次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條  
20  定有明文。系爭租約既已於108年4月30日終止，則原告依  
21  上揭法律規定，請求被告楊萬柏應將系爭土地騰空返還原告  
22  ，自屬有據。

24 八、又按乙方（即被告楊萬柏）若有違約情事，致損害甲方（即  
25  原告）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納  
26  之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償，系爭租約第15  
27  條有明文約定（見調解卷第8頁）。本件原告已寄發存證信  
28  函通知被告楊萬柏繳納積欠租金，並於108年4月30日前清  
29  空及搬離系爭土地，已如前述，而被告楊萬柏又未於108年  
30  4月30日前清空及搬離系爭土地，已屬違約，並致原告於10  
31  8年6月5日向本院提起本件訴訟，且原告本件委任律師之

費用確為6萬元之部分，亦經原告本件訴訟代理人於本院109年5月14日言詞辯論時陳述無誤（見本院卷第132頁），是原告依前揭約定，請求被告楊萬柏如數賠償其支出之律師費，併依民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條之規定，請求自起訴狀繕本送達翌日即108年7月2日起（見調解卷第17頁送達證書所載）至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

九、再按乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議，系爭租約第8條另有明文。而此條文雖書寫為「房屋」，然系爭租約之紙本依其型式，一望即知係原告自坊間所買受印刷版本之「房屋租賃契約書」，故其印就之內容自以房屋為主，然系爭租約之標的既為系爭土地，可知兩造之真意係將系爭租約內之「房屋」一概視為系爭土地之意思。而系爭租約既經終止，被告楊萬柏於終止後又未將系爭土地返還原告，則原告依上開約定，請求被告楊萬柏應自系爭租約終止之翌日即108年5月1日起至遷讓系爭土地之日止，按月給付原告違約金即租金之2倍36,000元，同屬有據。至被告楊萬柏雖抗辯稱此違約金之金額過高等語，惟此違約金之約定既係經被告楊萬柏與原告合意為之，被告楊萬柏又係智慮成熟之成年人，且尚擔任被告長飛公司之負責人，有被告長飛公司之變更登記表在卷可參（見調解卷第19頁），顯見被告楊萬柏對於社會上一般經濟交易活動之各項利害得失關係，應甚為熟悉，故其必係在深思熟慮後，始為此違約金之約定內容。再參以此違約金之約定旨在促使承租人即被告楊萬柏儘速返還其無權占有之系爭土地，以減少原告損失，其本有警示之意旨，且其金額定為租金之2倍，與社會上一般類似情況相較，又無何特別苛刻之處，是本院綜合上情，認本件違約金之約定，並無過高之處，被告楊萬柏就此所辯，並不可採。

01 十、另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
02 利益，民法第179條前段定有明文。且按依不當得利之法則  
03 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受  
04 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之  
05 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土  
06 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法  
07 院61年度台上字第1695號判例意旨可供參考）。本件被告楊  
08 萬柏於系爭租約終止後，已屬無權占有系爭土地，而原告係  
09 向他人承租系爭土地以轉租被告楊萬柏，此業據原告於本院  
10 109年5月14日言詞辯論時到庭陳述在卷而為被告所不爭執  
11 （見本院卷第132、133頁），是被告楊萬柏無權占有系爭  
12 土地，已致原告不能再利用系爭土地，自受有相當於租金之  
13 損害甚明，則原告依上揭法律規定及說明，請求被告楊萬柏  
14 自系爭租約終止之翌日即108年5月1日起至返還系爭土地  
15 之日止，按月返還原告相當於租金之不當得利18,000元，自  
16 亦有據。

17 十一、依前所述，原告請求被告楊萬柏自系爭租約終止之翌日即  
18 108年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告  
19 總計54,000元之金額，固非無據（計算式：違約金3萬6  
20 千元＋不當得利1萬8千元）。惟被告楊萬柏已給付租金  
21 之日期及金額如附表所示之事實，有其提出之匯款回條聯  
22 及匯款申請書等在卷可稽（見本院卷第73至77頁、第163  
23 頁），並為原告所不爭執，堪足認定。另兩造對於被告楊  
24 萬柏如附表所示編號1至編號9之金額，係付至系爭租約  
25 終止當日積欠之全部租金乙節，亦不爭執（見本院卷第96  
26 頁言詞辯論筆錄），同足認定。又被告楊萬柏如附表編號  
27 10至編號14所給付之金額合計18萬元之部分，係用以抵付  
28 原告本件自108年5月1日起至返還系爭土地之日止之請  
29 求金額乙節，同為兩造所不爭執（見本院卷第133頁）。  
30 是原告上開得請求之金額中，自108年5月1日起至108  
31 年8月10日止即3又1/3個月之期間，被告所應付之金額

業經被告給付完畢（每月54,000元×3又1/3個月＝18萬元）。則原告此部分得請求被告楊萬柏給付之範圍，即以自108年8月11日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告合計54,000元之部分，始為可採。

十二、未按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條固有明文。且被告長飛公司已在系爭租約上簽署為被告楊萬柏之連帶保證人無誤（見調解卷第8頁背面）。惟按約定保證人僅於一定期間內為保證者，如債權人於其期間內，對於保證人不為審判上之請求，保證人免其責任，民法第752條亦有明文。經查，系爭租約簽訂時，其期限係至106年4月30日止，前已述及，則被告長飛公司對被告楊萬柏因系爭租約所生債務之連帶責任，其期限至106年4月30日止，即已消滅，原告復未能證明被告長飛公司有於系爭租約成為不定期限之租約後，仍有願意擔任被告楊萬柏連帶保證人之約定，則原告請求被告長飛公司與被告楊萬柏負連帶責任之部分，核與上揭法律規定，尚有未合，自無可採。

十三、綜上所述，本件原告依系爭租約之約定及民法規定租賃、不當得利之法律關係，請求(1)被告楊萬柏應將系爭土地騰空返還原告；(2)被告楊萬柏應給付原告6萬元，及自108年7月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(3)被告楊萬柏應自108年8月11日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告54,000元，為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

十四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行。關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請

，已失所附麗，應併予駁回之。

十六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 6 月 18 日  
民 事 第 二 庭 法 官 張 震 武

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 6 月 18 日  
書 記 官 陳 璽 濤

被告楊萬柏給付租金之附表：

| 編號  | 給付日期        | 給付金額   | 備 註                                |
|-----|-------------|--------|------------------------------------|
| 1.  | 105 年7 月29日 | 9 萬元   |                                    |
| 2.  | 106 年6 月27日 | 9 萬元   |                                    |
| 3.  | 106 年7 月28日 | 9 萬元   |                                    |
| 4.  | 107 年7 月23日 | 10萬元   |                                    |
| 5.  | 107 年8 月27日 | 5 萬元   |                                    |
| 6.  | 107 年10月17日 | 5 萬元   |                                    |
| 7.  | 107 年12月3 日 | 3 萬元   |                                    |
| 8.  | 108 年2 月1 日 | 4 萬元   |                                    |
| 9.  | 108 年7 月9 日 | 10萬8千元 | 編號1.至編號9.之金額，為被告楊萬柏付清系爭租約終止前之全部租金。 |
| 10. | 108 年8 月6 日 | 5 萬4千元 | 含水電費共給付57,050元                     |

(續上頁)

|     |             |        |  |
|-----|-------------|--------|--|
| 11. | 108 年10月1 日 | 1 萬8千元 |  |
| 12. | 108 年10月25日 | 1 萬8千元 |  |
| 13. | 108 年11月26日 | 3 萬6千元 |  |
| 14. | 109 年4 月14日 | 5 萬4千元 |  |