

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第817號

原告 蔣泐妙
被告 禾研科技股份有限公司
法定代理人 鄭文一

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國111年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬肆仟捌佰叁拾玖元，及自民國一百一十年一月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾壹萬肆仟捌佰叁拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告前向伊承租伊所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼高雄市○○區○○路○段000巷00○0號房屋（下稱系爭房屋），兩造於民國108年10月17日簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自民國108年11月1日起至111年10月31日止，共計3年，每月租金新臺幣（下同）4萬元，被告每半年須交付支票予伊以繳付租金，被告僅繳納至109年10月份之租金，其後即拒絕與原告聯繫，且未給付租金。伊先後於110年1月11日、同年月20日寄發存證信函催告被告給付109年11月至110年1月之租金，並於110年1月20日寄發之存證信函通知被告應於110年1月27日前繳納所積欠

01 12萬元之租金，如逾期未繳，伊即與被告終止租賃關係，並
02 以110年1月27日為租賃契約之末日等語，仍未獲被告回應
03 ，是系爭租賃契約業經伊合法終止，被告即應返還系爭房屋
04 ，並應給付自109年11月1日起至110年1月27日止之租金
05 116,000元，且被告於系爭租賃契約關係消滅後，繼續占用
06 系爭房屋，即屬無法律上原因受有占用系爭房屋之利益，並
07 致伊受有損害，被告應自110年1月28日起至返還系爭房屋
08 之日止之按月給付伊不當得利4萬元等語，爰依民法租賃契
09 約請求權、民法第767條、第179條規定，求為判決：(一)被
10 告應將系爭土地上之系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付
11 原告116,000元，及自110年1月28日起至清償日止按年息
12 5%計算之利息。(三)被告應自110年1月28日起至返還如第
13 一項所示房屋之日止，按月給付原告4萬元

14 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
15 。

16 三、得心證之理由：

17 (一)原告主張位於系爭土地之系爭房屋係其所有，其將系爭房
18 屋出租予被告，兩造於108年10月17日間簽訂系爭租賃契
19 約，約定租賃期間自108年11月1日起至111年10月31日
20 止，共3年，每月租金40,000元，被告1次開立半年份租
21 金支票6張交予原告等情，業據原告提出系爭租賃契約可
22 稽（審訴卷第27至35頁），並有高雄市稅捐稽徵處岡山分
23 處110年12月17日函檢附之系爭房屋之房屋稅籍證明書及
24 房屋平面圖、高雄市○○○○○路竹地政事務所110年12
25 月20日函檢附之系爭土地登記公務用謄本、地籍圖謄本、
26 高雄市門牌電子地圖查詢系統查詢結果等件在卷可稽（本
27 院卷第45至49頁、第53、55、57、63、65頁），堪信為真
28 實。

29 (二)系爭租賃契約是否業經原告於110年1月27日合法終止？

30 1.按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有
31 遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，

01 如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租
02 賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，
03 不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始
04 時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止租約
05 ，民法第439條前段、第440條第1項、第2項分別定
06 有明文。該條之立法意旨在無害出租人之利益範圍內，
07 用以保護承租人之利益。且法條明文為「……非達二個
08 月之租額……，不得……」顯為強制規定。參照土地法
09 第100條第3款規定「承租人積欠租金額，除擔保金抵
10 償外，達二個月以上時」，出租人方得收回房屋，該條
11 雖就不定期租賃契約所為規定，惟定期租賃，亦有同一
12 理由，自應類推適用，倘認民法第440條第2項為任意
13 規定，當事人得以特約排除，則無異亦得排除土地法第
14 100條之規定，自非立法之宗旨，是民法第440條第2
15 項應屬強行規定，不得以特約排除（最高法院88年度台
16 上字第3306號、101年度台簡上字第24號及106年度台
17 上字第757號判決意旨參照）。

18 2. 經查：

19 (1) 依系爭租賃契約約定：租金每月4萬元；被告1次開
20 立半年份租金支票共6張予原告，並於每月5日兌現
21 ；押租金8萬元，並於第4條第3項第1款約定：乙
22 方（即被告）遲付租金之總額達二個月之租額，並經
23 甲方（即原告）兩次存證信函催告，乙方（即被告）
24 仍不為支付者，甲方（即原告）得終止租約並收回租
25 賃物等情，有系爭租賃契約在卷可稽（審訴卷第29、
26 31頁），上開契約條款雖未約定該遲付之租金需於扣
27 除押租金後欠款達2個月以上者，始得終止租約，然
28 揆諸上揭說明，尚無法以特約排除民法第440條第2
29 項、土地法第100條第3款之強行規定，是應以被告
30 遲付租金之數額扣除押租金後，已達2個月時，原告
31 始得終止租約。

01 (2) 依據系爭租賃契約之約定，每月租金為4萬元，原告
02 自承被告僅支付至109年10月份之租金，自109年11
03 月份起未付租金等語（審訴卷第11、13、117頁），
04 原告主張其先後以110年1月11日大社郵局第3號存
05 證信函、同年月20日大社郵局第6號存證信函（下稱
06 第6號信函）催告被告給付109年11月至110年1月
07 之租金，並於110年1月20日寄發第6號信函通知被
08 告應於110年1月27日前繳納所積欠12萬元之租金，
09 如逾期未繳，其即與被告終止租賃關係，並以110年
10 1月27日為租賃契約之末日等語，業據原告提出上開
11 存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執為證（審訴卷
12 第19至25頁、本院卷第107至111頁）。然而依原告
13 於第6號存證信函所指對被告終止系爭租賃契約，並
14 以110年1月27日為租賃契約之末日之主張，計算被
15 告之欠租數額，係自109年11月1日起至110年1月
16 27日止未付該段期間之租金114,839元【計算式：每
17 月租金40,000×(2 + 27/31) = 114,838.709，小
18 數點以下四捨五入】，扣除被告已支付之押租金8萬
19 元，欠租之數額為34,839元，是原告以上揭兩封存證
20 信函對被告為上開催告及終止租賃契約之通知時，被
21 告積欠之租金尚未達2個月之租金數額，依民法第44
22 0條第2項、土地法第100條第3款之規定，原告自
23 不得據之終止租約，其所為之終止不生效力，兩造間
24 系爭租賃契約關係未經合法終止。

25 (三)原告主張被告應給付自109年11月1日起至110年1月27
26 日止之租金116,000元部分，查原告之起訴狀繕本、準備
27 書狀繕本及陳報狀繕本已於110年7月13日送達被告，有
28 送達證書在卷可稽（審訴卷第111頁），對於原告主張被
29 告尚未給付上開期間之租金一節，被告未曾提出書狀爭執
30 ，應認原告之主張為可採。又110年1月份之日數為31日
31 ，原告以30日計算該月不足1個月即27日之租金，顯有誤

01 算，本院據此核算自109年11月1日起至110年1月27日
02 止之租金數額為114,839元（計算式同前），是原告請求
03 被告給付此段期間之租金在114,839元範圍內，應予准許
04 ；逾此金額之請求，不應准許。另按給付有確定期限者，
05 債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支
06 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
07 息，民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文
08 。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者
09 ，週年利率為5%，亦為同法第203條所明定。查系爭租
10 賃契約約定租金之給付方式為被告1次開立半年份租金支
11 票共6張予原告，並於每月5日兌現，有系爭租賃契約在
12 卷可佐（審訴卷第29頁），堪認原告於每月5日得將租金
13 支票兌現取得金錢，亦即兩造約定被告應於每月5日給付
14 該月之租金，是就上開被告未付之租金114,839元，原告
15 請求被告給付在110年1月5日以後之自110年1月28日
16 起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦應准許。

17 (四)被告迄至110年1月27日時積欠租金額未達2個月以上，
18 原告以第6號信函終止系爭租賃契約於法未合，不生終止
19 效力等節，業經本院認定如前，則原告主張依民法租賃契
20 約請求權、民法第767條規定，請求被告應將系爭房屋騰
21 空返還原告，同屬無據，難以准許。承前所述，系爭租賃
22 契約未經合法終止，被告並非無權占用，其占用系爭房屋
23 所受利益，並非無法律上之原因，是原告本於民法第179
24 條不當得利規定，請求被告給付自110年1月28日起至被
25 告返還系爭房屋之日止之相當於租金之不當得利，與民法
26 不當得利之規定要件不合，亦不得准許。

27 四、綜上所述，原告依租賃契約關係請求被告給付自109年11月
28 1日起至110年1月27日止之未付租金114,839元，及自11
29 0年1月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
30 理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。
31 本件所命被告給付之金額，未逾500,000元，爰依民事訴訟

01 法第389條第1項第5款規定，就原告勝訴部分，依職權宣
02 告假執行，並依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告得預供
03 擔保，而免為假執行。

04 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法及所提證據，經本院
05 審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

06 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
07 事訴訟法第385條第1項前段、第389條第1項第5款、第
08 392條第2項、第79條，判決如主文。

09 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
10 民事第二庭法官 許慧如

11 以上正本係照原本作成。

12 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。如
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 2 月 7 日
15 書記官 方柔尹