臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第811號

原　　告　魏添福

被　　告　玄照光電科技有限公司

法定代理人　蔡綉華

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國109年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣74,400元，並自民國109年5月12日起至返還前開土地之日止，按年給付原告新臺幣37,200元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原係以蔡綉華為被告，並聲明：蔡綉華應將坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）租約終止並返還原告；蔡綉華應給付原告新臺幣（下同）74,400元，及自民國109年5月12日起至返還土地之日止之租金及損害賠償。嗣經本院闡明原告及訴外人魏福山就系爭土地係與被告玄照光電科技股份有限公司（下稱玄照公司）於106年5月12日簽立土地租認契約而非蔡綉華，遂將被告更正為玄照公司，並於109年7月22日言詞辯論期日更正聲明第2項為被告應給付原告74,400元，並自109年5月12日起至返還土地之日止，按年以每年37,200元計算之損害金額，核原告並未變更起訴事實內容及請求權依據，應僅係補充及更正事實上及法律上之陳述，依首開說明，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地原為原告與魏福山所共有，應有部分各2分之1，原告及魏福山於106年5月12日與被告簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告及魏福山將所共有系

爭土地出租被告，租賃期間自106年5月12日起至111年5月11日止，租金每年37,200元，應於每年5月12日前至原告處所支付。詎被告承租後僅繳納1年租金，自107年5月12日起迄今已逾2年未給付租金，共積欠2年租金74,400元，而魏福山已將其應有部分出售予原告，並將租約相關權利讓與原告，原告並已於109年5月21日辦理所有權移轉登記完畢，系爭土地現全部為原告所有，因被告已連續2期未給付租金，原告依法得向被告終止租約，原告已依土地租賃契約書所載之被告地址寄送存證信函催告被告給付積欠之租金等事宜，均因收件人遷移不明無法送達，為此，提起本件訴訟以起訴狀之送達向被告為終止租約之意思表示，並依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告返還土地及給付已積欠之租金74,400元，並自109年5月12日起至返還土地之日止，按年以每年37,200元計算之損害金額等語。並聲明：1.被告應將系爭土地返還原告。2.被告應給付原告74,400元，並自109年5月12日起至返還土地之日止，按年以每年37,200元計算之損害金。

二、被告則陳稱：被告確實自107年5月12日起即未給付租金，被告願意清償所積欠之租金，惟被告公司實際係由法定代理人與訴外人顏景中共同合夥投資，法定代理人不敢獨自承諾清償，因恐投資人顏景中有其他意見，爰聲請傳訊訴外人顏景中到庭，若顏景中同意將系爭土地返還原告，被告就願意將土地返還原告等語。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

（一）原告主張系爭土地原為原告與魏福山所共有，應有部分各2分之1，原告及魏福山於106年5月12日與被告就系爭土地簽訂土地租賃契約書，詎被告承租後僅繳納1年租金，自107年5月12日起迄今已逾2年未給付租金，惟仍繼續占用系爭土地，而魏福山已將其系爭土地應有部分及租賃契約相關權利讓與原告等情，業據其提出與所述相符之系爭租約、嘉義縣民雄鄉調解委員會108年民調字第138號調解不

成立證明書、水上中庄郵局存證號碼9存證信函、郵件遭退回信封及不動產買賣合約書各1份、系爭土地土地登記第一類謄本2份等件為證，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

（二）按承租人應依約定日期，支付租金；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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項及第455條前段分別定有明文。查本件被告自107年5月12日起即未依約支付租金，經原告以起訴狀繕本為催告之意思表示之通知，而該起訴狀繕本已於109年6月20日送達被告法定代理人之居所，有掛號回執附卷（本院卷第37頁）可稽，惟被告仍不為支付，則原告依系爭租約之約定，請求被告給付所積欠之107年5月12日至109年5月11日止2年之租金合計74,400元（計算式：37,200元x 2個月＝74,400元），自屬有據。再原告已向被告催告給付租金而未給付，則原告依此為由以起訴狀繕本之送達作為終止系爭租賃契約之意思表示之通知，亦屬合法，則系爭租約既經合法終止，原告請求被告將系爭土地遷讓交還，依前規定，亦屬有據。至被告法定代理人所辯稱與顏景中另有投資糾紛乙節，乃屬法定代理人與顏景中間之糾紛，與原告本於系爭租約所得主張之權利無涉，不得以此對抗原告，是被告聲請通知顏景中到庭同意並無必要，併此敘明。

（三）次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條前段有明文規定。又依不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院72年度台上字第4012號判決參照）。而被告於系爭租賃關係終止後，繼續占有系爭土地，可能獲得相當於租金之利益，致原告受有損害，應堪認定。準此，原告依前揭規

定，請求被告自109年5月12日起至交還系爭土地之日止，按年給付原告相當於租金37,200元之不當得利損害金，洵屬正當。

四、綜上所述，被告未依約給付租金，經原告催告後合法終止系爭租約，且現仍占有使用系爭土地。從而，原告依民法第455條之規定，請求被告遷讓返還系爭土地，及依系爭租約之約定，請求被告給付終止前積欠之租金74,400元，並依民法第179條之規定，請求被告自109年5月12日起至交還土地之日止，按年給付37,200元，為有理由，均予准許。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　5　　日

民事第三庭　　法　官　童來好

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。

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　　109　　年　　8　　月　　5　　日

書記官　郭純瑜