

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第596號

原告 許茂林

張霈涵

共同

訴訟代理人 李美寬律師

被告 和彩塑膠工業有限公司

法定代理人 蘇彩雪

訴訟代理人 張進豐律師

黃勝韋律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地如附圖所示
編號A之鐵皮廠房（面積968.21平方公尺）騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告許茂林新臺幣38萬7200元，及自民國114年4
月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國1
14年3月1日起至返還第1項所示建物之日止，按月給付原告
許茂林新臺幣3萬4400元。
- 三、被告應給付原告張霈涵新臺幣58萬800元，及自民國114年4
月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國1
14年3月1日起至返還第1項所示建物之日止，按月給付原告
張霈涵新臺幣5萬1600元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣165萬元為原告預
供擔保者，得免為假執行。
- 六、本判決第2項前段及後段屆期部分得假執行，但被告如以新
臺幣38萬7200元，及就已到期金額之全額為原告許茂林預供
擔保，得免為假執行。

01 七、本判決第3項前段及後段屆期部分得假執行，但被告如以新
02 臺幣58萬800元，及就已到期金額之全額為原告張霈涵預供
03 擔保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 按簡易訴訟不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上
07 之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條第2
08 項、第256條定有明文。經查，原告起訴時第1項聲明為：被
09 告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱373地號
10 土地）如起訴狀附圖所示編號A位置之建物騰空遷讓返還原
11 告（見本院卷第3頁），嗣經桃園市蘆竹地政事務所民國114
12 年6月5日蘆地測法丈字第008700號土地複丈成果圖（即附
13 圖，下稱系爭複丈成果圖）測量實際占用範圍及面積後，更
14 正聲明如後述，核屬更正事實上之陳述，揆諸首揭規定，應
15 予准許。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：伊等對坐落373地號土地上如系爭複丈成果圖編
18 號A所示鐵皮廠房（下稱A廠房）及起訴狀附圖編號C所示鐵
19 皮廠房（下稱C廠房，與A廠房合稱系爭2廠房）有事實上處
20 分權，原告許茂林、張霈涵（下分稱姓名，合稱原告）權利
21 各為4/10、6/10，於民國111年9月起將系爭2廠房出租予被
22 告，A廠房每月租金為新臺幣（下同）8萬6000元（許茂林應
23 得3萬4400元、張霈涵應得5萬1600元）、C廠房每月租金為3
24 萬6000元（許茂林應得1萬4400元、張霈涵應得2萬1600
25 元），租期於113年5月31日屆滿，被告自112年5月起積欠租
26 金，且於租期屆滿後未依約搬遷，被告遲至113年7月31日始
27 將C廠房騰空遷讓返還伊等，惟迄今仍拒絕返還A廠房，爰依
28 民法第455條規定，請求被告返還A廠房，並依租賃契約及不
29 當得利之法律關係，請求被告給付113年5月租金（許茂林應
30 得4萬8800元、張霈涵應得7萬3200元）、使用C廠房2個月
31 （即113年6月1日起至同年7月31日止）相當於租金之不當得

01 利（許茂林應得2萬8800元、張霈涵應得4萬3200元），使用
02 A廠房9個月（即113月6月1日至114年2月28日，許茂林應得3
03 0萬9600元、張霈涵應得46萬4400元）及自114年3月1日起至
04 返還伊等止，相當於租金之不當得利（許茂林每月應得3萬4
05 400元、張霈涵每月應得5萬1600元）等語。並聲明：(一)被告
06 應將A廠房（面積968.21平方公尺）騰空遷讓返還原告；(二)
07 被告應給付許茂林38萬7200元，及自起訴狀繕本送達翌日起
08 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國114年3月
09 1日起至返還A廠房之日止，按月給付許茂林3萬4400元；(三)
10 被告應給付張霈涵58萬800元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自114年3月1日
12 起至返還A廠房之日止，按月給付張霈涵新臺幣5萬1600元；
13 (四)願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：就原告主張之事實均不爭執，惟不當得利之計算
15 應以申報地價作為核算基礎較為妥適等語，資為抗辯。並聲
16 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
17 假執行。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告請求被告騰空遷讓返還A廠房為有理由：

- 20 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
21 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定
22 有明文。
- 23 2.原告主張伊等就系爭2廠房有事實上處分權，並將系爭2廠房
24 出租予被告，A廠房每月租金為8萬6000元、C廠房每月租金
25 為3萬6000元，租期於113年5月31日屆滿，被告遲至113年7
26 月31日始將C廠房騰空遷讓返還伊等，惟迄今仍拒絕返還A廠
27 房等情，有租賃契約書、郵局存證信函、現場照片、不動產
28 買賣契約書、房屋稅繳款書在卷可稽（見本院卷第9至14頁
29 反面、第17至19頁反面、第64至65頁反面、第73至80頁反
30 面），並有系爭土地複丈成果圖為據（見本院卷51頁），復
31 為被告所不爭執（見本院卷第38頁反面、第82頁反面），堪

01 信為真實，則原告依民法第455條規定，請求被告將A廠房騰
02 空遷讓返還原告，自屬有據。

03 (二)原告請求被告給付系爭2廠房113年5月租金及相當於租金不
04 當得利部分：

05 1.原告主張被告積欠系爭2廠房113年5月租金乙節，為被告所
06 不爭執，則許茂林、張霈涵依租賃契約之法律關係，請求被
07 告給付許茂林4萬8800元【計算式： $(8萬6000元 + 3萬6000$
08 元) $\times 4/10 = 4萬8800元$ 】，給付張霈涵7萬3200元【計算
09 式： $(8萬6000元 + 3萬6000元) \times 6/10 = 7萬3200元$ 】，即屬
10 有據。

11 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還其利
12 益，民法第179條前段定有明文。次按無權占有他人之土
13 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
14 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
15 相當於租金之利益。原告主張兩造租約已於113年5月31日屆
16 滿，被告遲至同年7月31日始將C廠房返還原告，且迄未將A
17 廠房返還原告等情，為被告所不爭執，則原告主張被告自11
18 3年6月1日起至同年7月31日止，無權占用C廠房而受有相當
19 於租金之不當得利7萬2000元（計算式： $3萬6000元 \times 2月 = 7$
20 萬2000元），及自113年6月1日起至114年2月28日止，無權
21 占用A廠房而受有相當於租金之不當得利77萬4000元（計算
22 式： $8萬6000元 \times 9月 = 77萬4000元$ ），暨自114年3月1日起至
23 返還A廠房之日止，按月受有相當於租金之不當得利8萬6000
24 元，致原告受有損害，並依不當得利之法律關係，請求被告
25 給付許茂林33萬8400元【計算式： $(7萬2000元 + 77萬4000$
26 元) $\times 4/10 = 33萬8400元$ 】，給付張霈涵50萬7600元【計算
27 式： $(7萬2000元 + 77萬4000元) \times 6/10 = 50萬7600元$ 】，並
28 自114年3月1日起，按月給付許茂林3萬4400元（計算式： 8
29 萬6000元 $\times 4/10 = 3萬4400元$ ），給付張霈涵5萬1600元（計
30 算式： $8萬6000元 \times 6/10 = 5萬1600元$ ），自屬有據。至被告
31 雖辯稱：不當得利之計算應以申報地價作為核算基礎較為妥

01 適云云，然兩造間既定有租約，就系爭2廠房之使用利益定
02 有具體特定之數額，自無庸捨此不採，而仍以上開一般標準
03 計算之，始合乎不當得利制度在於回復財產利益不正歸屬之
04 目的，並無任其保留所受利益之理，且土地法第97條第1項
05 之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，
06 至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項立法本
07 旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居住問
08 題」及同法第三編第三章「房屋及基地租用」第94條至第96
09 條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨該條項蘊含摒除「城
10 市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限
11 縮解釋」補充必要自明，故被告所辯應非可採。

12 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
13 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
17 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
18 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
19 者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第
20 1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告113年5月
21 租金債權於113年5月5日期限屆滿，對被告之不當得利債
22 權，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則
23 被告應自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之
24 金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即114年4月8日
25 (見本院卷第33頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利
26 息，同為有據。

27 四、綜上所述，原告依民法第455條規定、租賃契約及不當得利
28 之法律關係，請求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有
29 理由，應予准許。

30 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
31 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規

01 定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第39
02 2條第2項規定，依被告聲請宣告供擔保後得免為假執行，如
03 主文第5項至第7項所示。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日
06 桃園簡易庭 法 官 郭俊德

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴
09 理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20
10 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日
13 書記官 葉菽芬