

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度壠訴字第3號

原告 陳君炎

訴訟代理人 陳俊禎

被告 威盛能源科技股份有限公司

法定代理人 陳威瑤

被告 陳朝煌

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年12月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣貳佰貳拾伍萬伍仟元。

被告威盛能源科技股份有限公司應將如附圖桃園市中壢地政事務
所土地複丈成果圖，編號四七三(一)所示之房屋(門牌號碼桃園
市○○區○○路○段00○0號2樓，面積五八三點四平方公尺部
分)騰空返還原告。

被告威盛能源科技股份有限公司應自民國一百一十一年十一月十
一日起至騰空返還第二項房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬
伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之九十六，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
查本件原告起訴時，依租賃法律關係請求給付租金，訴之聲
明為：「被告應連帶給付原告新臺幣(下同)94萬元，及自支
付命令狀送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利

息。」嗣原告於訴訟繫屬中，因終止租賃契約，而追加請求返還租賃物及請求租賃契約終止後相當於租金之不當得利，並陸續變更、追加訴之聲明，其最後訴之聲明為：「(一)被告應連帶給付原告240萬5000元；(二)被告威盛能源科技股份有限公司(下稱威盛公司)應將如附圖即桃園市中壢地政事務所土地複丈成果圖，編號473(1)所示之房屋(門牌號碼桃園市○○區○○路○段00○0號2樓，面積583.4平方公尺部分，下稱系爭房屋)騰空返還原告；(三)被告應自系爭房屋租賃契約終止生效翌日起至騰空返還第二項房屋之日止，按月連帶給付原告65,000元。」經核原告追加請求返還系爭房屋及租賃契約終止後相當於租金之不當得利，係基於系爭房屋租賃契約之同一基礎事實，且其變更訴之聲明第1項部分，屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，均應予准許。

二、又前述原告最終訴之聲明第2項，係依民法第767條第1項請求返還系爭房屋，而本院前已核定原告返還系爭房屋之訴訟標的價額為116萬5645元，再加計訴之聲明第1項後，本件訴訟標的金額已逾民事訴訟法第427條第1項所規定之50萬元，且訴之聲明第2項係依據民法第767條為請求，其訴訟標的法律關係亦不屬民事訴訟法第427條第2項所規定之類型，且無民事訴訟法第435條第2項合意適用簡易程序之情形，故本件改行通常訴訟程序，合先敘明。

三、被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告於民國107年3月2日與被告威盛公司簽訂系爭房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定由原告將系爭房屋出租予被告威盛公司，租期自107年4月15日起至113年3月14日止，每月租金5萬元，應於15日以前繳納，並逐年調漲租金5,000元至

01 每月最高租金68,000元，押租金10萬元，另水費、電費亦由
02 被告威盛公司負擔，被告陳朝煌則擔任系爭租約之連帶保證
03 人。詎料被告威盛公司僅交付109年7月至同年9月共3個月之
04 租金，其餘各期之房租均未支付，亦未依約交付押租金，迄
05 110年4月14日止，被告威盛公司遲付107年4月至110年4月之
06 租金合計186萬5000元，加計107年4月至109年6月之水電費5
07 4萬元，合計積欠原告240萬5000元，原告自得依系爭租約請
08 求被告威盛公司給付。

09 (二)嗣經原告於109年10月26日以存證信函催告被告威盛公司給
10 付積欠之租金及水電費，復以同年11月19日支付命令聲請狀
11 作為催告給付之意思表示，詎被告威盛公司逾期仍未付。又
12 被告威盛公司積欠之租金已逾2個月之租額，原告得依民法
13 第440條第2項之規定終止系爭租約，並以111年11月3日言詞
14 辯論筆錄送達作為終止系爭租約之意思表示。而系爭租約既
15 已經原告合法終止，被告無占有權源仍繼續占有系爭房屋，
16 原告自得依民法第767條第1項之規定請求其返還系爭房屋，
17 並依民法第179條之規定請求被告威盛公司自系爭租約終止
18 生效翌日起至返還房屋日止，按月給付原告65000元之相當
19 於租金之不當得利。另被告陳朝煌為系爭租約之連帶保證
20 人，應負連帶責任。為此，爰依系爭租約之約定、民法第76
21 7條第1項、第179條及連帶保證之法律關係提起本件訴訟等
22 語。並聲明：如前述變更後訴之聲明所示。

23 二、被告則以：

24 (一)被告威盛公司經合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未
25 提出書狀作何聲明或陳述。

26 (二)被告陳朝煌：伊有意願與原告和解，因原告亦係被告威盛公
27 司之股東，故到時被告會將系爭房屋之內部裝潢給原告。租
28 金部分，前面幾年未付係因原告說毋庸給付，原告直至109
29 年7月始向被告要求給付租金，被告威盛公司並已給付原告1
30 09年7月至同年9月共計3個月之租金，且被告當初亦有打算
31 搬離系爭房屋，但原告卻不肯讓被告搬離，現又把系爭房屋

01 之門鎖換了，被告目前也無法進入系爭房屋，故認為原告向
02 被告請求給付租金不合理等語，資以抗辯。並聲明：原告之
03 訴駁回。

04 三、原告主張前與被告威盛公司簽訂系爭租約，被告陳朝煌為系
05 爭租約之連帶保證人，而被告威盛公司僅交付109年7月至同
06 年9月共3個月之租金，其餘各期之房租均、水電費均為未支
07 付等情，業據其提出與其所述相符之系爭租約影本、存證信
08 函、LINE對話紀錄、欠繳租金及水電費明細表、房屋稅及證
09 明書、台灣電力公司及台灣自來水股份有限公司繳費憑證為
10 證（見支付命令卷第4至8頁、本院簡字卷第27至31頁、第37
11 至62頁），且有桃園市中壢地政事務所土地複丈成果圖附卷
12 可參（本院簡字卷第92頁），且為被告陳朝煌所不爭執，而被
13 告威盛公司已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不
14 到場，亦未提出準備書狀予以爭執，依民事訴訟法第280條
15 第3項準用同法第1項規定，視同自認，是依前開事證與法律
16 適用結果，堪信原告前開之主張為真實。

17 四、原告復主張被告威盛公司應騰空遷讓返還系爭房屋，並請求
18 被告連帶給付積欠之租金、水電費及按月連帶給付原告不當
19 得利6萬5000元等情，是本件爭點即為：（一）原告請求被告
20 連帶給付240萬5000元，有無理由？（二）原告請求被告威盛公
21 司騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？（三）原告請求被告自
22 系爭契約終止生效翌日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月連
23 帶給付原告6萬5000元，有無理由？

24 （一）原告請求被告連帶給付240萬5000元，有無理由？

25 1. 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
26 明文。次按租金每月5萬元...；租金應於每月15日以前繳
27 納，每次應繳1個月份...；乙方（即被告威盛公司）於訂約
28 時，交於甲方（即原告）10萬元作為押租保證金；交付房屋
29 日起，房屋之水電、瓦斯、管理、清潔等費用由乙方負擔；
30 租金每年逐一調整5,000元，調至6萬8000元；押租金
31 於107年4月15日付清合計15萬元，系爭租約第3、4、5、7

條、特約第1、2條亦分別定有明文。

2. 經查，被告威盛公司自107年4月15日起，除支付109年7月至9月租金外，均未依約給付租金，業經認定如前，而依系爭租約特約第1條之約定，系爭租約租金每年調整5,000元，則系爭租約期間之各期租金即如附表一所示，是依此計算，被告自107年4月15日至110年4月14日止，扣除被告威盛公司有支付租金之109年7月至9月，積欠之租金合計為186萬5000元(計算方式如附表二所示)，原告自得請求被告給付。至被告陳朝煌辯稱前面幾年被告威盛公司未付租金，係因原告說毋庸給付云云，惟系爭租約已明確約定租金之金額及支付方式，且未有毋庸支付租金期間之約定，而被告陳朝煌就此亦未提出證據以實其說，自難為有利被告之認定。

3. 又原告雖主張被告威盛公司未給付押租金，惟參系爭租約特約第2條已明文記載「押租金於107年4月15日付清合計15萬元」，堪認被告威盛公司於締約時已支付押租金15萬元，則本件原告得請求之租金(107年4月15日至110年4月14日止)扣除押租金15萬元後即為171萬5000元(計算式：186萬5000-15萬=171萬5000)。另原告主張被告威盛公司積欠107年4月至109年6月之水電費54萬元等情，業據其提出台灣電力公司及台灣自來水股份有限公司繳費憑證為證，自堪信為真實，則原告依系爭租約請求被告威盛公司支付水電費54萬元，核屬有據。

4. 再按稱保證者，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；保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條亦有明文。又保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明。查被告陳朝煌為系爭租約之連帶保證人，且系爭租約第16條約

01 定，被告威盛公司如有違背本契約各條項或損害租賃店屋
02 等情事時，被告陳朝煌應連帶負賠償責任並願拋棄先訴抗
03 辯權等語，是被告陳朝煌自應就被告威盛公司基於該系爭
04 租約之法律關係所負債務，負連帶給付責任。故被告陳朝
05 煌應就被告威盛公司依系爭租約積欠原告之租金、水電費
06 負連帶責任。

07 5. 從而，原告依系爭租約及連帶保證之法律關係請求被告連
08 帶給付225萬5000元(計算式：171萬5000+54萬=225萬500
09 0)，為有理由，應予准許；至逾此範圍之請求，則屬無
10 據，應予駁回。

11 (二)原告請求被告威盛公司騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

12 1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
13 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
14 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
15 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
16 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
17 終止契約；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
18 求返還之，民法第440條第1、2項、第455條、第767條第1
19 項前段分別定有明文。又出租人非因承租人積欠租金額，
20 除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收回房屋，土地
21 法第100條第3款亦有明文

22 2. 經查，被告威盛公司自107年4月15日起，除支付109年7月
23 至9月租金外，均未依約給付租金，業經本院認定如前，而
24 原告於109年10月26日寄發存證信函催告被告威盛公司給付
25 租金，該意思表示於109年11月5日送達被告威盛公司，又
26 原告於109年11月19日向本院聲請支付命令，經本院核發10
27 9年度司促字第29668號支付命令，該支付命令(含聲請狀繕
28 本)，於109年12月25日送達被告威盛公司，此有存證信函
29 及其回執、支付命令及送達回證可佐(見支付命令卷第6
30 頁、第12頁、第22至24頁、本院訴字卷第14至20頁)。惟被
31 告威盛公司經原告催告後仍未給付租金，原告復以本院111

01 年11月3日言詞辯論筆錄送達作為終止系爭租約之意思表示
02 (見本院訴字卷第33頁)，該筆錄於111年11月10日送達被告
03 威盛公司，有本院送達證書附卷可參(見本院訴字卷第44
04 頁)。又被告威盛公司迄111年11月10日，所積欠之租金扣
05 除押租金已逾2個月之租金額，原告自得依上開規定終止系
06 爭租約，故系爭租約已於111年11月10日經原告合法終止。
07 系爭租約既已合法終止，被告威盛公司繼續占用系爭房屋
08 即屬無權占有，是原告依民法第767條第1項前段之規定請
09 求被告威盛公司騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予
10 准許。

11 (三)原告請求被告自系爭租約終止生效翌日起至遷讓返還系爭房
12 屋日止，按月連帶給付原告6萬5000元，有無理由？

13 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
15 179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於
16 租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房
17 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益
18 (最高法院97年度台上字第294號判決參照)。

19 2. 經查，系爭租約於111年11月10日終止，已如前述，而被告
20 威盛公司既未於系爭租約終止時返還系爭房屋，則被告威盛
21 公司於系爭租約終止翌日起即屬無權占有系爭房屋，且獲有
22 相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋
23 之損害，原告自得請求被告威盛公司給付相當於租金數額之
24 不當得利。參以系爭房屋自110年4月起，依系爭租約特約第
25 1條之約定，每月租金為6萬5000元，應認此數額即為被告威
26 盛公司使用系爭房屋每月所受之利益，並為原告所受無法使
27 用收益系爭房屋之損害。是原告得請求被告威盛公司自系爭
28 租約終止翌日即111年11月11日起至騰空遷讓返還系爭房屋
29 之日止，按月給付相當於租金數額之不當得利6萬5000元。

30 3. 末被告陳朝煌雖為系爭租約之連帶保證人，惟依系爭租約第
31 16條之約定，被告陳朝煌係就被告威盛公司違背系爭租約之

約定及損害系爭房屋負連帶保證責任，而系爭租約終止後，被告威盛公司繼續占有系爭房屋之不當得利部分，已屬別一法律關係，並非連帶保證之範圍，故原告請求被告陳朝煌就被告威盛公司於系爭租約終止後，占有系爭房屋獲有相當於租金之不當得利部分負連帶保證責任，自屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項、第179條及連帶保證之法律關係，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 1 月 17 日
中壢簡易庭審判長法 官 劉家祥

法 官 張得莉

法 官 張博鈞

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。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 111 年 1 月 17 日
書記官 黃建霖

附表一：

一、系爭租約期間自107年4月15日起至113年3月14日，並約定租金1個月5萬元，並逐年調漲租金5,000元，最高1個月租金6萬8000元。

二、是以：

（一）107年4月至108年3月（第一年未調漲）租金為1個月5萬元。

01

- (二)108年4月至109年3月(第二年調漲5,000元)租金為1個月5萬5000元。
- (三)109年4月至110年3月(第三年再調漲5,000元)租金為1個月6萬元。
- (四)110年4月至111年3月(第四年再調漲5,000元)租金為1個月6萬5000元。
- (五)111年4月至113年3月(第五年達調漲上限)租金為1個月68,000元。

02

附表二：

03

原告主張被告威盛公司自107年4月起至110年4月止，未支付租金之金額，計算如下：

(一)107年4月至108年3月部分，5萬元 $\times$ 12個月=60萬元。

(二)108年4月至109年3月部分，5萬5000元 $\times$ 12個月=66萬元。

(三)109年4月至109年6月部分，6萬元 $\times$ 3個月=18萬元。

(四)109年10月至110年3月部份，6萬 $\times$ 6個月=36萬元。

(五)110年4月，6萬5000元 $\times$ 1個月=6萬5000元。

以上合計積欠之租金共186萬5000元(計算式：60萬+66萬+18萬+36萬+6萬5000=186萬5000)

04

附圖：