

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第1463號

原告 劉洪梅  
訴訟代理人 閻興漢  
被告 詠富築貿易股份有限公司

兼法定代理人 黃廷泓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告詠富築貿易股份有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○○○路0段000號17樓之3房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告詠富築貿易股份有限公司應將公司登記地址自門牌號碼桃園市○○區○○○○路0段000號17樓之3辦理遷出登記。
- 三、被告應自民國113年10月26日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣6萬5086元。
- 四、訴訟費用新臺幣1萬6444元由被告負擔。
- 五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按簡易訴訟程序訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第2款分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原為：(一)被告詠富築貿易股份有限公司(下稱詠富築公司)應將門牌號碼桃園市○○區○○○○路0段000號17樓之3房屋(下稱系爭房屋)遷讓返還予原告；(二)被告詠富築公司應將公司登記地址自系爭房屋辦

01 理遷出登記；(三)被告應自民國113年4月20日起至遷讓返  
02 還第一項房屋予原告之日止，按日連帶給付原告新臺幣(下  
03 同)2,170元。嗣於本院113年10月15日言詞辯論期日，並變  
04 更其聲明第三項為：被告應自系爭房屋租約終止翌日起至遷  
05 讓返還第一項房屋予原告之日止，按月連帶給付原告6萬508  
06 6元（見本院卷第57頁），核原告上開變更，係本於同一租  
07 賃契約基礎事實所為，與前開規定並無不合，應予准許。

08 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
09 第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論  
10 而為判決。

## 11 貳、實體方面

12 一、原告主張：被告詠富築公司前向原告承租系爭房屋，租賃期  
13 間自112年5月23日起至115年5月22日止，每月租金3萬2543  
14 元，並自113年5月1日起調整租金為3萬5850元，押租金為6  
15 萬元，並經公證在案(下稱系爭租約)，被告黃廷泓為系爭租  
16 約之連帶保證人。詎被告自113年1月1日起，即未依約給付  
17 租金，迄起訴時，被告遲付之租金額，扣除押租金後，已達  
18 2個月以上之租金額，故以起訴狀繕本之送達作為催告被告  
19 給付租金之意思表示，再以113年10月15日言詞辯論筆錄送  
20 達作為終止租約之意思表示。兩造間之租賃關係終止後，被  
21 告詠富築公司即應遷讓交還系爭房屋並將公司登記遷出，又  
22 被告迄今拒不遷讓交還系爭房屋，妨害原告之使用收益，自  
23 應賠償原告按每月租金額計算之不當得利，及依系爭租約約  
24 定按月計算之每日租金金額一倍之違約金，至遷讓返還系爭  
25 房屋之日止(積欠租金部分原告已持公證書聲請強制執行，  
26 本件請求不在公證書得逕予強制執行範圍)。並聲明：(一)  
27 被告詠富築公司應將系爭房屋遷讓返還予原告；(二)被告詠  
28 富築公司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記；(三)  
29 被告應自系爭房屋租約終止翌日起至遷讓返還第一項房屋予  
30 原告之日止，按月連帶給付原告6萬5086元。

31 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

01 述。

02 三、得心證之理由：

03 (一)遷讓房屋部分：

04 1、按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲  
05 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承  
06 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為  
07 房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前  
08 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，  
09 並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租  
10 賃關係終止後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440  
11 條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。次按出租人  
12 非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上  
13 時，不得收回房屋。土地法第100條第3款亦有明文。是依  
14 前開規定，出租人應於承租人所積欠租金扣抵押租金後達2  
15 個月時，始得於催告承租人繳納而未獲清償後終止租約，  
16 並請求承租人返還租賃物。

17 2、經查，原告主張之事實，業據其提出系爭房屋稅籍證明及  
18 登記謄本、系爭租賃契約及公證書、存證信函為證(見本院  
19 卷第10至30頁)，且被告經相當時期受合法通知，無正當理  
20 由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴  
21 訟法第280條第3項前段準用同條第1項之規定，應視同自  
22 認，故原告主張之事實，應堪信屬實。次查，原告以起訴  
23 狀繕本送達之日為催告之意思表示，而本件起訴狀繕本，  
24 於113年6月27日寄存送達被告詠富築公司，有送達證書在  
25 卷可參(見本院卷第42頁)，斯時被告詠富築公司扣除押  
26 租金6萬元，已欠租金逾2個月，原告自得以起訴狀繕本送  
27 達作為催告給付租金之意思表示。又被告詠富築公司於原  
28 告催告後仍未給付租金，原告復以113年10月15日言詞辯論  
29 筆錄送達作為終止租約之意思表示，而上開筆錄於113年10  
30 月25日送達被告，有送達證書在卷可參(見本院卷第60  
31 頁)，故系爭租約已於113年10月25日終止，原告自得本於

01 出租人之地位請求被告詠富築公司遷讓返還系爭房屋，並  
02 將公司登記自系爭房屋遷出。又系爭租約雖有約定承租人  
03 未依期給付如合約所載之租金，及於期限屆滿未交還如契  
04 約所載之租賃物時，均應逕受強制執行，並經公證一節  
05 （見本院卷第15頁），惟因本案原告係提前終止租約，而  
06 非期限滿未交還系爭房屋，故尚不在上開公證書所約定可  
07 逕受強制執行範圍，是原告此部分仍有權利保護之必要，  
08 併予敘明。

09 (二)不當得利部分：

- 10 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
11 利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質  
12 不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條  
13 但書分別定有明文。經查，系爭租約既於113年10月25日終  
14 止，則被告詠富築公司自113年10月26日起繼續占有系爭房  
15 屋，即屬無法律上原因受有利益，致原告受有相當租金之  
16 損害，原告自得請求被告詠富築公司自契約終止翌日即113  
17 年10月26日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給  
18 付依系爭租約租金數額3萬5850元計算相當於租金之不當得  
19 利。
- 20 2、按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債  
21 務，對於債權人各負全部給付責任者而言，此就民法第272  
22 條規定連帶債務之文義觀之甚明。而就承租人之債務負保  
23 證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承  
24 租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償(最高法院45年  
25 台上字第1426號判決、87年度台上字第2428號裁判意旨參  
26 照)。查被告被告黃廷泓既為系爭租約之連帶保證人，則除  
27 就承租人即被告詠富築公司於租賃契約中所生之債務負連  
28 帶保證之責外，揆諸前揭判決意旨，就租賃關係終止後，  
29 因被告詠富築公司未履行返還租賃物義務而生之損害，即  
30 包括系爭租約消滅後之相當租金不當得利，亦負保證責  
31 任，而應負連帶給付責任。從而，原告依連帶保證之法律

01 關係，請求被告黃廷泓自113年10月26日起至遷讓返還系爭  
02 房屋之日止，與被告黃廷泓按月連帶給付3萬5850元，自亦  
03 有據。

04 (三)違約金部分：

05 系爭租約第16條第2項約定：「乙方(即被告詠富築公司)有  
06 第14條第1項事由者(即遲付租金達2個月金額，經催告後仍  
07 不支付)，甲方(即原告)除得終止租約請求乙方立即遷讓房  
08 屋暨支付遲延租金外.....乙方於租約終止後未交還房屋  
09 者，自終止租約之翌日起至遷讓完畢之日止，乙方應按月租  
10 金計算之每日租金金額的一倍作為違約金給付。」等語（見  
11 本院卷第18頁），而被告詠富築公司迄今仍未返還系爭房屋  
12 予原告，是原告得請求被告自系爭租約終止翌日起按日給付  
13 違約金1,195元（計算式：3萬5850元÷30日=1,195元）。而  
14 原告聲明第三項請求被告按月連帶給付6萬5086元，扣除相  
15 當於租金之不當得利3萬5850後，原告請求違約金金額為2萬  
16 9236元（計算式：6萬5086元-3萬5850元=2萬9236元），換  
17 算每日違約金為975（計算式：2萬9236元÷30日=975元，元  
18 以下四捨五入），未逾上述依約得請求違約金之金額，應屬  
19 有據，自應准許

20 四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利及連帶保證之法律關  
21 係，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

22 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法  
23 第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部  
25 分諭知如主文第4項所示。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

27 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

28 以上為正本係照原本作成。

29 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  
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

03 書記官 黃建霖