

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第107號

原告 蔡進興
訴訟代理人 吳麗珠律師
被告 吳朱宜秀即隆欣工程行

0000000000000000

吳招聰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳朱宜秀即隆欣工程行應將坐落高雄市○○區○○段000000000地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路000○○00號（未辦保存登記建物，稅籍編號000000000000）房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新台幣壹拾萬元，及自民國一一二年五月十七日起至返還第一項土地及房屋之日止，按週年利率百分之五計算利息；並應自民國一一二年三月十三日起至返還第一項土地及房屋之日止，按月連帶給付原告新台幣伍萬元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一、二項於原告以新台幣貳佰柒拾柒萬元為被告供擔保後得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：（一）被告吳朱宜秀即隆欣工程行於民國111年10月13日邀被告吳招聰為連帶保證人，與原告簽立租賃契約向原告承租原告所有之高雄市○○區○○段000000地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路000○○00號未辦保存登記房屋（稅籍編號000000000000。下稱系爭房地），約定租賃期間自111年10月13日起至114年10月12日止，每月租金新台幣

(下同) 50,000元，於每月12日前給付(下稱系爭租約)，系爭租約並經民間公證人王光弘事務所公證。詎被告吳朱宜秀即隆欣工程行自112年1月13日起即未依約繳納租金，經原告以存證信函催告被告吳朱宜秀即隆欣工程行給付積欠之租金否則即終止系爭租約，被告吳朱宜秀即隆欣工程行仍置之不理，原告自得依民法第440條第1項及系爭租約第16條之約定終止系爭租約，並再以起訴狀繕本之送達做為催告給付租金及終止系爭租約之意思表示。系爭租約既經原告合法終止被告吳朱宜秀即隆欣工程行即無繼續占有系爭房屋之正當權源，原告自得依民法第455條前段、第767條第1項規定請求其遷讓返還系爭房地。(二)又系爭租約既經終止，被告吳朱宜秀即隆欣工程行仍占用系爭房地，即無合法權源，應成立民法第179條規定之不當得利，而負給付原告相當於每月租金50,000元之不當得利之責任，爰依上開規定請求被告吳朱宜秀即隆欣工程行給付112年1、2月份積欠之租金共100,000元，及自112年2月13日起至返還系爭房地之日止按月給付原告50,000元。又被告吳招聰為系爭租約之連帶保證人就上開積欠之租金應與被告吳朱宜秀即隆欣工程行負連帶責任。原告爰依民法第440條第1項、第455條前段、第767條第1項前段、第179條等規定及系爭租約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1、2項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原告主張之上開事實，業據其提出土地所有權狀、房屋稅籍證明書、租賃契約、公證書、存證信函、土地第一類登記謄本等為證，被告經合法通知，未到庭爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，原告主張之上開事實，堪信為真實。原告之上開主張，應堪認屬實。從而，原告依上開法律關係，請求如主文所示，為有理由。

五、綜上所述，本件原告之訴，為有理由，應予准許。

01 六、本判決主文第1、2 項就原告勝訴部分，原告陳明願供擔保
02 聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額併
03 予宣告之。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

06 民事第一庭 法 官 郭文通

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

11 書記官 林香如