臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第780號

原　　告　張家茜

被　　告　鴻鑫鋼鐵興業有限公司

兼

法定代理人　古鴻翔

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告古鴻翔應自嘉義縣○○鄉○○段000○0地號土地上之房屋全部遷讓返還原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣3萬元。

三、被告應連帶自民國112年11月15日起至被告古鴻翔遷讓返還第一項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬5,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第二項及第三項已到期部分得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告等經合法通知，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，依原告之聲請，由其一造辯論判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告將所有坐落嘉義縣○○鄉○○段000○0地號上之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告古鴻翔，雙方於民國112年6月9日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國112年7月15日至117年7月15日(應為7月14日）止、租期5年，每月租金為新臺幣(下同)1萬5,000元，並應於每月15日繳納，由被告鴻鑫鋼鐵興業有限公司擔任連帶保

證人(下稱被告鴻鑫公司)。惟被告古鴻翔僅繳納112年7、8月之租金，自112年9月15日起，即未依約定支付租金，遲付總額已達2個月之租金，原告以LINE通訊軟體向被告催告支付租金及搬遷，被告置之不理，已於同年11月15日起終止系爭租約，被告古鴻翔迄今仍未搬離系爭房屋，依租賃物返還請求權請求被告古鴻翔遷讓返還系爭房屋，並依系爭租約約定請求被告給付自112年9月、112年10月之2個月租金總額3萬元，及依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，即自112年11月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬5,000元等語，並聲明：㈠被告古鴻翔應自系爭房屋遷讓返還原告。㈡被告等應連帶給付原告3萬元，及自112年11月15日起至被告古鴻翔遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬5,000元。㈢第2項部分願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告等未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其所有系爭房屋，自112年7月15日至117年7月14日止出租予被告古鴻翔、租期5年，每月租金1萬5,000元，應於每月15日繳納，並由被告鴻鑫公司擔任連帶保證人。惟被告古鴻翔僅繳納112年7、8月之租金，自112年9月15日起即未依約定支付租金，遲付租金總額已達2個月，原告以LINE通訊對話向被告催告支付租金及未繳應搬遷，先後於同年9月24日通知「你沒有信用，請你搬離開。」、「不付房租，你就搬走。」、再於同年10月14日再通知「你要繳房租喔，要不然下個月你就要搬走」、又於同年11月14日通知：「我要終止跟你的租賃契約」等語，催告被告支付租金，並於被告古鴻翔遲延給付租金逾2個月時，通知被告終止系爭租約。惟被告未予置理，迄仍未搬離系爭房屋等事實，已據提出與其所述相符之系爭租約、112年地價稅繳款書、兩造LINE通訊對話紀錄（見本院卷第79、85、87、89頁）、存摺及

交易明細（見本院卷第15至22、33、65至94、105至114頁）為證，而被告已於相當時期受合法通知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀加以爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，故原告主張之事實，可信為真實。

㈡遷讓返還系爭房屋及未繳納之租金部分：

1.按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；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項及第455條前段分別定有明文。原告為系爭房屋之出租人，且系爭租約於112年11月14日終止後，被告古鴻翔本應自系爭房屋遷出，然迄今仍未遷讓返還。準此，原告已終止系爭租約，原告與被告古鴻翔間自112年11月15日起即無租賃關係存在。惟被告古鴻翔迄今仍繼續占有使用系爭房屋，即屬無法律上之權源，原告主張依民法第455條前段規定，請求被告古鴻翔將系爭房屋全部遷讓返還原告，即屬有據，應予准許。

2.又承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。兩造約定系爭房屋之月租金為1萬5,000元，而被告古鴻翔於112年9月15日後即未給付租金予原告，至原告終止契約為止，被告古鴻翔尚積欠原告2個月租金，總額為3萬元，則原告依系爭租約請求被告古鴻翔給付積欠之租金3萬元，自屬有據，應予准許。

㈢按月給付相當於租金之不當得利部分：

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條前段定有明文。又無權占有他人房屋者，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號裁判意旨參照）。系爭租約業已終止，

兩造自112年11月15日起已無租賃關係，而被告古鴻翔迄未搬離系爭房屋，屬無權占有原告之房屋，已如前述。因此，被告古鴻翔未返還系爭房屋而仍繼續占有使用，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭房屋之損害。本院審諸兩造間前就系爭房屋訂定租約所約定之租金為每月1萬5,000元，本院認以此數額為被告古鴻翔使用系爭房屋所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，應屬允當。是以，原告依不當得利之法律關係，請求被告古鴻翔自112年11月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬5,000元之相當於租金之不當得利，自屬有據。

㈣又稱保證者，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條各有明定。再者，連帶債務之債權人，得對債務人中之一人，或數人，或全體，同時或先後請求全部或一部之給付，亦為民法第273條第1項所規定。又連帶保證人，即屬民法第273條所稱之連帶債務人。債權人自得直接對之為履行債務之請求(最高法院76年度台上字第2381號裁判意旨參照)。被告鴻鑫公司為系爭租約之連帶保證人乙節，已如前述，依前述規定及說明，其自應就承租人即被告古鴻翔依系爭租約所負履行義務，及租賃關係終止後，因被告古鴻翔未履行返還租賃物義務而生之損害，即系爭租約消滅後，被告古鴻翔仍繼續無權占用系爭房屋之相當租金不當得利，負保證責任。因此，原告請求被告鴻鑫公司就前述清償租金、給付不當得利等債務，應負連帶清償責任，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約及租賃、連帶保證等法律關係，請求被告古鴻翔應自嘉義縣○○鄉○○段000○0地號土地上之房屋全部遷讓返還原告。被告古鴻翔、鴻鑫公司應連帶給付原告3萬元，被告古鴻翔、鴻鑫公司應連帶自112年11月15日起至被告古鴻翔遷讓返還如主文第一項所示之房屋之日

止，按月給付原告1萬5,000元，為有理由，應予准許。

五、本件原告第2、3項勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發動，無須另為准駁之諭知。至原告其餘假執行之聲請，判決確定前如清償期尚未屆至部分，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，不逐一論述，併此說明。

七、據上論結，原告之訴為有理由。因此，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　李文輝

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（並依對造人數提出繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9 條規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　李彥廷