臺灣宜蘭地方法院民事判決

115年度訴字第388號

原　　告　黃國勝

訴訟代理人　謝淮軒律師

被　　告　靜思開發建設有限公司

000000000000000000

兼　法　定

代　理　人　黃志銘

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告黃志銘、被告靜思開發建設有限公司應將門牌號碼宜蘭縣○○市○○○路00號房屋騰空返還予原告。

二、被告靜思開發建設有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼宜蘭縣○○市○○○路00號房屋辦理遷出登記。

三、被告黃志銘應給付原告新臺幣238,871元，及自民國115年7月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、被告黃志銘應自民國115年7月24日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣50,000元。

五、被告靜思開發建設有限公司應自民國115年7月24日起至遷讓返還第一項房屋予原告併將公司登記地址及營業稅籍登記地址自第一項房屋遷出之日止，按月給付原告新臺幣25,000元。

六、被告黃志銘、被告靜思開發建設有限公司就前二項關於「自民國115年7月24日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣25,000元」之給付內容，一方已為給付者，他方免其給付義務。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用新臺幣60,117元由被告負擔，並應自本判決確定之

翌日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之利息。

九、本判決第一項於原告以新臺幣795,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,385,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第二項於原告以新臺幣795,000元為被告靜思開發建設有限公司供擔保後，得假執行。但被告靜思開發建設有限公司如以新臺幣2,385,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第三項於原告以新臺幣80,000元為被告黃志銘供擔保後，得假執行，但被告黃志銘如以新臺幣238,871元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第四項各到期部分，於原告以新臺幣17,000元為被告黃志銘供擔保後，各得假執行。但被告黃志銘如以50,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、本判決第五項各到期部分，於原告以新臺幣8,400元為被告靜思開發建設有限公司供擔保後，各得假執行。但被告靜思開發建設有限公司如以25,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告均經合法通知，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、原告於民國111年3月1日與被告黃志銘簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將其所有門牌號碼宜蘭縣○○市○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）以每月租金新臺幣（下同）25,000元出租與被告黃志銘，押租金50,000元，租期自111年3月1日起至116年2月28日止。詎被告黃志銘於115

年1月13日前，業已累欠原告租金達6個月即15萬元，經抵扣2個月之押租金仍欠10萬元（逾2個月之租金額）。並經原告於114年11月6日、114年12月12日數次發函催告被告黃志銘給付，均未獲清償。於115年1月13日原告通知被告黃志銘，自115年2月28日起終止租賃關係，該通知已於115年1月15日依法生送達效果。原告為系爭房屋之所有人與出租人，系爭租約終止後被告黃志銘即失其占有本權，而依民法第455條前段、第767條之規定係均負有返還系爭房屋予原告之義務。被告黃志銘於系爭租約終止前，原積欠租金計175,000元，其間於115年2月13日、115年4月1日分別清償1萬元、1萬元，再經抵扣押租金5萬元後，則就租金部分尚應給付原告105,000元。被告黃志銘於系爭租約終止後，迄今仍未返還系爭房屋予原告，其無法律上原因占有使用收益系爭房屋，而享有相當於租金之不當得利，對原告應負擔該等不當得利之返還義務。又原告與被告黃志銘間既有每月25,000元之租金約定，則以此數額認定為其繼續無權占有系爭房屋所應返還之利益，另依系爭租約第6條之約定，請求被告黃志銘支付按月租金1倍計算之違約金，則被告黃志銘應自115年3月1日起至本件起訴之日即115年5月22日止，給付不當得利與違約金合計133,871元，並自民國115年7月24日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利及違約金5萬元。

㈡、被告靜思開發建設有限公司（下稱靜思公司）係被告黃志銘所單獨持股經營，靜思公司因而得以使用系爭房屋，並將登記地址與稅籍地址設於系爭房屋處，惟原告從未與靜思公司就系爭房屋之使用訂有契約。原告既已終止與被告黃志銘間之系爭租約，則被告黃志銘喪失就系爭房屋之使用收益權，靜思公司更無任何使用權源。被告靜思公司自屬無權占有人，原告爰依民法第767條第1項前段之規定，請求被告靜思公司將系爭房屋遷讓返還，並請求其將登記地址及稅籍地址自該址遷出。被告靜思公司既於115年3月1日起無權占有系

爭房屋迄未返還，應於返還並遷出前給付原告關於使用收益系爭房屋之不當得利。又原告曾與被告黃志銘就系爭房屋訂有系爭租約約定每月租金25,000元，是以此數額請求被告靜思公司應按月返還予原告之數額。

㈢、爰依系爭租約、民法第455條、第767條及第179條之規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第一至五項所示；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張與被告黃志銘訂有系爭租約等事實，業據提出與其所述相符之建物登記第一類謄本、系爭租約、被告公司經濟部商業司公示登記資料、基隆第一信用合作社帳戶交易明細、114年11月6日三重中興橋郵局135號存證信函、114年12月12日三重中興橋郵局162號存證信函、115年1月13日三重中興橋郵局003號存證信函（見本院卷第19至46頁）為證。被告均經相當時期受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，視同自認，堪信原告之主張為真實可採。

㈡、原告請求遷讓返還系爭房屋部分：

1.按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房屋，土地法第100條第3款有明文規定。而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。又所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第440條第1項、第2項、第455條前段、民法第767條第1項中段分別定有明文。經查，被告黃志銘於114年8月以後即未依約給付租金，至原告

起訴時業已遲延給付租金達10個月（即114年8月至115年5月），扣除押租金後，已遲付租金總額逾2個月以上。原告於115年1月13日以存證信函向被告黃志銘為終止系爭租約意思表示，有原告提出之上開存證信函可參，故系爭租約應自115年2月28日起經原告合法終止。從而，系爭租賃契約合法終止後，原告依據上開規定請求被告黃志銘遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

2.又被告黃志銘向原告承租系爭房屋後，將系爭房屋提供其所經營之被告靜思公司作為使用，並將被告靜思公司之公司登記地址及營業稅籍登記地址為系爭房屋之地址，未據被告爭執，視同自認。則被告靜思公司占有系爭房屋乃基於其與被告黃志銘間之法律關係而為占有人。又系爭租約既均已終止，被告靜思公司復未舉證證明其繼續占有系爭房屋有何正當權源，堪認被告靜思公司無權占有，原告依民法第767條第1項規定，請求被告靜思公司返還系爭房屋予原告，於法有據。則被告靜思公司既無使用系爭房屋之合法權利，其公司相關登記已妨害原告對於系爭房屋所有權之圓滿行使，故原告請求被告靜思公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷出登記，亦屬有據。

㈢、原告請求租金部分：

次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。經查，原告主張被告黃志銘於系爭租約終止前即114年8月至115年2月止，原積欠租金計175,000元，其間被告黃志銘於115年2月13日給付1萬元、115年4月1日給付1萬元，再經扣除押租金5萬元後，尚積欠租金105,000元，則原告依系爭租約請求被告黃志銘給付積欠租金105,000元，核屬有據。

㈣、原告請求不當得利及違約金部分：

1.又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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。又系爭租約第6條約定：「乙方（按：即被告）於租期屆滿時，除經甲方（按：即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不及時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議」（見本院卷第23頁）。查，系爭租約自115年2月28日起經原告合法終止，則被告黃志銘自115年3月1日起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原因受有利益，致原告受有相當租金之損害，是原告依不當得利之法律關係，請求被告黃志銘給付115年3月1日起至起訴日即115年5月22日止按系爭租約所約定租金數額計算之不當得利共計66,936元〔計算式：25,000元x(2+21/31)=66,936元〕，並請求自起訴狀繕本送達翌日即115年7月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付25,000元，均屬有據。

2.次查，依系爭租約第6條約定，原告得向被告黃志銘請求按照租金5倍之違約金，則原告僅請求按租金1倍計算，即自115年3月1日起至起訴日即115年5月22日之違約金共計66,935元[計算式：25,000元x(2+21/31)=66,935元]，並自起訴狀繕本送達翌日即115年7月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付25,000元之違約金。本院審酌被告黃志銘於租賃關係終止未依約履行遷讓返還系爭房屋之義務，而原告所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，併參目前社會經濟處於存款低利率等情，認原告請求租金之1倍計算之違約金25,000元尚屬適當，是原告此部分請求亦有所據。

3.據上，原告依不當得利、系爭租約第6條之違約金約定，請求被告黃志銘給付原告133,871元，暨自115年7月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付50,000元，應予准許。

4.被告靜思公司於115年3月1日起無權占有系爭房屋，業經認定如前，則原告請求靜思公司應返還因此獲有相當於租金之不當得利，即屬有據。審酌被告黃志銘承租系爭房屋之用途、範圍及其因此所受利益、系爭租約原先約定之租金等情，本院認原告主張被告靜思公司於被告黃志銘租期屆滿後繼續占有期間，所受相當於租金之不當得利，仍應以兩造系爭租約約定之每月租金額25,000元計算等語，應屬適當而為可採。是原告依不當得利法律關係，請求被告靜思公司自起訴狀繕本送達翌日即115年7月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付25,000元，亦屬有據。惟被告黃志銘既係將系爭房屋提供被告靜思公司使用，則就系爭房屋均為占有人，所享有之「自115年7月24日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，每月25,000元」之占有使用利益，致原告不能使用之損害，原屬同一，則於其中一方給付後，他方即免其給付義務。是原告就關於主文第四、五項關於「自115年7月24日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告25,000元」之給付內容，重複請求部分，應予駁回。

㈤、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，被告經原告起訴請求租金及違約金238,871元而未為給付，原告自得依上開規定，請求被告加付遲延利息。從而，原告請求被告給付自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即115年7月24日起（見本院卷第77頁）至

清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約及民法第455條、第767條及第179條之規定，請求被告黃志銘、靜思公司騰空遷讓系爭房屋，並將被告靜思公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋遷出，被告黃志銘應給付原告238,871元（即租金105,000元+115年3月1日起至115年5月22日止之不當得利及違約金133,871元）及自115年7月24日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告50,000元；被告靜思公司自115年7月24日起至遷讓返還系爭房屋予原告併將公司登記地址及營業稅籍登記地址自系爭房屋遷出之日止，按月給付原告25,000元，均為有理由，應予准許。然就主文第四、五項「自115年7月24日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告25,000元」之給付內容，一方已為給付者，他方免其給付義務，故此部分有重複請求，應予駁回。又原告陳明願供擔保，請准就請求被告遷讓房屋、給付租金及相當於租金之不當得利、違約金部分宣告假執行，並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；併依職權酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。其餘假執行之聲請，因訴之駁回失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第八項所示之金額。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　15　　日

民事庭　法　官　謝佩玲

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。

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　　115　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　謝佩欣

計　　算　　書

項　　目	金　　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	60,117元	原告預納
合　　計	60,117元	