

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

111年度苗簡字第69號

原告 林廷洲
訴訟代理人 陳詩文律師
林羿樺律師
劉宜昇律師
被告 吉瀚有限公司

兼
法定代理人 阮金銀

訴訟代理人 湯永全

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吉瀚有限公司應將門牌號碼苗栗縣○○市○○○路00號房屋全部騰空遷讓返還原告。

被告吉瀚有限公司應給付原告新臺幣（下同）16,000元。

被告吉瀚有限公司應自民國110年11月11日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告80,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吉瀚有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告吉瀚有限公司（下稱吉瀚公司）於民國109年7月1日簽立訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告提供門牌號碼苗栗縣○○市○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）出租，租賃期間自109年7月6日起至111年1月5日止，每月租金為新臺幣（下同）80,000元，而吉瀚公司之法

01 定代理人即被告阮金銀則為系爭租約之連帶保證人。詎吉瀚
02 公司自110年7月起未如期給付租金，至同年10月5日已積欠
03 共計4個月之租金予原告，經原告催告後亦未清償租金，乃
04 依系爭租約第14條約定以存證信函送達吉瀚公司之日即110
05 年11月10日作為終止系爭租約之意思表示，請求被告將系爭
06 房屋騰空遷讓返還原告。又吉瀚公司亦尚未給付原告自110
07 年11月5日起至同年10月10日之租金16,000元，應與被告阮金
08 銀連帶給付此部分租金，且自系爭租約終止後即110年11月1
09 1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，被告仍須給付相當
10 於租金之不當得利。為此，爰系爭租約租賃法律關係及民法
11 第455條、第179條、第767條第1項前段、第272條第1項，提
12 起本訴等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返
13 還原告；(二)被告應連帶給付原告16,000元；(三)被告應自110
14 年11月11日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
15 告80,000元；(四)第1至3項聲明如受勝訴之判決，原告願供擔
16 保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：伊在原告寄出存證信函前就要交付租金給原告，
18 但原告表示工作很忙，所以乃於110年11月中後始將支票交
19 付原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、本院之判斷：

21 (一)本件原告主張其與吉瀚公司簽立訂租賃契約，由原告出租系
22 爭房屋予吉瀚公司使用等情，有所提系爭租約在卷可憑
23 (見本院卷第21至27頁)，亦據被告所不爭執，此部分事實
24 堪予認定。又原告固主張被告阮金銀為系爭租約之連帶保證
25 人，然查，依系爭租約始頁(見本院卷第21頁)可見「乙方
26 連帶保證人」欄處，並未書寫被告阮金銀之姓名，復於系爭
27 租約末頁(見本院卷第27頁)乙方即承租方簽名處，僅有吉
28 瀚公司之署名及吉瀚公司之公司大、小章(公司章及法定代
29 理人章)，且係因書面空間不足而用印至「乙方連帶保證人
30 欄」下方處，被告阮金銀亦無另外於連帶保證人處用印，難
31 認被告阮金銀有為吉瀚公司擔任系爭租約之連帶保證人。準

01 此，原告請求被告阮金銀遷讓房屋、連帶給付租金及相當於
02 租金之不當得利部分，均無所據，應予駁回。

03 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
04 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
05 段、767條第1項前段分別定有明文；另依系爭租約第3條約
06 定：「租金每個月新台幣捌萬元正（收款付據）乙方不得藉
07 任何理由拖延或拒納（電燈費即自來水費另計）。」、第4
08 條約定：「租金應於每月5日以前繳納，每次應繳1個月份乙
09 方不得藉詞拖延。」、第14條約定：「乙並方未遵守本契約
10 各條項之規定，如有違背任何條件，甲方得隨時解約收回房
11 屋…」等語，有系爭租約在卷可憑（見本院卷第21、25
12 頁）。本件原告主張吉瀚公司自110年7月起未如期給付租
13 金，至同年10月5日已積欠共計4個月之租金予原告，並經其
14 催告後，因吉瀚公司仍未給付，而於110年11月10日依系爭
15 租約第14條終止系爭租約等情，業據其提出催告及終止契約
16 存證信函共2紙及回執（見本院卷第29至37頁），吉瀚公司
17 亦不爭執有未如期給付前開租金及收受存證信函乙節，故原
18 告此部分主張，應屬可採。至吉瀚公司辯稱：伊在原告寄出
19 存證信函之前就要交付租金給原告，但原告表示工作很忙，
20 所以乃於110年11月中後始將支票交付原告等語（見本院卷
21 第92頁），另原告則陳以：被告係於終止契約後約110年11
22 月下旬乃以遠期支票支付110年7月至10月之租金等語（見本
23 院卷第92頁）。查吉瀚公司既不否認係於契約終止後之110
24 年11月中下旬乃給付租金，惟並未提出原告受領遲延之證據
25 以實其說，其所辯應無可採。從而，吉瀚公司積欠原告4個
26 月之租金，經原告依系爭租約第14條於110年11月10日向吉
27 瀚公司終止系爭租約，系爭租約既經終止，故原告依前開規
28 定請求吉瀚公司遷讓返還系爭房屋，自屬有據。另原告主張
29 吉瀚公司就110年11月5日至同年月10日（即系爭租約終止
30 日）間之租金尚未給付，亦未據吉瀚公司所爭執，吉瀚公司
31 亦未提出此期間已給付租金之證據，原告此部分主張，應堪

01 採認，故原告依系爭租約第3條請求吉瀚公司給付租金16,00
02 0元（計算式 $6/30 \times 80,000 \text{元} = 16,000 \text{元}$ ），即屬有據。

03 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
05 第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於
06 租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16
07 95號判例意旨參照）。故無權占用他人之房屋，占有人應返
08 還之不當得利範圍，即為相當於租金之利益。本件系爭租約
09 既已於110年11月10日終止，則吉瀚公司於系爭租約終止後
10 即110年11月11日起，乃為無權占用系爭房屋，而為無法律
11 上原因而受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，復參
12 以系爭租約之租金為每月80,000元，則原告依民法第179條
13 規定，請求吉瀚公司自110年11月11日起至騰空遷讓返還系
14 爭房屋予原告之日止，按月給付相當於租金80,000元之不當
15 得利，即屬有據。

16 四、綜上所述，原告依租賃契約及民法第455條、第767條第1項
17 及第179條規定，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應
18 予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

19 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用
20 簡易程序之訴訟，所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1
21 項第3款規定，本院應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔
22 保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，
23 爰不為假執行擔保金之諭知。至原告敗訴部分，假執行之聲
24 請已失所依附，即應駁回之。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
26 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 111 年 4 月 28 日

29 苗栗簡易庭 法 官 黃思惠

30 以上正本係照原本作成。

31 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（須

01 附繕本）。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 111 年 4 月 28 日
03 書記官 林翰章