臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

115年度苗簡字第137號

原　　告　黃玉枝

被　　告　蔡乙瑜

000000000000000000

　　謝瑞益

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於115年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼苗栗縣○○市○○里○○路000巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）6萬2,000元，及自115年3月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自115年3月10日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告6,500元。

三、訴訟費用2,540元由被告連帶負擔，並加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、本判決得假執行。但就本判決主文第1項，被告如以11萬5,800元為原告供擔保，就本判決主文第2項前段，被告如以6萬2,000元為原告供擔保，就本判決主文第2項後段，被告如按月於履行期屆至後以6,500元為原告供擔保，各得免為假執行。

事實與理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告蔡乙瑜邀同其配偶即被告謝瑞益為連帶保證人，於112年6月9日與原告簽訂住宅租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋，雙方約定租賃期間自112年6月9日起至115年6月8日止，租金每月6,500元，應於每月10日前繳納，押租金1萬3,000元，水電費應由承租人自行繳納。

詎料被告自114年1月9日起未按期給付租金，水電費亦延宕繳納，致原告屢屢接受水電公司通知及電話催繳，迄至115年3月9日未付租金已達6萬2,000元，經定期催告被告支付遲繳租金仍未依限支付，原告乃以存證信函及於LINE通訊軟體中通知被告終止租約，系爭租約終止後，原告占用系爭房屋已無正當權源，爰依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及依系爭租約之約定請求被告連帶給付欠繳租金6萬2,000元，及依民法第179條規定請求被告自115年3月10日起按月給付以6,500元計算相當租金之不當得利。並聲明：如主文第1、2項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明、陳述。

四、原告主張之事實，業據其提出公證書、系爭租約、承租房屋附屬設備清單確認書、兩造身分證正反面、謝瑞益提供之名片等影本、附屬家具照片、LINE對話紀錄、存證信函及回執、通話紀錄、水電費繳費通知等為證（卷第21至43、55至79頁）。而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，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，本院審酌上開事證，堪信原告主張之事實為真實。

五、法院之判斷：

㈠查系爭租約第16條第1項第2款約定，承租人遲付租金達2個月之租金額者，出租人得終止租約（卷第25頁）。又租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第二款規定終止者，於終止前三十日，租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款定有明文。而依臺灣高等法院暨所屬法院114年法律座談會民事類提案第5號審查意見，該規定為土地法第100條第3款

之特別規定應優先適用，故2個月租額之計算無庸先以押租金扣抵。本件被告欠租已達2個月租額，並經原告多次以存證信函、LINE通訊軟體定相當期限催告仍拒繳，原告之後亦多次以存證信函、LINE通訊軟體通知被告欲終止契約，已符合前揭系爭租約之約定及法律規定，堪認系爭租約業經原告合法終止。再所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。系爭租約既經原告合法終止，被告繼續占有系爭房屋即為無權占有，原告得依民法第767條第1項前段規定向其等請求遷讓返還系爭房屋。

㈡無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。而無權占用他人之物，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號判決意旨參照）。又租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定，租賃住宅市場發展及管理條例亦有明定。而保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明（最高法院45年台上字第1426號判決意旨參照）。查系爭租約第20條約定承租人如覓有保證人，保證人與承租人負連帶保證責任，系爭租約第3條約定每月租金6,500元應於每月10日前支付，故原告依系爭租約第3條約定及連帶保證法律關係，請求被告連帶給付6萬2,000元，及依民法第179條規定請求被告自115年3月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,500元，亦屬有據。

㈢給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件租金給付義務於每月10日期限屆滿，故被告積欠之租金至遲於115年3月10日午後12時期限屆滿，應得請求自115年3月11日起之法定遲延利息，原告僅請求自115年3月9日起訴狀繕本送達被告之翌日即115年3月28日起（本院卷第173至179頁送達證書）至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定及系爭租約之約定與連帶保證法律關係，請求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。併依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定被告如預供擔保相當之金額，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。本院並依職權確定訴訟費用額即第一審裁判費2,540元，及依同法第91條第3項規定，加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　21　　日

苗栗簡易庭　法　官　王筆毅

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　5　　月　　21　　日

書記官　楊慧萍