

臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度訴字第202號

原告 陳淑芬
訴訟代理人 謝文明律師
被告 華晨農業科技有限公司

兼
法定代理人 鍾年鴻
被告 鍾年華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告鍾年華、鍾年鴻、華晨農業科技有限公司應將門牌號碼苗栗縣○○市○○里○○路000○○00號之房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告華晨農業科技有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自苗栗縣○○市○○里○○路000號辦理遷出登記，並向主管機關註銷地址登記。
- 三、兩造間之金錢給付如附表二「主文」欄所示。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告鍾年華負擔31%、被告鍾年鴻負擔34%、被告華晨農業科技有限公司負擔31%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項及第二項於原告以新臺幣（下同）594,430元為被告供擔保後，得假執行。但被告鍾年華如以1,783,286元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項之假執行及免為假執行之宣告如附表二「假執行及免為假執行之宣告」欄所示。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

被告鍾年鴻、華晨農業科技有限公司（下稱華晨公司）均經

01 合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
02 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
03 決。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：被告鍾年華前向原告承租門牌號碼苗栗縣○○市
06 ○○路000號房屋（下稱391號房屋）使用並簽立如附表一編
07 號1所示租約，嗣鍾年華欲併同承租原告所有門牌號碼苗栗
08 縣○○市○○路000號房屋（下稱389號房屋；與391號房屋
09 合稱系爭房屋），乃與原告另簽立A租約（即附表一編號
10 2）。又系爭房屋實為被告共同使用，並經被告同意共同承
11 租，乃由鍾年華代理華晨公司、鍾年鴻，與原告分別：①以
12 鍾年鴻為承租人簽立B租約（即附表一編號3）所示租約【其
13 中約定每月租金新臺幣（下同）7萬元係由鍾年華、鍾年鴻
14 共同支付】；②以華晨公司為承租人簽立C、D租約（即附表
15 一編號4、5），D租約係因C租約簽立時漏載389號房屋之承
16 租標的所為之補充契約；且由鍾年華代為處理附表一所示租
17 賃事務，並交付每月9萬元租金【包括鍾年華、鍾年鴻應繳
18 之7萬元及華晨公司應繳之2萬元】，華晨公司嗣並將391號
19 房屋址設為商業登記地址及營業（稅籍）登記地址。詎被告
20 自民國113年9月起即未依約給付租金，原告經多次催告無
21 果，乃於113年11月19日依約向被告終止A、B、C、D租約
22 （下合稱系爭租約）。惟被告迄今未遷讓返還系爭房屋，華
23 晨公司亦未將相關營業登記遷出，爰依系爭租約及民法第45
24 5條、第767條第1項規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及
25 華晨公司將公司相關營業登記址自391號房屋辦理遷出或註
26 銷登記如聲明(一)、(二)所示；及請求被告給付已扣除押租金後
27 仍積欠之租金（113年9月5日至11月19日），並由各租約之
28 保證人連帶給付如聲明(三)所示；及請求被告依B、C租約第14
29 條及民法第179條規定請求相當約定租金之不當得利及違約
30 金並由各租約之保證人連帶給付如聲明(四)所示，而提起本訴
31 等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；

01 (二)華晨公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自391
02 號房屋辦理遷出登記，並向主管機關註銷地址登記；(三)鍾年
03 華、鍾年鴻應連帶給付原告3萬5,000元，及自115年4月27日
04 起至清償日止，按年息5%計算之利息。華晨公司、鍾年華
05 應連帶給付原告1萬元，及自115年4月27日起至清償日止，
06 按年息5%計算之利息；(四)鍾年華、鍾年鴻應自113年11月19
07 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告14萬
08 元。華晨公司、鍾年華應自113年11月19日起至遷讓返還系
09 爭房屋及遷出並註銷第(二)項登記之日止，按月連帶給付原告
10 4萬元；(五)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)鍾年華：伊有與原告簽立系爭租約，惟就鍾年鴻、華晨公司
13 部分是伊自己以渠等名義向原告簽約，渠等並未同意，對於
14 伊自己承租系爭房屋違約部分不爭執等語，資為抗辯。並聲
15 明：原告之訴駁回；如受不利判決，願預供擔保，請准宣告
16 免為假執行。

17 (二)鍾年鴻、華晨公司均經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦
18 未提出書狀作何聲明、陳述。

19 三、得心證之理由：

20 (一)系爭租約之當事人如附表所示：

- 21 1.按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
22 認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。承認
23 由本人以明示或默示意思表示為之，均無不可。惟所謂默示
24 之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推
25 知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依
26 社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表
27 示（最高法院111年度台上字第549號判決意旨參照）。
- 28 2.本件原告主張系爭租約為被告各與其所簽立，並提出系爭租
29 約在卷可憑（見附表一所示頁數），經鍾年華固以上詞為華
30 晨公司、鍾年鴻抗辯。然查，鍾年華於本院審理中亦自陳：
31 伊為華晨公司之執行長，華晨公司大小事都是伊在處理，鍾

01 年鴻只是掛名，華晨公司大小章也是伊持有，B、C、D租約
02 上面鍾年鴻、華晨公司的印文都是真正，伊以鍾年鴻、華晨
03 公司名義簽立租約後有向鍾年鴻告知，鍾年鴻只有說「你到
04 時候不要害到我」等語（見本院卷第192、194頁）；是依鍾
05 年華所述，其既為華晨公司之實質負責人，負責公司運作，
06 自有權代理華晨公司簽立C、D租約。又縱鍾年華為無權代理
07 華晨公司及以鍾年鴻個人名義簽立本件租約，然鍾年華於租
08 約簽立後，既已告知鍾年鴻有代為簽立租約乙情，未據鍾年
09 鴻於知悉後以本人或依華晨公司法定代理人身分所拒絕，且
10 於租約簽立後亦均由鍾年華持續繳納租約達年餘之久（見本
11 院卷第57頁之房租簽收紀錄），華晨公司並持續使用系爭房
12 屋，客觀上已足以推知華晨公司及鍾年鴻均有同意鍾年華以
13 渠等名義代理簽立B、C、D租約之意思，堪認已生默示承認
14 之效力，華晨公司及鍾年鴻自應依該等租約約定履行契約義
15 務。

16 (二)又查，原告主張被告自113年9月起欠租，並經催告後仍未給
17 付，乃於113年11月19日終止系爭租約，且被告迄今未遷讓
18 返還系爭房屋，華晨公司亦未將相關營業登記遷出等情，亦
19 據其提出原告與鍾年華之LINE對話紀錄在卷可憑（見本院卷
20 第91至99頁），並據鍾年華所不爭執，華晨公司、鍾年鴻則
21 已於相當時期受合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提
22 出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第
23 1項規定，視同自認，堪認系爭租約均已終止。

24 (三)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
25 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有
26 權者，得請求除去之；民法第455條前段、第767條第1項規
27 定。系爭租約既均已終止，則被告即無使用系爭房屋之合法
28 權利，華晨公司亦無使用391號房屋之權利，其公司相關登
29 記已妨害原告對於391號房屋所有權之圓滿行使，故原告請
30 求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及請求華晨公司應將公司登
31 記地址及營業稅籍登記地址，自391號房屋辦理遷出登記，

01 並向主管機關註銷地址登記，尚屬有據。

02 (四)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明
03 文。本件系爭租約於113年11月19日經原告終止，且據原告
04 所提租金之繳納簽收單據（見本院卷第57頁），足見被告自
05 113年9月份即未繳納租金，而積欠113年9月5日至11月19日
06 （終止租約日）期間（共計2個月又15日）之租金。又兩造
07 租約約定之租金額如附表一所示，有原告所提系爭租約在卷
08 可憑，亦未據被告所爭執。又依鍾年華簽立之A租約及鍾年
09 鴻簽立之B租約租金雖均載明7萬元，然實際上係由鍾年華、
10 鍾年鴻共同給付7萬元，而非各給付7萬元，又原告既未清楚
11 載明鍾年華、鍾年鴻各負擔額，自以平均分擔以為共同給
12 付。是依兩造所約定之租金計算，其中鍾年華、鍾年鴻共同
13 積欠租金175,000元【計算式：（房租每月7萬元×2個月）+
14 （房租每月7萬元×15/30）=175,000元】，扣除渠等已支付
15 之押金14萬元，尚共同積欠原告35,000元（計算式：175,00
16 0-140,000=35,000元）；另華晨公司則積欠租金50,000元
17 【計算式：（房租每月2萬元×2個月）+（房租每月2萬元×1
18 5/30）=50,000元】，扣除已支付之押金40,000元，尚積欠
19 原告10,000元。從而，原告依系爭租約之租金約定，向鍾年
20 華、鍾年鴻請求積欠租金35,000元（即鍾年華、鍾年鴻各1
21 7,500元），及向華晨公司請求積欠租金10,000元，與積欠
22 租金之法定遲延利息即自起訴狀繕本送達翌日即115年4月27
23 日（見本院卷第179、181、185頁送達回證）起至清償日止
24 年息5%之利息，均屬有據。

25 (五)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
26 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
27 第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於
28 租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第16
29 95號判例意旨參照）。故無權占用他人之房地，占有人應返
30 還之不當得利範圍，即為相當於租金之利益。又B、C租約第
31 14條第1項約定「租賃關係消滅時，…承租人應將租賃住宅

01 返還出租人並遷出戶籍及其他登記。」、第3項「承租人未
02 依第一項規定返還租賃住宅時，出租人…得向承租人請求未
03 返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之
04 違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止」（見
05 本院卷第42、48頁）。本件原告主張被告應給付自系爭租約
06 終止後仍持續占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，
07 即有理由；故其請求①鍾年華、鍾年鴻應自113年11月20日
08 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告70,000元（即
09 鍾年華、鍾年鴻各按月給付35,000元），及②華晨公司應自
10 113年11月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
11 告20,000元，即屬有據。至原告雖請求自系爭租約終止日即
12 113年11月19日起算相當於租金之不當得利，惟原告已請求
13 被告給付113年9月5日至11月19日期間所積欠之租金，業經
14 本院准許如前所述，113年11月19日既為租金計算之末日，
15 自不得以該日重複計算相當於租金之不當得利，從而，應以
16 113年11月20日作為計算被告不當得利之始日；又原告主張
17 華晨公司併於註銷第二項登記之日止，按月給付不當得利，
18 惟自始未說明就華晨公司之現登記狀況有何不當得利，且
19 B、C租約第14條第3項僅就「未返還系爭房屋」部分有不當
20 得利之約定，而未另就註銷登記為約定，故此部分主張，應
21 予駁回。

22 (六)又依B、C租約第14條第1項約定「租賃關係消滅時，…承租
23 人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍及其他登記。」、第
24 3項「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人…得
25 向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當
26 月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至
27 返還為止」，故本件僅鍾年鴻、華晨公司各與原告所簽前開
28 B、C租約有另為違約金之約定，而鍾年鴻、華晨公司於租約
29 終止後均未遷讓返還系爭房屋，自應依前開約定按月以原租
30 金金額給付違約金；又鍾年鴻應負擔之月租金實為35,000
31 元，故違約金之計算自應按月給付35,000元，原告逾此部分

01 之請求，應予駁回。

02 (七)又按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
03 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
04 律有規定者為限；稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之
05 債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證人於
06 債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權
07 人得拒絕清償，民法第272條、739條、第745條定有明文。

08 又連帶保證為保證契約之一種，應由雙方當事人就保證人願
09 與主債務人負同一清償責任有意思之合致，始足成立（最高
10 法院96年度台上字第2830號判決意旨參照）；由於連帶保證
11 具連帶債務之性質，故債權人得先向保證人為全部給付之請
12 求，保證人並無民法第745條規定之先訴抗辯權，此與普通
13 保證不同。本件原告固主張鍾年華為B、C租約之連帶保證
14 人，然觀之B、C租約僅載明鍾年華為「保證人」，該等租約
15 並無何鍾年華願拋棄民法第745條所規定保證人之先訴抗辯
16 權而同意擔任連帶保證人等文字，是原告僅得訴請鍾年華負
17 普通保證人責任，亦即對於鍾年鴻、華晨公司之財產強制執
18 行無效果時，始得請求鍾年華清償，而不得逕要求鍾年華各
19 與鍾年鴻、華晨公司連帶負清償責任。

20 四、綜上所述，原告依系爭租約及上開規定請求如主文第一至三
21 項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理
22 由，應予駁回。

23 五、原告陳明願供擔保後，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定
24 相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，假執行之聲請已失
25 所依附，即應駁回之。另鍾年華陳明願供擔保聲請宣告免為
26 假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並
27 依職權為鍾年鴻、華晨公司命供相當之擔保後得免為假執行
28 之宣告。

29 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
30 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中華民國 115 年 5 月 26 日

02 民事第一庭 法官 黃思惠

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中華民國 115 年 5 月 26 日

07 書記官 洪雅琪

08 附表一：

編號	代稱	承租人	租賃期間	租賃標的	租金	押金	租金繳納日	約定違約金	契約保證人	本院卷頁數
1		鍾年華	111年5月5日起至116年5月5日止	391號房屋	每月7萬元	14萬元	每月5日前繳納	無		第31至35頁
2	A租約	鍾年華	112年6月5日起至116年6月5日止	389、391號房屋	每月7萬元	實際上由鍾年華與鍾年鴻共	每月10日前繳納	無		第37頁
3	B租約	鍾年鴻	112年6月5日起至116年6月5日止	389、391號房屋	每月7萬元	同支付每月7萬元	每月10日前繳納	相當月租金額計算	鍾年華	第39至44頁
4	C租約	華晨公司	112年6月5日起至116年6月5日止	391號房屋	每月2萬元	4萬元	每月10日前繳納	相當月租金額計算	鍾年華	第45至50頁
5	D租約	華晨公司	112年6月5日起至116年6月5日止	389、391號房屋	每月2萬元	4萬元	每月10日前繳納	無		第51頁

10 附表二

請求項目	主文	假執行及免為假執行之宣告
積欠租金	一、被告鍾年華、鍾年鴻應給付原告新臺幣（下同）35,000元，及自民國（下同）115年4月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。就被告鍾年鴻應給付之17,500元，如對其財產強制執行無效果時，由被告鍾年華給付之。 二、被告華晨農業科技有限公司應給付原告10,000元，及115年4月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如對被告華晨農業科技有限公司財產強制執行無效果時，由被告鍾年華給付之。	一、左列第一項於原告以新臺幣（下同）6,000元為被告鍾年華、6,000元為被告鍾年鴻供擔保後，各得為假執行。但被告鍾年華、鍾年鴻各如以17,500元為原告預供擔保後，得免為假執行。 二、左列第二項於原告以3,300元為被告華晨農業科技有限公司供擔保後，得假執行。但被告華晨農業科技有限公司如以10,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。
不當得利	一、被告鍾年華、鍾年鴻應自113年11月20日起至遷讓返還主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告70,000元。就被告鍾年鴻應每月給付之35,000元，如對其財產強制執行無效果時，由被告鍾年華給付之。 二、被告華晨農業科技有限公司應自113年11月20日起至遷讓返還主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告20,000元。如對被告華晨農業科技有限公司財產強制執行無效果時，由被告鍾年華給付之。	一、左列第一項於原告就各到期部分以11,670元為被告鍾年華、11,670元為被告鍾年鴻供擔保後，得假執行。但被告鍾年華、鍾年鴻就各到期部分如各以35,000元為原告預供擔保後，各得免為假執行。 二、左列第二項於原告就各到期部分以6,670元為被告華晨農業科技有限公司供擔保後，得假執行。但被告華晨農業科技有限公司就各到期部分如以20,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。
違約金	一、鍾年鴻應自113年11月20日起至遷讓返還主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告35,000元。如對鍾年鴻財產強制執行無效果時，由被告鍾年華給付之。 二、被告華晨農業科技有限公司應自113年11月20日起至遷讓返還主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告20,000元。如對被告華晨農業科技有限公司財產強制執行無效果時，由被告鍾年華給付之。	一、左列第一項於原告就各到期部分以11,670元為被告鍾年鴻供擔保後，得假執行。但被告鍾年鴻就各到期部分如各以35,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。 二、左列第二項於原告就各到期部分以6,670元為被告華晨農業科技有限公司供擔保後，得假執行。但被告華晨農業科技有限公司就各到期部分如以20,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

