

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

114年度員簡字第558號

原告 張國楨
訴訟代理人 劉雅榛律師

被告 大豐餐飲股份有限公司

法定代理人 黃名締

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年1月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣11萬9,000元，及自民國114年7月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國114年7月5日起至遷讓返還第1項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣12萬6,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第1項、第2項、第3項已到期部分得假執行；但本判決第1項於被告以新臺幣48萬6,200元、第2項被告以新臺幣11萬9,000元、第3項於被告每月以新臺幣12萬6,000元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

- (一)被告於民國113年10月25日與原告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），被告向原告承租原告所有門牌號碼彰化縣○○

○市○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自113年10月25日起至117年10月25日止，並由訴外人李志達擔任連帶保證人，系爭房屋每月租金新臺幣（下同）6萬3,000元，惟被告自114年1月起即未給付租金，現已積欠114年1至6月共6個月之租金共37萬8,000元。

(二)原告自114年2月起多次以通訊軟體Line向被告催討租金，被告已讀受領前開催告之意思表示後，屆期仍未給付。原告遂委請律師於114年5月27日寄發存證信函，通知被告於函達7日內給付房屋租金，否則將依法終止租約及請求相關賠償。被告都未收取存證信函，但原告另於114年6月14日以通訊軟體Line將前開存證信函再次通知被告，表達終止租約意思，但被告仍未給付租金。

(三)原告再於114年7月4日以通訊軟體Line通知被告表達終止租約意思，故系爭租約已於114年7月4日正式終止租約，被告於系爭租約租期屆滿後，並未回復原狀，且其相關設施及器具仍放在系爭房屋內，則被告乃係繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有。

(四)原告已與李志達調解成立，李志達願給付原告114年1月至6月之部分租金14萬9,000元及律師費用8萬元，扣除此部分金額後，原告對被告為下列請求：

1. 遷讓房屋部分：被告積欠租金達2個月以上，經催告仍不給付，且系爭租約業經合法終止，被告已無合法占有權源，爰依系爭租約第14條、民法第455條及第767條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。
2. 積欠租金部分：被告積欠114年1月至6月租金共37萬8,000元，扣除連帶保證人已清償之14萬9,000元，尚餘22萬9,000元未受償。爰請求被告給付上開金額及法定遲延利息。
3. 不當得利及違約金：
系爭租約終止後，被告無權占有系爭房屋，獲有相當於租金之不當得利，並應依約給付違約金。系爭租約第6條雖約定違約金為租金之5倍，惟原告僅請求按租金1倍計算之

01 違約金。故請求被告自114年7月5日起至返還房屋之日
02 止，按月給付12萬6,000元【相當於租金之不當得利63,00
03 0元+違約金63,000元】。

04 (五)爰依物上請求權、租賃契約及不當得利之法律關係提起本件
05 訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房屋騰空謙讓返還原告；
06 被告應給付原告22萬9,000元，及自114年7月5日起至清償日
07 止按週年利率百分之5計算之利息；被告應自114年7月5日起
08 至返還系爭房屋之日止，按月給付12萬6,000元。

09 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
10 述。

11 四、本院之判斷：

12 (一)原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、系爭房屋房屋稅
13 繳款書、Line對話紀錄、存證信函及房屋現況照片為證，被
14 告就原告主張之上揭事實，業於相當時期受合法之通知，於
15 言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第
16 436條第2項、第280條第3項本文、第1項本文規定，視同自
17 認，自堪信原告上開主張為真實。

18 (二)遷讓房屋部分：

19 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
20 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
21 止契約；租賃物為房屋者，遲延租金之總額，非達二個月之
22 租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終
23 止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
24 者，得請求返還之，民法第440條第1項、第2項前段、第455
25 條前段、第767條第1項前段定有明文。可知，承租人遲付租
26 金已達2個月之租額者，出租人自得終止租約，並請求返還
27 房屋。查被告自114年1月起即未繳納租金，積欠總額已逾2
28 個月租額。原告雖曾寄發存證信函未果，然已於114年6月14
29 日及同年7月4日透過Line通訊軟體將催繳租金及終止租約之
30 意思表示送達被告（訊息顯示已讀，見本院卷第39頁至第45
31 頁），堪認系爭租約於114年7月4日發生終止效力。租約既

01 經終止，被告對系爭房屋即無占有權源，從而，原告依民法
02 第455條前段、第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系
03 爭房屋，為有理由，應予准許。

04 (三)積欠租金部分：

05 1.查被告積欠114年1月至6月之租金共計37萬8,000元【63,0
06 00元×6個月】，扣除李志達已代償之14萬9,000元，尚餘2
07 2萬9,000元。

08 2.次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
09 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
10 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。系爭租約第5
11 條約定被告已交付押租保證金11萬元，從而，上開未償租
12 金22萬9,000元，於扣除押租金11萬元後，被告尚應給付
13 原告11萬9,000元。原告此部分之請求，及自租約終止翌
14 日即114年7月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
15 息，核屬正當，應予准許；逾此範圍之請求（即未扣除押
16 租金部分），則無理由，應予駁回。

17 (四)不當得利及違約金部分

18 1.不當得利：按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
19 者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。被告於
20 租約終止後繼續占有系爭房屋，受有相當於免付租金之利
21 益，致原告受有損害。原告於114年7月4日終止系爭租
22 約，已如上述，被告既未於斯時返還系爭房屋，則被告自
23 114年7月5日起即屬無權占有系爭房屋，且獲有相當於租
24 金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損
25 害，系爭房屋每月租金為6萬3,000元，則原告請求自114
26 年7月5日起至騰空返還房屋日止，按月給付相當於租金6
27 萬3,000元之不當得利，為有理由。

28 2.按系爭租約第6條約定：「……如不即時遷讓交還房屋
29 時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓
30 完了之日止……」本院審酌系爭房屋之坐落位置、工商業
31 繁榮程度及一般租賃行情，認原告請求將違約金酌減為按

01 租金1倍計算（即每月6萬3,000元），尚屬公允適當。

02 3.綜上，原告請求被告自114年7月5日起至遷讓返還系爭房
03 屋之日止，按月給付12萬6,000元【即不當得利6萬3,000
04 元+違約金6萬3,000元】，為有理由，應予准許。

05 五、綜上所述，原告依租賃契約、物上請求權及不當得利之法律
06 關係，請求判決如主文第1項、第2項及第3項所示，為有理
07 由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

10 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
11 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
12 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
13 職權宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

16 員林簡易庭 法 官 張鶴齡

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

21 書記官 蔡政軒