臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第913號

原　　告　陳重志

訴訟代理人　洪瑄憶律師

　　林邑丞律師

被　　告　賴麗貴

000000000000000000

000000000000000000

　　陳勁文

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告賴麗貴應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00號3樓之16房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告賴麗貴及陳勁文應連帶給付原告新臺幣30萬3,000元，及自民國113年3月8日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告賴麗貴應自民國113年3月8日起，至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬7,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告賴麗貴負擔百分之五十，被告賴麗貴及陳勁文連帶負擔百分之四十五，餘由原告負擔。

六、本判決第一至二項於原告以新臺幣22萬5,067元為被告賴麗貴供擔保後，得假執行。但被告賴麗貴如以新臺幣67萬5,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告賴麗貴、陳勁文經合法通知，皆未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）被告賴麗貴向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段00號3樓之16房屋（下稱系爭房屋），雙方簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自民國111年2月21日起至111年8月20日止，每月租金為新臺幣（下同）1萬7,000元，於每月21日轉帳繳付，押租金3萬4,000元，被告陳勁文為系爭租賃契約連帶保證人。查系爭租賃契約屆期後，被告賴麗貴仍繼續占有使用系爭房屋，且多次拖欠租金，經原告於113年3月1日發律師函催告被告賴麗貴於文到3日內付清拖欠租金否則終止系爭租賃契約，該催告於111年3月4日送達被告賴麗貴，本件租賃契約已於113年3月7日合法終止，被告賴麗貴迄今仍占有系爭房屋，自屬無權占有，爰依民法第455、767條第1項前段規定請求擇一有利判命被告返還系爭房屋；依系爭租賃契約第三條、第二十條第二項第四款，民法第179條規定，請求被告賴麗貴與陳勁文連帶返還積欠之租金33萬7,000元，及被告賴麗貴自113年3月8日起至返還系爭房屋予原告止，按月給付相當於租金之不當得利。

（二）聲明：

1.被告賴麗貴應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00號3樓之16房屋騰空遷讓返還予原告。

2.被告賴麗貴及陳勁文應連帶給付原告33萬7,000元，及自113年3月8日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

3.被告賴麗貴應自113年3月8日起，至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬7,000元。

4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告賴麗貴、陳勁文已於相當時期受合法送達通知，皆未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張前揭事實，業據其提出住宅租賃契約書、113年3月1日催告律師函暨回執、系爭房屋稅繳款書等件為憑（見本院113年度訴字第913號「下稱訴字」卷第29頁至第35頁、第37頁至第48頁、第49頁），又被告對於原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出準備書狀就上開事實為爭執，是本院依上開證據資料，足認原告主張之前開事實為真實。

（二）按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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。次按出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁定要旨參照）。經查，原告與被告賴麗貴於111年2月21日簽訂住宅租賃契約書即系爭租約並經公證，約定被告賴麗貴向原告承租系爭房屋，租賃期間自111年2月21日起至111年8月20日止，每月租金1萬7,000元，應於每月21日前繳納，被告賴麗貴並有給付押租金3萬4,000元予原告，此有系爭租賃租約在卷可稽（見訴字卷第29頁至35頁）。而兩造於租期屆滿後並未另訂書面契約，仍由被告賴麗貴繼續承租使用，依民法第451條規定，應視為以不定期限繼續契約。

惟被告自111年3月至11月間僅給付租金7萬1,000元，尚積欠租金8萬2,000元，且自111年12月起即未依約按期繳納租金，業如前所述，則被告賴麗貴至113年2月止共計15個月期間均未付租金，以每月租金1萬7,000元計算，合計已積欠33萬7,000元（計算式：82,000元＋17,000元x15＝337,000元），扣除押租金3萬4,000元後，顯已積欠租金總額逾2個月以上。又原告前於113年3月1日以律師函催告被告賴麗貴於函到3日內支付欠租並終止契約，堪認為催告被告賴麗貴給付所欠租金之意思表示通知，而上開律師函於113年3月4日送達被告賴麗貴，已生意思表示送達之效力，此有博望法律事務所113年3月1日113博律字000000000號函暨送達回執在卷可參（見訴字卷第37頁至第39頁、第45頁至第46頁），被告賴麗貴於函到3日後仍未給付租金，則兩造間之不定期限租賃關係業於113年3月7日終止。準此，原告既已合法終止租約關係，被告賴麗貴自113年3月7日起已無繼續占有使用系爭房屋之權源，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求被告賴麗貴將系爭房屋遷讓返還予原告，應屬可採。

（三）按兩造簽訂之住宅租賃契約第三條約定每月租金1萬7,000元，並應於每月21日前支付，有系爭租賃契約在卷可參（見訴字卷第29頁）。次按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號判決意旨可參）。經查，系爭租約既已於113年3月7日終止，而被告賴麗貴自111年3月至11月間僅給付租金7萬1,000元，且自111年12月起即未依約按期繳納租金，至113年2月止共計15個月期間均未付租金，合計已積欠33萬7,000元（計算式如前），扣除押租金3萬4,000元，被告遲付租金數額為30萬3,000元（計算式：337,000元－34,000元＝303,000元），故原告請求被告賴麗貴給付30萬3,000元，即屬有

據，應予准許。逾此部分請求即屬無據，不應准許。

（四）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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。經查，系爭租賃租約業於113年3月7日終止，被告賴麗貴已喪失繼續占有系爭房屋之正當權源，依前開說明，其占有系爭房屋即屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得利。是原告依前開規定請求被告賴麗貴自113年3月7日之翌日即113年3月8日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬7,000元，即屬有據，應予准許。

（五）末按給付有確定期限者，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，或依送達，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；法定週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告請求上開積欠租金30萬3,000元部分，係以支付金錢為標的，且屬無確定期限之給付，而原告催告被告賴麗貴給付積欠租金之律師函於113年3月4日送達被告，有送達回執附卷可憑（見訴字卷第48頁），則原告請求自起該函送達3日後之翌日即113年3月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

（六）再按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，同法第739條、第740條亦分別有明定。末按連帶債務之債權人，得對債務人中之一人，或

數人，或全體，同時或先後請求全部或一部之給付，亦為民法第273條第1項所規定。查被告陳勁文為被告賴麗貴之連帶保證人，自應與被告賴麗貴對於前開租金債務，連帶負清償責任。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定請求被告賴麗貴遷讓返還系爭房屋；並依系爭租賃契約及連帶保證之法律關係，請求被告賴麗貴、陳勁文連帶給付30萬3,000元，及自111年3月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，被告賴麗貴自111年3月8日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付1萬7,000元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核其勝訴部分，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。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　11　　日

民事第五庭　　法　官　陳囿辰

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　　113　　年　　7　　月　　11　　日

書記官　董怡彤