

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2643號

原告 陳仲淇

訴訟代理人 粘舜權律師

粘世旻律師

被告 品鞋企業有限公司

法定代理人 劉哲仰

被告 潘姿佑

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年4月9日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號之房屋騰空並遷讓返還給原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣204,000元。
- 三、被告應自民國114年6月8日起至騰空並遷讓返還第一項所示房屋之日止按月給付原告新臺幣68,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣93萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,801,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣68,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣204,000元為原告預供擔保，得

01 免為假執行。

02 七、本判決第三項，於每月履行期屆至後，於原告就各期給付以  
03 新臺幣22,000元為被告供擔保後，各得假執行。但被告如就  
04 各期給付以新臺幣68,000元為原告預供擔保，各得免為假執  
05 行。

06 事實及理由

07 壹、程序方面

08 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
09 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
10 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本  
11 件原告起訴時原聲明為：(一)被告二人應連帶將門牌號碼新北  
12 市○○區○○街00號之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還  
13 給原告。(二)被告二人應自民國114年6月8日起至返還房屋之  
14 日止按月連帶給付原告新臺幣（下同）68,000元。(三)請依職  
15 權宣告假執行。嗣原告於114年9月17日準備程序當庭變更其  
16 聲明為：(一)被告二人應將系爭房屋騰空遷讓返還給原告。(二)  
17 被告二人應給付原告204,000元。(三)被告二人應自114年6月8  
18 日起至騰空並遷讓返還系爭房屋之日止按月給付原告68,000  
19 元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。本院並將該次準備程序  
20 筆錄影本送達至未到庭之被告，此有本院公示送達證書、送  
21 達證書在卷可佐（見本院卷第73-85頁），經核原告上開變  
22 更應屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實  
23 均屬同一，與前開規定並無不合，應予准許。

24 二、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，皆核無民  
25 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造  
26 辯論而為判決。

27 貳、實體方面

28 一、原告主張其為系爭房屋之所有權人，兩造於110年1月14日成  
29 立租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定由原告將系爭房屋  
30 出租予被告品鞋企業有限公司（下逕稱品鞋公司），並由被  
31 告潘姿佑（下逕稱其姓名，與品鞋公司合稱被告）擔任承租

01 人之連帶保證人，租賃期間為110年4月1日起至115年3月31  
02 日，而每月租金為68,000元，而被告自114年1月起即未依約  
03 繳納租金，經原告以板橋國慶郵局119號存證信函（下稱系  
04 爭119號存證信函）催告被告應繳納所積欠之租金，而被告  
05 仍未為給付，原告另以板橋國慶郵局131號存證信函（下稱  
06 系爭131號存證信函）送達被告，並載明於送達後5日終止系  
07 爭租賃契約，因此系爭租賃契約應於114年6月8日即已終  
08 止，然被告迄今仍繼續占有系爭房屋，另扣除被告先前已給  
09 付之136,000元保證金，被告尚積欠204,000元未給付予原  
10 告，爰依民法第767條第1項前段、中段、系爭租賃契約及民  
11 法第179條提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告二人應將系  
12 爭房屋騰空遷讓返還給原告。(二)被告二人應給付原告204,00  
13 0元。(三)被告二人應自114年6月8日起至返還系爭房屋之日止  
14 按月給付原告68,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為聲明、陳  
16 述。

### 17 三、得心證理由

18 (一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋為有理由：

19 1. 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，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止  
21 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租  
22 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始  
23 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民  
24 法第440條第1項、第2項分別定有明文。

25 2. 經查，原告主張其係系爭房屋之所有權人，兩造於110年1月  
26 14日成立系爭租賃契約，並約定每月租金為68,000元，並由  
27 潘姿佑擔任承租人之連帶保證人，而被告自114年1月起即未  
28 依約繳納租金，經原告於114年5月16日以系爭119號存證信  
29 函催告後，並以系爭131號存證信函於114年6月8日終止系爭  
30 租賃契約，而被告仍占有系爭房屋等情，業已提出系爭租賃  
31 契約、公證書、系爭房屋之建物第一類謄本、現場照片、系

01 爭119號存證信函、系爭131號存證信函等件為據（見本院卷  
02 15-27頁、55-61頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期  
03 日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第28  
04 0條第3項準用第1項之規定，應視同自認，是堪認原告之上  
05 揭主張為真實。

06 3. 從而，原告主張系爭租賃契約業已終止，被告現已無占有權  
07 源，依民法第767條第1項前段、中段之規定，被告應將系爭  
08 房屋騰空遷讓返還給原告，自屬有據。

09 (二)原告請求被告給付租金及不當得利為有理由：

10 1. 系爭租賃契約約定租金為每月68,000元，而被告自114年1月  
11 起即未依約給付，而系爭租賃契約業已於114年6月8日終  
12 止，業經本院認定如前，是原告主張被告自114年1月8日起  
13 至114年6月7日止，共積欠租金34萬元，扣除被告先前已給  
14 付之136,000元保證金，尚積欠204,000元，而潘姿佑擔任承  
15 租人之連帶保證人，原告自得主張其一同負擔給付之責任。  
16 從而，原告請求被告應依系爭租賃契約給付204,000元，亦  
17 屬有據。

18 2. 系爭租賃契約既經終止，則被告繼續使用收益系爭房屋之利  
19 益屬無法律上原因，本院審酌系爭房屋每月租金為68,000  
20 元，基此，原告主張被告應自114年6月8日起至返還系爭房  
21 屋之日止，應依民法第179條之規定，按月給付原告68,000  
22 元，當屬有據。

23 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、系爭租  
24 賃契約及民法第179條，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返  
25 還給原告並應給付原告204,000元，及被告應自114年6月8  
26 日起至騰空並遷讓返還系爭房屋之日止按月給付原告68,00  
27 0元，均為有理由，應予准許。

28 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390  
29 條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許，  
30 並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保  
31 金額，准被告供擔保後免為假執行。

01 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、攻擊防禦方法及所提  
02 出之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一  
03 論列，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日  
06 民事第二庭 審判長法官 謝宜雯

07 法官 王士珮

08 法官 蘇子陽

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日  
13 書記官 余佳蓉