

臺灣澎湖地方法院民事判決

114年度訴字第42號

原告 柯志青
高玉庭
黃金龍
游雨潔
林君達
闕壯仁

共同

訴訟代理人 黃永嘉律師

被告 歆絜開發有限公司

法定代理人 陳怡君

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年9月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房屋騰空遷讓返還予原告柯志青。
- 二、被告應給付原告柯志青新臺幣295,000元，及自民國114年10月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應自114年2月20日起至騰空遷讓主文第一項房屋之日止，按月給付原告柯志青新臺幣35,000元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 四、被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房屋騰空遷讓返還予原告高玉庭。
- 五、被告應給付原告高玉庭新臺幣295,000元，及自民國114年10月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 六、被告應自114年2月20日起至騰空遷讓主文第四項房屋之日止，按月給付原告高玉庭新臺幣35,000元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 七、被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0、澎

01 湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房屋騰空遷讓返還予原告
02 黃金龍。

03 八、被告應給付原告黃金龍新臺幣517,600元，及自民國114年10
04 月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 九、被告應自114年2月20日起至騰空遷讓主文第七項房屋之日
06 止，按月給付原告黃金龍新臺幣66,800元，及自各期應給付
07 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

08 十、被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0、澎
09 湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房屋騰空遷讓返還予原告
10 游雨潔、林君達。

11 十一、被告應給付原告游雨潔、林君達新臺幣517,600元，及自
12 民國114年10月3日起至清償日止，按年息5%計算之利
13 息。

14 十二、被告應自114年2月20日至騰空遷讓主文第十項房屋之日
15 止，按月給付原告游雨潔、林君達新臺幣66,800元，及自
16 各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
17 息。

18 十三、被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房
19 屋騰空遷讓返還予原告闕壯仁。

20 十四、被告應給付原告闕壯仁新臺幣295,000元，及自民國114年
21 10月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

22 十五、被告應自114年2月20日起至騰空遷讓主文第十三項房屋之
23 日止，按月給付原告闕壯仁新臺幣35,000元，及自各期應
24 給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

25 十六、原告其餘之訴駁回。

26 十七、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

27 十八、本判決第二項、第五項、第八項、第十一項、第十四項，
28 於原告柯志青、高玉庭、闕壯仁分別以新臺幣99,000元供
29 擔保，於原告黃金龍以新臺幣173,000元供擔保，於原告
30 游雨潔、林君達以新臺幣173,000元供擔保後，得假執
31 行。

十九、本判決第三項、第六項、第九項、第十二項、第十五項各到期部分，於原告柯志青、高玉庭、闕壯仁每期分別以新臺幣12,000元為被告供擔保，於原告黃金龍每期以新臺幣23,000元為被告供擔保，於原告游雨潔、林君達每期以新臺幣23,000元為被告供擔保後，得假執行。

二十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序；因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序；第二項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第一項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第427條第1項、第2項第1款、第5項分別定有明文。本件係因建築物定期租賃關係所生之爭執涉訟，原應適用簡易程序處理，因本件訴訟標的價額為新臺幣16,236,200元，經原告聲請改用通常訴訟程序（見馬簡卷第307頁），爰依上開規定改行通常訴訟程序，並依通常訴訟程序為裁判，合先敘明。

二、被告無正當理由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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣被告於民國107年4月間分別與原告柯志青、高玉庭、黃金龍、游雨潔、林君達、闕壯仁等6人（下合稱原告柯志青等6人）簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告分別以每月租金新臺幣（下同）17,500元向原告柯志青承租坐落於澎湖縣○○市○○段○○000地號土地（下稱系爭土地）上銷售編號00-0即門牌號碼澎湖縣○○市○○○○000之0號（下稱000之0號）0樓之0建物；以月租17,500元

01 向原告高玉庭承租銷售編號00-0即000之0號0樓之0建物；以
02 每戶月租16,700元、共計33,400元向原告黃金龍承租銷售編
03 號00-0、00-0即000之0號0樓之0及0樓之0建物；以每戶月租
04 16,700元、共計33,400元向原告游雨潔、林君達承租銷售編
05 號00-0、00-0即000之0號0樓之0及0樓之0建物；以月租17,5
06 00元向原告闕壯仁承租00-0即000之0號0樓之0建物，被告自
07 108年3月起支付原告柯志青等6人首期租金，惟至112年9月5
08 日支付當月份租金後即未再支付租金予原告柯志青等6人，
09 嗣被告分別於112年10月3日、113年1月17日行文要求暫緩繳
10 納租金，原告柯志青等6人於113年1月24日以存證信函拒絕
11 被告之要求並催告被告應依約如數清償積欠租金，否則將依
12 約終止系爭租賃契約，被告再於113年3月1日以存證信函回
13 覆可中止租約將配合辦理、如不同意調降租金將不再承租並
14 進行解約程序等語。本件被告自112年10月起即未支付租
15 金，遲付之租金總額已逾3個月，原告柯志青等6人亦定相當
16 期限催告被告支付租金未果，自得依系爭租約第11條第1
17 款、民法第440條第1項、第2項等規定，以起訴狀繕本送達
18 被告時，為終止系爭租約之意思表示，再依系爭租約第9條
19 第1項、第3項、第18條第6項、民法第455條、第439條等規
20 定，請求被告將上開建物返還予原告柯志青等6人，並請求
21 被告給付自112年10月至113年11月之租金、因委任律師提起
22 本訴所生之律師費、及返還房屋前所生之相當於租金之不當
23 得利及違約金。爰提起本訴等語，並聲明：(一)被告應將門牌
24 號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房屋騰空遷讓返還
25 予原告柯志青。(二)被告應給付原告柯志青295,000元，及自
26 判決翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應
27 自起訴狀繕本送達翌日起，至騰空遷讓第一項房屋之日止，
28 按月給付原告柯志青52,500元，及自各期應給付之翌日起至
29 清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應將門牌號碼澎
30 湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房屋騰空遷讓返還予原告
31 高玉庭。(五)被告應給付原告高玉庭295,000元，及判決翌日

起至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至騰空遷讓第四項房屋之日止，按月給付原告高玉庭52,500元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(七)被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0、澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房屋騰空遷讓返還予原告黃金龍。(八)被告應給付原告黃金龍517,600元，及判決翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(九)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓第七項房屋之日止，按月給付原告黃金龍100,200元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(十)被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0、澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房屋騰空遷讓返還予原告游雨潔、林君達。□被告應給付原告游雨潔、林君達517,600元，及判決翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。□被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓第十項房屋之日止，按月給付原告游雨潔、林君達100,200元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。□被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0房屋騰空遷讓返還予原告闕壯仁。□被告應給付原告闕壯仁295,000元，及判決翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。□被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓第十三項房屋之日止，按月給付原告闕壯仁52,500元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。□上開聲明第2、3、5、6、8、9、11、12、14、15部分，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞

01 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之
02 規定，民事訴訟法第280條第1項、第3項前段定所明文。本
03 件原告柯志青等6人主張之上開事實，業據其提出原告柯志
04 青等6人與被告之系爭租約共6份、系爭土地及建物之土地、
05 建物登記第一類謄本、原告柯志青等6人之台灣土地銀行澎
06 湖分行存摺封面暨支出存入明細6份、被告112年10月3日歆
07 開字第112002號函、113年1月17日歆開字第113001號函、原
08 告柯志青等6人台北永春郵局第000058號存證信函、被告之
09 新莊五工郵局第000090號存證信函等為證，而被告已於相當
10 時期收受原告柯志青等6人前開主張之起訴狀繕本，但被告
11 既未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀或陳述以供本
12 院審酌，依民事訴訟法第280條第3項之規定，視同被告已自
13 認原告之主張為真實，是原告柯志青等6人此部分之主張堪
14 信為真實。

15 (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
16 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
17 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
18 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
19 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
20 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
21 項、第2項、第455條前段定有明文。又系爭租約第11條第1
22 款、第9條第1項並分別約定：「因承租人經營管理不善，無
23 法依約支付租金(即所開立租金支票無法兌現時)造成遲付租
24 金之總額達3個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承
25 租人仍不為支付，出租人得終止租約。」、「租期屆滿或租
26 賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或
27 其他登記。」(馬簡卷第43至44頁)。查被告於112年10月
28 起未給付租金，經原告柯志青等6人於113年1月24日寄發台
29 北永春郵局第000058號存證信函催告被告於1個月內支付所
30 積欠之租金總額，否則將解約並請求相關民事責任等語(馬
31 簡卷第175至180頁)，是被告於收受上開存證信函時，已積

01 欠3個月以上之租金，則原告依系爭租約第11條第1款約定、
02 民法第440條第1項、第2項之規定，終止系爭契約，自屬合
03 法。又原告以本件起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約之意
04 思表示之通知，兩造間之系爭租約關係自起訴狀繕本於114
05 年2月19日送達被告（馬簡卷第217頁）時，即發生終止之效
06 力，從而，於系爭租約終止後，原告依系爭租約第9條第1項
07 之約定、民法第455條之規定，請求被告分別將000之0號0樓
08 之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0
09 騰空遷讓返還予原告柯志青等6人，即屬有據。

10 (三)按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
11 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
12 者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收
13 益季節終了時支付之，民法第439條定有明文。又系爭租約
14 第18條第6項約定：「雙方若有違約情事，損害他方之權益
15 時，願負責賠償受損害方之請求，如因涉訟所繳納之訴訟
16 費、律師費用，均應由造成損害方負責賠償。」（馬簡卷第
17 45頁）。依系爭租約約定，被告每月應支付之租金分別為：
18 原告柯志青17,500元、原告高玉庭17,500元、原告黃金龍共
19 33,400元、原告游雨潔、林君達共33,400元、原告闕壯仁1
20 7,500元，被告自112年10月起即未依約支付租金，則原告柯
21 志青等6人依民法第439條之規定，請求被告給付自112年10
22 月至113年11月，共計14個月之租金，即原告柯志青、高玉
23 庭、闕壯仁各為245,000元【計算式：17,500元/月×14個月
24 =245,000元】，原告黃金龍為467,600元【計算式：33,400
25 元/月×14個月=467,600元】，原告游雨潔、林君達為467,6
26 00元，於法有據。又因被告未依約支付租金，而有違約情
27 事，原告柯志青等6人因此提起本件訴訟，支出律師費用各
28 為：原告柯志青、高玉庭、黃金龍、闕壯仁各為50,000元、
29 原告游雨潔、林君達50,000元，此有第二聯合法律事務所開
30 立存根6份為憑（馬簡卷第183至187頁），則依系爭租約第1
31 8條第6項約定，被告自應負擔上開律師費用，原告柯志青等

01 6人此部分主張洵屬有據，為有理由。是原告柯志青等6人此
02 部分得向被告請求給付之金額如下：原告柯志青、高玉庭、
03 闕壯仁各為295,000元【計算式：245,000元+50,000元=29
04 5,000元】、原告黃金龍為517,600元【計算式：467,600元
05 +50,000元=517,600元】，原告游雨潔、林君達為517,600
06 元。

07 (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
08 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
09 179條定有明文。又系爭契約第9條第3項約定：「承租人未
10 依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房
11 屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未
12 足一個月者，以日租金折算)之違約金至承租人(系爭租約記
13 載「誠租人」，應為筆誤)返還為止。」(馬簡卷第43至44
14 頁)。系爭租約已於114年2月19日終止，被告迄未返還房屋
15 等情，業如前述，則原告柯志青等6人依前揭規定及約定，
16 請求被告自起訴狀繕本送達、系爭租約終止之翌日即114年2
17 月20日起至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付原告柯志青
18 等6人相當於月租之不當得利、及相當於月租金額「1倍」之
19 違約金，亦屬有據，是原告柯志青等6人此部分得向被告請
20 求給付之金額如下：原告柯志青、高玉庭、闕壯仁各於35,0
21 00元【計算式：不當得利即月租17,500元+違約金即月租1
22 7,500元×1倍=35,000元】之範圍內，原告黃金龍於66,800
23 元【計算式：不當得利即月租33,400元+違約金即月租33,4
24 00元×1倍=66,800元】之範圍內，原告游雨潔、林君達於6
25 6,800元之範圍內，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
26 求，為無理由，各應予駁回。

27 (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
28 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限

者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，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5%，民法第229條、第203條分別定有明文。本件起訴狀繕本於114年2月19日送達於被告，業如前述，從而，原告就遲繳租金及律師費部分請求被告自本判決翌日即114年10月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及就相當於月租之不當得利及違約金部分請求被告按月於各期應給付（第一期為起訴狀繕本送達翌日即114年2月20日）之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利法律關係，請求被告應將門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0房屋騰空遷讓分別返還予原告柯志青等6人，及被告應分別給付原告柯志青、高玉庭、闕壯仁295,000元，給付原告黃金龍517,600元，給付原告游雨潔、林君達517,600元，及均自民國114年10月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及被告應自114年2月20日起至騰空遷讓門牌號碼澎湖縣○○市○○○000之0號0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0、0樓之0房屋之日止，按月分別給付原告柯志青、高玉庭、闕壯仁新臺幣35,000元，按月給付原告黃金龍66,800元，按月給付原告游雨潔、林君達66,800元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，其餘請求則屬無據，應予駁回。

五、原告柯志青等6人陳明就聲明第2、3、5、6、8、9、11、12、14、15項願供擔保，聲請宣告假執行，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，就主文第18項、第19項酌定原告柯志青等6人分別供擔保之相當金額，宣告得為假執行。至原告柯志青等6人敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日
02 民事庭 法 官 王政揚

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
07 一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日
09 書記官 高慧晴