臺灣屏東地方法院民事判決

114年度重訴字第111號

原　　告　黃秋儀
訴訟代理人　吳雨璇
被　　告　鼎鑫綠能事業有限公司
000000000000000000
兼
法定代理人　徐國盛
000000000000000000
被　　告　許哲華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告徐國盛、鼎鑫綠能事業有限公司應將門牌號碼屏東縣○○市○○路000巷00號房屋騰空返還予原告。

被告徐國盛、鼎鑫綠能事業有限公司應給付原告新台幣70萬7,606元。

前二項給付，被告許哲華應與被告徐國盛、鼎鑫綠能事業有限公司連帶負給付之責。

訴訟費用由被告徐國盛、許哲華連帶負擔1/2，餘由被告鼎鑫綠能事業有限公司、許哲華連帶負擔。

事實及理由

一、本件原告起訴時，係請求被告騰空返還門牌號碼屏東縣○○市○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋），並給付新台幣（下同）75萬5,485元；於訴狀送達後，變更為請求被告徐國盛、鼎鑫綠能事業有限公司（下稱鼎鑫公司）騰空返還系爭房屋及給付70萬7,606元，被告許哲華則與徐國盛、鼎鑫公司連帶負給付之責。原告所為之訴之變更，核與原請求係基於同一租賃法律關係，而合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。又徐國盛、鼎鑫公司均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

告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：系爭房屋為伊所有，徐國盛、鼎鑫公司邀同許哲華為連帶保證人，於民國113年5月31日與伊簽立廠房租賃契約書，而由徐國盛、鼎鑫公司向伊承租系爭房屋，租賃期間自113年6月1日起至114年5月31日止，租金為每月10萬元（下稱系爭契約），伊並已收受徐國盛、鼎鑫公司給付之保證金20萬元。詎系爭契約之租賃期間於114年5月31日屆滿後，徐國盛、鼎鑫公司仍占用系爭房屋，並無占有權源，伊自得依系爭契約第5條約定，及民法第455條、第767條第1項前段、中段規定（請求擇一為有利之判決），請求徐國盛、鼎鑫公司將系爭房屋騰空返還予伊。又徐國盛、鼎鑫公司自113年7月份起未再繳納租金，積欠伊113年7月至114年2月份之租金共80萬元，亦未負擔系爭房屋於113年6月1日至113年8月26日之電費10萬7,606元，上開金額合計為90萬7,606元（計算式：800,000＋107,606＝907,606），扣除伊已收受之保證金20萬元後，伊得依系爭契約第3條（租金部分）、第12條約定（水電部分），請求徐國盛、鼎鑫公司給付70萬7,606元。又許哲華既為系爭契約之連帶保證人，伊自得依系爭契約即保證之法律關係，請求許哲華就徐國盛、鼎鑫公司所負之前開債務負連帶給付之責等語，並聲明：如主文第1至3項所示。

三、許哲華則以：系爭房屋內之廢木材混合物（下稱系爭物品）為伊與徐國盛共同買受，以供合法之再利用，惟原告誤提出檢舉，致屏東縣政府環境保護局（下稱環保局）命伊等不得擅自除去系爭物品，伊等因而停工，其後即未再使用系爭房屋，故原告之請求均屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。其餘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。

四、兩造不爭執之事項（本院卷第226至227頁）：

㈠系爭房屋為原告所有，徐國盛、鼎鑫公司邀同許哲華為連帶保證人，於113年5月31日與原告簽立廠房租賃契約書，

而由徐國盛、鼎鑫公司向原告承租系爭房屋，租賃期間自113年6月1日起至114年5月31日止，租金為每月10萬元（即系爭契約），原告並已收受徐國盛、鼎鑫公司給付之保證金20萬元。

㈡徐國盛、許哲華等人於系爭房屋內堆置廢木材混合物，經環保局會同內政部警政署保安警察第七總隊第三大隊南區中隊員警於113年7月29日至系爭房屋勘查，認徐國盛、許哲華等人涉犯廢棄物清理法罪嫌，經臺灣屏東地方檢察署（下稱屏檢）以113年度偵字第15557號案件偵辦中。

㈢系爭房屋迄今仍由徐國盛、鼎鑫公司占用（堆置廢木材混合物即系爭物品），徐國盛、鼎鑫公司自113年7月份起未再繳納租金，積欠原告113年7月至114年2月份之租金共80萬元，亦未負擔系爭房屋於113年6月1日至113年8月26日之電費10萬7,606元，兩造同意以保證金20萬元抵充上開債務。

㈣倘認徐國盛、鼎鑫公司應負騰空返還系爭房屋及給付租金、電費之義務，許哲華應與徐國盛、鼎鑫公司連帶負給付責任。

五、本件爭點為：

㈠原告依系爭契約第5條約定及民法第455條、第767條第1項前段、中段規定（擇一為有利之判決），請求徐國盛、鼎鑫公司騰空返還系爭房屋，是否有理由？

㈡原告依系爭契約第3條、第12條約定，請求徐國盛、鼎鑫公司給付租金60萬元、電費10萬7,606元，是否有理由？

六、本院之判斷：

㈠原告得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求徐國盛、鼎鑫公司騰空返還系爭房屋：

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第450條第1項、第767條第1項前段、中段分別定有明文。

2.經查：系爭契約之租賃期間自113年6月1日起至114年5月31日止（見四、㈠），則原告與徐國盛、鼎鑫公司間就系爭房屋之租賃關係已自114年6月1日起消滅。又系爭房屋迄今仍由徐國盛、鼎鑫公司以系爭物品占用（見四、㈢），復被告未就其等占用系爭房屋有其他合法權源舉證以實其說，則徐國盛、鼎鑫公司占有系爭房屋即屬無權占有，且系爭物品之存在對於系爭房屋之所有權顯然有所妨害。

3.至被告抗辯環保局命其等不得擅自除去系爭物品一節，惟本件現場廢棄物已無保全證據之必要，經屏檢於115年7月10日通知環保局依權責處理，環保局則依廢棄物清理法第71條規定，於同年月22日通知徐國盛、許哲華等限期提出廢棄物棄置場址清理計畫等情，有屏檢115年7月10日屏檢彥崗113偵15557字第11590309820、1159030986O號函、環保局115年7月22日屏環廢字第1159017665號函在卷可參（本院卷第219、237、241至243頁），堪認徐國盛、許哲華依法負有清除系爭物品之義務，原告之請求並無法律上之障礙，則被告前揭抗辯，並無可取。是以，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求徐國盛、鼎鑫公司騰空返還系爭房屋，即屬有據。至原告另依系爭契約第5條約定、民法第455條規定為請求部分，核屬選擇的訴之合併，已無再加審究之必要，併予敘明。

㈡原告得依系爭契約第3條、第12條約定，請求徐國盛、鼎鑫公司給付租金60萬元、電費10萬7,606元：

1.按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同。民法第439條前段、第271條分別定有明文。

2.經查：系爭契約第3條約定：「租金每個月新台幣壹拾萬元整。租金應於每月10日以前繳納，乙方若達貳個月未給付租金視同違約」；第12條約定：「…乙方（指徐國盛、鼎鑫公司）水電費…由乙方自行負擔」等語，有系爭契約在卷可參（本院卷第25至27頁）。又徐國盛、鼎鑫公司自113年7月份起未再繳納租金，積欠原告113年7月至114年2月份之租金共80萬元，亦未負擔系爭房屋於113年6月1日至113年8月26日之電費10萬7,606元，兩造同意以保證金20萬元抵充上開債務（見四、㈢），則徐國盛、鼎鑫公司積欠原告之租金及電費，合計為90萬7,606元（計算式：800,000＋107,606＝907,606），扣除保證金20萬元後，尚餘70萬7,606元（計算式：907,606－200,000＝707,606）。從而，原告依系爭契約第3條、第12條約定，請求徐國盛、鼎鑫公司給付70萬7,606元，即屬有據。

㈢另許哲華為系爭契約之連帶保證人（見四、㈠），而徐國盛、鼎鑫公司負有騰空返還系爭房屋及給付租金、電費合計70萬7,606元之義務，業如前述，則原告依系爭契約即保證之法律關係，請求許哲華就徐國盛、鼎鑫公司所負前開債務連帶負給付之責（見四、㈣），即屬有據。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求徐國盛、鼎鑫公司騰空返還系爭房屋；依系爭契約第3條、第12條約定，請求徐國盛、鼎鑫公司給付70萬7,606元；依系爭契約即保證之法律關係，請求許哲華就前開給付與徐國盛、鼎鑫公司連帶負給付之責，均為有理由，應予准許。

八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段、第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

民事第三庭　審判長　法　官　李珮妤

法　官　郭欣怡

法　官　蔡壹安

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　115　　年　　9　　月　　9　　日

書記官　戴韶儀