

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1208號

原告 錦燦企業股份有限公司

法定代理人 陳秋雲

訴訟代理人 陳弈宏律師

魏翠亭律師

陳恩民律師

被告 李靜即萌欣工程行

李明晃

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年4月18日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告李靜即萌欣工程行、李明晃應將門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段00巷00號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣115萬3,388元，及其中新臺幣74萬8,000元自民國112年11月10日起、新臺幣40萬5,388元自民國113年1月28日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國112年12月10日起至返還第一項所示房屋之日止，按月於每月10日前連帶給付原告新臺幣7萬元。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣7,500元為被告供擔保後，得假執行。

01 六、本判決第二項於原告以新臺幣38萬5,000元為被告供擔保
02 後，得假執行。

03 七、本判決第三項各到期部分，於原告按期以新臺幣2萬4,000元
04 為被告供擔保後，得假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 本件被告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無
08 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
09 一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面

11 一、原告主張：被告李靜即萌欣工程行於民國110年12月1日邀同
12 被告李明晃為連帶保證人，與原告簽訂廠房租賃契約書（下
13 稱系爭租約），向原告承租門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○
14 段00巷00號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自111年1月1
15 日起至112年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）7萬元，
16 應於每月10日前給付租金及實際使用之水電費用。詎被告自
17 111年8月以後即未依約給付租金及水電費用，迄至112年11
18 月止合計欠款1,353,388元，扣除已付之20萬元，仍積欠1,1
19 53,388元未付，已達2個月以上租金額。原告已於112年8月1
20 7日以存證信函定期催告被告給付，並為終止系爭租約之意
21 思表示，被告雖故意拒絕收受，惟因原告已將該通知寄達被
22 告實際支配範圍（即被告萌欣工程行之登記營業所及被告李
23 明晃記載於系爭租約之地址），自己到達被告而合法生效，
24 原告再以本件民事追加訴之聲明暨準備理由狀之送達為終止
25 系爭租約之意思表示，惟被告迄未給付上開所欠租金及水電
26 費用。被告李明晃為被告李靜之父，亦為萌欣工程行之實際
27 負責人，現仍繼續居住在系爭房屋內，並囤積大量雜物、傢
28 俱及設置神明廳使用，因其非系爭租約之承租人，故屬無權
29 占有系爭房屋，應負遷讓返還之責，又為系爭租約之連帶保
30 證人，即應負連帶保證責任。為此，爰依民法第455條、第7
31 67條第1項規定請求被告自系爭房屋遷出，返還系爭房屋予

原告；並依系爭租約之約定及民法第179條之規定，請求被告給付積欠之租金、水電費用，且自112年12月10日起至返還系爭房屋之日止，按月支付相當於租金之不當得利等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應連帶給付原告115萬3,388元，及其中74萬8,000元自起訴狀繕本送達翌日起、40萬5,388元自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自112年12月10日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月10日前連帶給付原告7萬元。(四)前三項請求，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告2人均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)原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、存證信函暨信封與郵件收件回執、通訊軟體line催告訊息、水電費用積欠明細、積欠租金水電費明細表、被告李明晃占用系爭房屋照片、萌欣工程行商業登記資料等件影本為證，而被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，參諸前開原告所提出之資料，自堪認原告之主張為真實。

(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，如承租人於其期限內不為支付，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。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。次按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455條前段、第767條第1項前段亦有明文。經查，被告李靜即萌欣工程行於111年1月1日起向原告承租系爭房屋，自111年8月起即未繳納租金迄今，已積欠租金逾2個月以上未給付，原告曾以多次催繳均

未獲置理，始於112年8月17日以存證信函定期限催告支付，並為終止租約之意思表示，被告仍未結清，系爭租約即已終止；原告再於112年9月7日以存證信函通知被告騰空遷讓返還系爭房屋，被告仍未履行，且為被告李明晃實際繼續占用系爭房屋至今等情，業經認定如前，是被告於系爭租約因遲付租金總額逾2個月以上租額，經原告定期限催告仍未給付而合法終止後，被告李靜即萌欣工程行未將承租之系爭房屋返還原告，並由非承租人之被告李明晃繼續占用迄今，自屬無權占有，依前揭規定，原告請求被告李靜即萌欣工程行、李明晃應將系爭房屋全部騰空並遷讓返還予原告，洵屬有據，應予准許。

(三)次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。同法第421條第1項、第439條前段定有明文。又系爭租約第3條第2項中段：「每月租金、水電費由乙方（即被告李靜即萌欣工程行）按月匯款至甲方（即原告）銀行帳戶」、第6條第3項前段：「租金及水電費計算至完成辦理終止房屋租賃手續止」、第7條第2項後段：「…乙方水電費及營業上必需繳納之稅捐，自行負擔」等，可見系爭房屋之水電費用係由承租人被告李靜即萌欣工程行負擔至完成終止租約手續止，且應按月匯款支付予原告。查被告李靜即萌欣工程行自111年8月起即未繳付租金及水電費，迄至112年11月止，累計積欠1,353,388元，有原告彙整之欠費明細資料可憑，扣除已付款20萬元後，尚欠1,153,388元，則原告依上開系爭租約及法律規定，請求被告李靜即萌欣工程行給付積欠之租金及水電費用共1,153,388元，即屬有據。

(四)再按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人房屋土

01 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
02 院61年台上字第1695號判例意旨可參）。查系爭租約之法律
03 關係業經原告合法終止，已如前述，惟被告李靜即萌欣工程
04 行於租賃契約關係終止後，仍未將系爭房屋騰空遷讓返還原
05 告，核即屬無權占用，自屬無法律上之原因而受有相當於租
06 金之不當利益，並致原告受有損害。從而，原告依不當得利
07 之法律關係，請求被告自112年12月10日起至遷讓返還系爭
08 房屋之日止，按月給付原告相當於原租金數額即每月7萬元
09 之不當得利，即屬有據。

10 (五)復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
14 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
15 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
16 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
17 第203條定有明文。本件原告請求給付積欠之租金及水電
18 費，係以支付金錢為標的，原告請求其中74萬8,000元自起
19 訴狀繕本送達翌日即112年11月10日（見本院卷第33頁之送
20 達證書）起、40萬5,388元自追加訴之聲明狀繕本送達翌日
21 即113年1月28日（見本院卷第133頁之送達證書）起，均至
22 清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

23 (六)末按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行
24 債務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有
25 訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬
26 於主債務之負擔，民法第739條、第740條亦分別有明定。又
27 連帶債務之債權人，得對債務人中之一人，或數人，或全
28 體，同時或先後請求全部或一部之給付，亦為民法第273條
29 第1項所規定。被告李明晃為被告李靜即萌欣工程行之連帶
30 保證人，則就被告李明晃前開應給付之租金、水電費、相當
31 於租金之不當得利債務，自應連帶負清償責任。

01 六、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段、第179
02 條規定、系爭租約之約定及連帶保證之法律關係，請求被告
03 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並連帶給付115萬3,388
04 元，及其中74萬8,000元自112年11月10日起、40萬5,388元
05 自113年1月28日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計
06 算之利息，且被告應自112年12月10日起至遷讓返還系爭房
07 屋之日止，按月於每月10日前連帶給付原告7萬元，為有理
08 由，應予准許。

09 七、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核並無不合，爰酌
10 定相當擔保金額准許之。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

12 中 華 民 國 113 年 5 月 17 日
13 民事第一庭 法 官 彭淑苑

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 5 月 17 日
18 書記官 鄧雪怡