

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第2566號

原告 多能股份有限公司

法定代理人 蘇春權

訴訟代理人 涂逸奇律師

被告 煜泰宏國際有限公司

兼 上一人

法定代理人 林桂紅

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國112年4月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告煜泰宏國際有限公司應將坐落新北市○○區○道路○段00○00○00號1、2樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣1萬6,000元，及自民國111年11月13日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣16萬8,000元。

被告應連帶給付原告新臺幣3萬7,200元，及自民國111年12月13日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣9萬2,400元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項及第二項、第三項已到期之原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項分別定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：(一)被告煜泰宏國際有限公司（下稱被告公司）應將坐落新北市○○區○道路○段00○00○00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告，(二)被告2人應自民國111年9月13日起至遷讓返還系爭房屋止，按月連帶給付原告16萬8,000元，(三)被告公司應自111年9月13日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告9萬2,400元。嗣原告於112年4月12日具狀就前揭聲明(三)之部分，變更為：被告2人應自111年9月13日起至遷讓返還系爭房屋止，按月連帶給付原告9萬2,400元。核原告前揭變更，屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，應予准許。

二、被告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一) 被告公司前邀同被告林桂紅為連帶保證人，向原告承租坐落新北市○○區○道路○段00○00○00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），其中一樓租金為每月新臺幣（下同）16萬元（加計5%營業稅後為16萬8,000元），2樓租金為每月8萬8,000元（加計5%營業稅後為9萬2,400元）。詎被告公司自111年9月份起即未依約支付租金，原告於111年11月24日發函催請被告繳納後，被告公司仍置之不理，原告復於111年12月2日再次發函請被告公司於同年月7日前給付完畢，否則即終止本件租約，亦未獲置理，是兩造間之租賃契約已於111年12月8日終止，被告公司自應將系爭房屋全數騰空返還原告，又被告公司自111年9月13日後即未依約支付租金，被告林桂紅為其連帶保證人，原告自得依租約（111年9月13日至同年12月7日）及不當得利（111年12

月8日起至遷讓返還之日止)之法律關係，請求被告2人連帶自111年9月13日起至遷讓返還系爭房屋止，就1樓房屋部分按月給付原告16萬8,000元，就2樓房屋部分按月給付原告9萬2,400元。

(二)爰依兩造間之租賃契約及不當得利等法律關係提起本件訴訟，並聲明：(一)被告公司應將系爭房屋遷讓返還原告，(二)被告2人應自111年9月13日起至遷讓返還系爭房屋止，按月連帶給付原告16萬8,000元，(三)被告2人應自111年9月13日起至遷讓返還系爭房屋止，按月連帶給付原告9萬2,400元，(四)願供擔保，請準宣告假執行。

二、被告經合法通知，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111年房屋稅繳款書、系爭房屋租賃契約及附加條款、111年11月24日及同年12月2日律師函暨回執(本院卷第15至40頁)等件為證，核屬相符，被告對於上開事實，已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告上開主張為真實。

(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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1、2項、第455條前段定有明文。又按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，第767條第1項分別定有明文。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條定有明文；其無正當權源使用他人

01 房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最
02 高法院61年台上第1695號判決意旨參照）。本件原告主張
03 被告公司自111年9月13日起即未依約支付租金達兩個月，
04 經原告以存證信函表示催告及終止契約關係後仍未清償等
05 情，已如前述，並有111年11月24日及同年12月2日存證信
06 函暨回執可佐，依前揭12月2日函文：「若煜泰公司於111
07 年12月7日前補足租金，否則將自111年12月8日起終止租
08 約……」等語，及依其回執所示，該函文已於12月5日送
09 達被告公司等事實，應認兩造間之租賃關係於111年12月7
10 日即已終止。是原告依民法第455條前段之規定，請求被
11 告公司將原告所有之系爭房屋騰空返還，應屬有據，應予
12 准許。

13 （三）次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有
14 明文。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
15 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
16 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院
17 87年度台上字第1631號判決意旨參照）。又無法律上之原
18 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第17
19 9條定有明文；其無正當權源使用他人房屋，可獲得相當
20 於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上第
21 1695號判決意旨參照）。經查：

- 22 1. 本件原告主張被告公司自111年9月13日起即未依約支付租
23 金，嗣租賃契約於111年12月7日終止等情，業如前述，是
24 原告依兩造間之租賃關係，請求被告公司及連帶保證人被
25 告林桂紅連帶給付積欠之租金（111年9月13日至同年12月
26 7日）及不當得利（111年12月8日起至遷讓返還之日
27 止），即自111年9月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
28 按月就系爭房屋一樓部分連帶給付16萬8,000元，系爭房
29 屋二樓部分連帶給付9萬2,400元，固屬有據，然依兩造間
30 之系爭契約記載，兩造於簽訂租賃契約時，被告曾分別支
31 付32萬元（1樓部分，本院卷第23頁）及24萬元（2樓部

01 分，本院卷第27頁）之履約保證金，自均應予扣除。

02 2.至原告雖主張：被告尚未遷讓返還系爭房屋，無法確認水
03 電費用是否已繳納，故被告尚不得請求返還押金云云，惟
04 此與押租金用於抵充被告尚積欠原告之租金及嗣後相當於
05 租金之不當得利，本屬二事，被告已給付之押租金自仍應
06 於扣除。是於扣除押租金32萬元（1樓部分）及24萬元（2
07 樓部分）後，原告依兩造間之租賃關係，請求被告分別給
08 付：(1)一樓部分：計至111年11月12日止之租金計1萬6,00
09 0元，及依租賃契約（111年11月13日起至同年12月7日
10 止）與不當得利（111年12月8日以後）等法律關係，自11
11 1年11月13日起至遷讓日止，按月連帶給付租金及相當於
12 租金之不當得利16萬8,000元。(2)二樓部分：計至111年12
13 月12日止，依租賃契約（111年9月13日起至同年12月7日
14 止）及不當得利（111年12月8日起至同年12月12日止）等法
15 律關係積欠之共3萬7,200元，及依不當得利之法律關係，
16 自111年12月13日起至遷讓日止，按月連帶給付租金及相
17 當於租金之不當得利9萬2,400元，為有理由，逾此部分之
18 請求，則乏所據，尚難採信。

19 四、從而，原告本於兩造間之租賃契約、連帶保證及不當得利之
20 法律關係，聲明請求：(一)被告公司應遷讓返還系爭房屋，(二)
21 被告應連帶給付原告1萬6,000元，及自111年11月13日起至
22 遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告16萬8,000
23 元，(三)被告應連帶給付原告3萬7,200元，及自111年12月13
24 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告9萬2,4
25 00元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，
26 應予駁回。

27 五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，
28 爰依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，
29 並無必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附
30 麗，應併予駁回。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

01 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
02 臺灣新北地方法院三重簡易庭
03 法 官 王雅婷

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
09 書 記 官 陳芊卉