

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第542號

原告 林冠享

訴訟代理人 林啟峰

被告 陳仲德

0000000000000000

楊坤祥

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳仲德應將門牌號碼臺南市○○區○○路000○○號房屋騰空遷讓返還與原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣17萬2,258元。

三、被告應自民國113年12月20日起至被告陳仲德返還第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣3萬8,000元。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決第一項至第三項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時，訴之聲明原為「一、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）25萬4,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路000○○號房屋清空，並返還給原告。三、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項房屋給原告之日止，按月連帶給付原告3萬8,000元」（新司簡調字卷第14頁），嗣於民國113年12月20日言詞辯論期日，當庭變更其訴之聲明如主文第一至三項所示（新簡字卷第68頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，程序上應予准許。

01 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
02 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
03 而為判決。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：

06 被告陳仲德邀被告楊坤祥擔任連帶保證人，向原告承租門牌
07 號碼臺南市○○區○○路000○○號房屋（下稱系爭房屋），
08 約定租賃期間自112年4月10日起至114年4月9日，每月租金3
09 萬8,000元（下稱系爭租約），詎陳仲德自112年10月起未按
10 時繳付租金，經原告於112年12月5日寄發存證信函催繳，僅
11 於113年1月8日給付5萬元，原告另對被告聲請核發支付命
12 令，並已確定，仍未獲給付，乃於113年5月17日提起本件訴
13 訟，陳仲德並於113年6月21日繳納部分租金17萬8,000元，
14 並承諾剩餘積欠租金會於113年7月底前清償，但屆期仍未給
15 付，後僅於113年10月24日繳納部分租金11萬4,000元，並持
16 續在系爭房屋做生意，經原告聲請以113年10月18日民事變
17 更訴之聲明暨準備狀繕本、本院113年10月25日言詞辯論筆
18 錄之送達，作為請求被告給付欠繳租金之催告，上開書狀繕
19 本、筆錄於113年10月29日送達被告後，已經過相當時間，
20 被告僅於113年11月29日再給付3萬元，仍未給付其他欠繳之
21 租金，扣除陳仲德於112年3月15日繳納之押租保證金即2個
22 月之租金額，遲延給付之租金仍已達2個月之租金額以上，
23 爰以上開言詞辯論程序筆錄之送達，作為行使租約終止權之
24 意思表示，系爭租約已於113年12月20日發生合法終止之效
25 力，並依租賃契約、連帶保證及不當得利法律關係，請求陳
26 仲德將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並請求被告2人連帶給
27 付系爭租約終止前尚積欠之租金17萬2,258元，及自113年12
28 月20日起至陳仲德返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告
29 相當於租金之不當得利3萬8,000元。並聲明：如主文第一至
30 三項所示。

31 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

01 作任何聲明或陳述。

02 三、得心證之理由：

03 (一)原告主張之前揭事實，業據提出被告之身分證正反面影本、
04 系爭租約、存證信函、存摺內頁影本、本院113年度司促字
05 第4822號支付命令及確定證明書、陳仲德承諾繳納積欠租金
06 之切結書、租金給付明細附卷為證（新司簡調字卷第17頁至
07 第33頁，新簡字卷第33頁至第39頁、第71頁），並有系爭房
08 屋之房屋稅籍證明書、本院113年10月25日言詞辯論筆錄、
09 送達證書在卷可稽（新司簡調字卷第43頁，新簡字卷第48頁
10 至第49頁、第53頁至第55頁）；被告對於原告主張之事實，
11 已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦
12 未提出任何書狀或證據資料爭執前揭原告主張事實，依民事
13 訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用同條第1項規
14 定，應視同自認，綜合上開證據調查結果，堪信原告之主張
15 為真實。

16 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
17 前段定有明文。承租人應依約定日期，支付租金；租金支付
18 有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如
19 承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為
20 房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項
21 之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應
22 於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第439條前段、
23 第440條第1項、第2項前段分別定有明文。次按出租人非因
24 左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除
25 擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦有
26 明文。

27 (三)經查，陳仲德自112年4月10日起，向原告租用系爭房屋，約
28 定每月租金3萬8,000元，應於每月10日以前繳納，陳仲德自
29 112年10月起，未按時繳交租金，嗣於113年1月8日給付5萬
30 元、113年6月21日給付17萬8,000元，合計22萬8,000元即6
31 個月之租金額，應係支付112年10月10日起至113年4月9日期

間之租金，後於113年10月24日給付11萬4,000元即3個月之租金額，則係支付113年4月10日起至113年7月9日期間之租金，自113年7月10日起之租金仍未給付，原告聲請以本院113年10月25日言詞辯論筆錄之送達，作為請求被告給付欠繳租金之催告，該筆錄於113年10月29日送達被告後，迄至113年12月20日本件言詞辯論終結之日止，已經過相當時間，被告僅於113年11月29日再給付3萬元，仍未給付其他欠繳之租金，至113年12月20日止，陳仲德欠繳之租金已達5個月以上之租金額，扣除陳仲德於112年3月15日繳納之押租保證金即2個月之租金額，仍積欠3個月以上之租金額，且遲延給付已逾2個月，可認原告已取得系爭租約之終止權，並得收回系爭房屋，原告同時以上開筆錄之送達，作為行使租約終止權之意思表示，並主張系爭租約自113年12月20日起，已經原告合法終止，確屬有據，是原告依民法第455條前段規定，請求陳仲德將系爭房屋騰空遷讓返還與原告，為有理由，應予准許。

(四)陳仲德自113年7月10日起至系爭租約於113年12月20日因終止而消滅前為止，欠繳之租金額應為5個月又10日之租金（113年7月10日至113年12月9日共5個月，加計113年12月10日起至113年12月19日止共10日），依每月租金3萬8,000元計算，陳仲德欠繳之租金金額應為20萬2,258元【計算式：每月3萬8,000元 $\times$ （5+10/31）=20萬2,258元，元以下四捨五入】，扣除陳仲德於113年11月29日給付之3萬元，可認原告請求陳仲德給付系爭租約終止前欠繳之租金17萬2,258元，確屬有據，應予准許。

(五)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額。民法第179條、第181條但書定有明文。系爭租約既於113年12月20日起因終止而消滅，陳仲德自該日起繼續占有系爭房屋，核屬無法律上之原因而受有使用系爭房屋之利益，並因而造成系爭房屋所有權人即原告受

01 有無法使用系爭房屋之損害，原告自得請求陳仲德給付相當
02 於租金之不當得利。又兩造就系爭房屋約定之租金，既為每
03 月3萬8,000元，自得以此作為陳仲德使用系爭房屋利益之計
04 算標準。是原告請求陳仲德自113年12月20起至騰空遷讓返
05 還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬8,000元，亦屬有據，
06 應予准許。

07 (六)另按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行
08 債務時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有
09 訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬
10 於主債務之負擔。保證人於債權人未就主債務人之財產強制
11 執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償。保證人拋棄前條
12 之權利者，不得主張前條之權利，民法第739條、第740條、
13 第745條、第746條第1款分別定有明文。本件楊坤祥為陳仲
14 德擔任系爭租約之連帶保證人，依系爭租約第16條約定，業
15 已拋棄其先訴抗辯權，並同意與陳仲德就系爭租約所負債務
16 負擔連帶清償責任，是本件原告就上開得請求陳仲德給付之
17 欠繳租金及相當於租金之不當得利，依連帶保證法律關係，
18 請求楊坤祥與陳仲德負連帶給付之責，自屬有據。

19 四、綜上所述，原告依租賃契約、連帶保證及不當得利法律關
20 係，請求陳仲德將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並請求被告
21 連帶給付系爭租約終止前尚積欠之租金17萬2,258元，及自1
22 13年12月20日起至陳仲德返還系爭房屋之日止，按月連帶給
23 付原告相當於租金之不當得利3萬8,000元，為有理由，應予
24 准許。

25 五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。共同訴訟人因連帶或不
26 可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用。法院為終局判決
27 時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第85
28 條第2項、第87條第1項分別定有明文。本件原告之訴有理
29 由，訴訟費用應由因連帶之債敗訴之被告連帶負擔，爰依職
30 權確定訴訟費用之負擔如主文第四項所示。

31 六、本件係屬民事訴訟法第427條第2項第1款所定訴訟適用簡易

01 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
02 定，應依職權宣告假執行。

03 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
04 第2項、第385條第1項前段、第78條、第85條第2項、第87條
05 第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
07 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
08 法 官 陳品謙

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
15 書記官 黃心瑋