

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3653號

原告 陳韋良

訴訟代理人 許崇賓律師

被告 食適餐飲有限公司

法定代理人 石世地

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○區○○路○段000○0號、210之7號兩間房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣18萬元，及自民國113年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年12月9日起至騰空遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣7萬5,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔98%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第1項於原告以新臺幣116萬5,958元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣349萬7,875元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第2項於原告以新臺幣6萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣18萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第3項於原告就按月給付已到期部分，每期以新臺幣2萬5,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣7萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但請求之基礎事實同一，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項但書第2、3款定有明文。查原告起訴時聲明第2項為：被告應給付原告欠租新臺幣（下同）45萬元，及自民國114年1月15日起至遷讓返還門牌號碼臺中市○區○○路○段000○0號、210之7號兩間房屋（下合稱系爭房屋）止，按月於每月15日前給付原告相當於租金之不當得利7萬5,000元（本院卷9頁）。嗣變更欠租給付金額為24萬5,000元，核屬減縮應受判決事項之聲明，並追加自113年12月5日起至清償日，按年息5%計算之利息，係基於欠租之同一基礎事實，另變更相當於租金之不當得利請求部分之起算日為113年12月6日，則屬擴張應受判決事項之聲明，均與前揭規定相符，應予准許。

二、被告經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於111年3月15日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），由被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自111年3月15日起至116年3月14日止，租金每月7萬5,000元，應於每月15日前給付。被告自113年7月起未給付租金，經原告於112年12月3日以存證信函催告被告於3日內繳清欠租，否則即將終止租約之意思表示，被告已於113年12月5日收受，迄今仍未給付，故系爭租約已於同日終止，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段之規定，請求擇一判命被告應遷出系爭房屋並騰空返還原告。另被告積欠原告113年7月至113年12月5日租金42萬5,000元，經扣除保證金18萬元後，尚積欠原告租金24萬5,000元，爰依系爭租約請求被告給付。被告於系爭租約終止後，仍無權占用系爭房屋受有利益，致

01 原告受有損害，爰依民法第179條之規定，請求被告給付自1
02 13年12月6日起至返還系爭房屋之日止，每月受有相當租金
03 之不當得利7萬5,000元等語。並聲明：(一)被告應自系爭房屋
04 遷出，並將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原
05 告24萬5,000元，及自113年12月5日起至清償日止，按年息
06 5%計算之利息。(三)被告應自113年12月6日起至遷讓返還系
07 爭房屋止，按月給付原告7萬5,000元。(四)願供擔保，請准宣
08 告假執行。

09 二、被告則以：我們有意願與被告和解，之前因為股東的問題才
10 會沒有給付租金等語。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告主張被告向原告承租系爭房屋，兩造就系爭房屋定有每
13 月租金7萬5,000元之系爭租約，被告自113年7月起未給付租
14 金，原告於112年12月3日以存證信函向被告催告於3日內給
15 付欠租，被告逾期未給付等情，有系爭租約、公證書、存證
16 信函及回執、房屋稅繳款書、現場照片可證（本院卷第17至
17 41頁、57至65頁），且為被告所不爭執，原告此部分主張堪
18 認實在。

19 (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
20 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
21 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
22 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
23 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。
24 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1
25 項、第2項、第455條前段分別定有明文。次按承租人積欠租
26 金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人不得收回
27 房屋，土地法第100條第3款亦有明定。另按契約當事人之一
28 方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內
29 不履行即解除契約，即係於催告之同時，表示附有停止條件
30 之解除契約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則停止
31 條件成就，解除契約之意思表示發生效力，毋須另為解除契

約之意思表示（最高法院86年台上字第2012號判決參照）。查被告自113年7月15日起即未再繳付租金，業如前述，經依土地法第100條第3款規定先扣保證金18萬元，被告仍積欠自113年9月15日起租金，迄至113年12月5日被告遲付租金之總額，仍達2個月之租額，且已遲延給付逾2個月，原告於113年12月3日以臺中公益路郵局存證號碼000689號存證信函，催告被告於函到3日內清償積欠租金，同時表明否則將依法終止系爭租約之意思表示，有該存證信函可證（本院卷35頁），而該存證信函已於113年12月5日送達被告，有郵局掛號收件回執可稽（本院卷37頁），然被告迄未清償，足認系爭租約已於113年12月8日發生合法終止之效力。原告依民法第455條前段之規定，請求被告返還系爭房屋，核屬有據。原告另依民法第767條第1項前段規定為請求，即無庸審酌，附此敘明。

(三)另依系爭租約第3條第1、3項約定，每月租金7萬5,000元，應於每月15日以前繳納；被告已於113年3月14日，交付保證金18萬元（本院卷23頁）。又押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院108年度台上字第128號判決參照）。被告自113年7月15日未給付租金迄至113年12月8日原告終止之租金，積欠租金36萬元（計算式：7萬5,000元×4個月＋【7萬5,000元÷30日×24日＝6萬元】＝36萬元），經以保證金抵充，被告尚積欠系爭房屋租金18萬元（計算式：36萬元－18萬元＝18萬元），原告依系爭租約請求被告給付租金18萬元，核屬有據。

(四)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。原告為系爭房屋之所有權人，系爭租約並已

於113年12月8日終止，被告占用系爭房屋之原因，其後已不存在，卻自113年12月9日起仍繼續占用系爭房屋，核係無權占有，並因而受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利，參以被告承租系爭房屋之租金為每月7萬5,000元，原告主張相當於租金之不當得利，以每月7萬5,000元計算，應屬合理。原告依民法第179條之規定，請求被告自系爭租約終止翌日即113年12月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付7萬5,000元，亦屬有據。

(五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。原告請求被告給付自113年7月15日至113年12月8日止尚積欠之租金共18萬元，係以支付金錢為標的，上開積欠之租金，依系爭租約第3條約定，原應於113年7月15日、同年8月15日、同年9月15日、同年10月15日、同年11月15日各繳納當月之租金予原告，屬有確定期限，是原告請求被告給付尚欠租金18萬元，應加計自113年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；依系爭租約第3條第1項之約定，請求被告給付新臺幣18萬元，及自113年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；依民法第179條之規定，請求被告自113年12月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告7萬5,000元，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部分與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌

01 定相當之擔保金額，准被告供擔保後免為假執行。至原告敗
02 訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請失所依據，應予駁
03 回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
06 敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
09 民事第四庭 法 官 吳金玫

10 正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
14 書記官 唐振鐙