

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2271號

原告 鐘鳳銀
訴訟代理人 劉建成律師
複代理人 林暘鈞律師
被告 張雁晴

彭柏偉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張雁晴應自門牌號碼臺中市○○區○○路000號13樓之3房屋遷出，並將該房屋騰空返還予原告。

被告張雁晴應給付原告新臺幣105,150元，及自民國113年8月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如對被告張雁晴之財產強制執行而無效果時，由被告彭柏偉給付之。

被告張雁晴應自民國113年8月11日起至返還主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣57,000元。如對被告張雁晴之財產強制執行而無效果時，由被告彭柏偉給付之。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣333,000元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣996,950元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時原以張雁晴為被告，訴之聲明原為：「(一)被告應自臺中市○○區○○路000號13樓之3房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）105,150元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。(三)被告應自民國113年8月11日起至返還系爭房屋之日
02 止，按月給付原告57,000元。」(見本院卷第9頁)。嗣於1
03 13年8月16日具狀追加彭柏偉為被告，並將聲明變更為：

04 「(一)被告張雁晴應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還
05 予原告。(二)被告張雁晴應給付原告105,150元，及自本起訴
06 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
07 息。如對被告張雁晴之財產強制執行而無效果時，由被告彭
08 柏偉給付之。(三)被告張雁晴應自113年8月11日起至返還系爭
09 房屋之日止，按月給付原告57,000元。如對被告張雁晴之財
10 產強制執行而無效果時，由被告彭柏偉給付之。」(見本院
11 卷第53頁)，主張兩造間簽立之住宅租賃契約書(下稱系爭
12 租約)被告彭柏偉為系爭租約之保證人，而追加之訴係與原
13 訴同基於系爭租約所生，核屬請求之基礎事實同一，符合上
14 揭規定，應予准許。

15 二、被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
16 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：

19 (一)原告為系爭房屋之所有權人，兩造於113年1月4日簽立系爭
20 租約，約定被告張雁晴向原告承租系爭房屋，租期自113年1
21 月4日至115年1月3日，每月租金28,500元，並應於每月5日
22 前支付。被告至113年6月5日應支付租金共171,000元，惟被
23 告僅支付租金共44,000元，縱使另以押金57,000元抵付租
24 金，仍積欠租金70,000元【計算式：171,000－44,000－57,
25 000＝70,000】未支付。又因被告遲付租金之總額已超過2個
26 月之租金額，原告遂依系爭租約第16條第1項第2款約定，於
27 同年6月20日以存證信函催告被告應於函到7日內支付前述積
28 欠租金70,000元，然被告仍未於期限內支付，故原告於同年
29 7月9日另以存證信函通知被告提前終止系爭租約，並依系爭
30 租約第16條第2項第2款約定，於存證信函送達被告30日後即
31 同年8月10日發生終止系爭租約之效力。

01 (二)系爭租約既經終止，而被告張雁晴仍未自系爭房屋遷出，原
02 告爰依系爭租約第14條第1項約定、民法第767條第1項前
03 段、第455條規定，請求被告張雁晴自系爭房屋遷出，並將
04 系爭房屋騰空返還予原告。被告至113年6月5日應支付租金
05 共171,000元（即同年1月4日至同年7月3日之租金），扣除
06 已付租金44,000元及押租金57,000元後，尚積欠租金70,000
07 元，已如前述；另因同年7月4日至同年8月10日系爭租約發
08 生終止效力前之租金35,150元亦已到期【計算式：28,500元
09 \times 〔1個月+（7天/30天）〕=35,150元，元以下四捨五
10 入】，原告一併請求被告給付，以上合計為105,150元【計
11 算式：70,000+28,500=105,150】。復依系爭租約第14條
12 第3項約定，系爭租約於同年8月10日發生終止之效力後，原
13 告不以不定期限繼續契約，並得向被告請求未返還系爭房屋
14 期間之相當月租金額28,500元及相當月租金額計算之違約金
15 28,500元，合計每月57,000元【計算式：28,500+28,50
16 0】，至被告張雁晴返還系爭房屋為止。又依民法第739條規
17 定，被告彭柏偉為系爭租約之保證人，應就被告張雁晴積欠
18 租金及相當月租金額與違約金之部分，負保證人責任等語。

19 (三)並聲明：如主文所示。

20 二、被告答辯：

21 (一)被告彭柏偉則以：對原告請求沒有意見，系爭房屋於114年1
22 月20日之前可以遷讓，租金部分希望可以與原告調解等語。

23 (二)被告張雁晴未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
24 或陳述。

25 三、得心證之理由

26 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
27 同自認。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法
28 之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執
29 者，準用第1項之規定，民事訴訟法第280條第1項前段、第3
30 項前段定有明文。查，原告主張之上開事實，據被告彭柏偉
31 於言詞辯論時不爭執（見本院卷第88頁），被告張雁晴則經

01 合法通知而於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀爭執，依
02 前揭規定視同自認，均堪認定。被告張雁晴向原告承租系爭
03 房屋，經原告合法終止租約後，自有義務返還之，迄今仍未
04 返還，原告依約請求被告張雁晴返還系爭房屋，於法有據。
05 再被告張雁晴仍積欠原告租金105,150元，被告彭柏偉則為
06 系爭租約之保證人，原告依系爭租約請求被告張雁晴給付10
07 5,150元，及於執行無效果時由被告彭柏偉給付，亦屬有
08 據。末系爭租約終止後被告張雁晴未返還系爭房屋，依系爭
09 租約第14條第3項約定，原告得向被告張雁晴請求未返還系
10 爭房屋期間相當之月租金額及依月租金額計算之違約金，即
11 每月57,000元，被告彭柏偉為保證人，則原告請求自113年8
12 月11日起至被告張雁晴返還系爭房屋之日止，按月給付原告
13 57,000元，及如對被告張雁晴執行無效果時，由被告彭柏偉
14 給付之，亦屬有據。

15 (二)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任。；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
17 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定
18 利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
19 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1
20 項、第203條分別定有明文。本件原告對被告之租金請求
21 權，係以支付金錢為標的，依約應於每月5日前給付，均已
22 屆期，被告應負遲延責任。原告請求自起訴狀繕本送達被告
23 張雁晴之翌日即113年8月16日起（被告張雁晴於113年8月15
24 日收受，見本院卷第51頁送達證書）至清償日止，按週年利
25 率5%計算之法定遲延利息，核無不合。

26 四、綜上所述，原告依系爭租賃契約，請求被告張雁晴遷讓返還
27 系爭房屋；給付原告105,150元及自113年8月16日起至清償
28 日止，按週年利率5%計算之利息，如對被告張雁晴之財產
29 強制執行而無效果時，由被告彭柏偉給付之；自113年8月11
30 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告57,000元，如對
31 被告張雁晴之財產強制執行而無效果時，由被告彭柏偉給付

01 之，為有理由，應予准許。
02 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相
03 當之擔保金額宣告之。並依職權宣告被告得預供擔保免為假
04 執行。
05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
06 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。
07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
08 段。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
10 民事第五庭 法官 陳昱翔

11 以上正本係照原本作成。
12 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
13 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
14 應一併繳納上訴裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
16 書記官 許瑞萍