

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第198號

原告 許雅如

訴訟代理人 陳頂新律師

複代理人 陳相懿律師

被告 蔡星輝

羅云君

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告蔡星輝應將門牌號碼臺中市○里區○○街00號5樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告蔡星輝應將戶籍自門牌號碼臺中市○里區○○街00號5樓房屋遷出。
- 三、被告蔡星輝應給付原告新臺幣18萬0433元，及自民國112年1月21日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。如對其財產強制執行而無效果時，由被告羅云君給付之。
- 四、被告蔡星輝應自民國113年3月1日起至返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣4萬6000元。如對其財產強制執行而無效果時，由被告羅云君給付之。
- 五、訴訟費用由被告蔡星輝負擔。如對蔡星輝之財產強制執行而無效果時，由被告羅云君負擔之。
- 六、本判決第一、三、四項所命給付，於原告以新臺幣233萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張

01 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第  
02 255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲明求為：  
03 「(一)被告應將門牌號碼臺中市○里區○○街00號5樓房屋  
04 (下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告。(二)被告應將戶籍自  
05 系爭房屋遷出。(三)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)18  
06 萬0433元，及自民國112年12月21日起至清償日止按週年  
07 利率5%計算之利息。(四)被告應自113年3月1日起至返還系  
08 爭房屋予原告之日止，按月連帶給付原告4萬6000元。(五)  
09 原告願供擔保，請准宣告假執行。」之判決。嗣更正其聲  
10 明求為：「(一)被告蔡星輝應將系爭房屋騰空遷讓返還原  
11 告。(二)被告蔡星輝應將戶籍自系爭房屋遷出。(三)被告蔡星  
12 輝應給付原告18萬0433元，及自112年12月21日起至清償  
13 日止按週年利率5%計算之利息。如對其財產強制執行而無  
14 效果時，由被告羅云君給付之。(四)被告蔡星輝應自113年3  
15 月1日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告4萬  
16 6000元。如對其財產強制執行而無效果時，由被告羅云君  
17 給付之。(五)第1、3、4項聲明原告願供擔保，請准宣告假  
18 執行。」之判決，核屬減縮應受判決事項之聲明，於上揭  
19 規定無違，合先敘明。

20 貳、原告主張：

21 被告蔡星輝與被告羅云君為夫妻關係，蔡星輝邀同羅云君為  
22 保證人，於112年5月4日與原告簽訂房屋租賃契約書(下稱  
23 系爭租約)，約定蔡星輝向原告承租系爭房屋，並約定應按  
24 月於每月10日前給付租金2萬3000元、租賃期間自112年5月1  
25 0日起至113年5月9日止、押金4萬6000元不得抵扣租金。詎  
26 蔡星輝自112年8月起即陸續發生未按期給付租金之情事，經  
27 原告催繳後，蔡星輝仍積欠112年10月至12月之租金，原告  
28 遂於112年12月12日以臺中法院郵局第2931號存證信函催告  
29 被告於7日內繳清積欠之租金，逾期未繳將終止系爭租約，  
30 被告於112年12月13日收受上揭存證信函後仍置不理會，是  
31 系爭租約業於112年12月20日終止，且系爭租約約定租期亦

01 已於113年5月9日屆滿，爰依民法第455條前段、第767條第1  
02 項規定及系爭租約第11條第1項前段之約定，擇一請求蔡星  
03 輝將系爭房屋騰空遷讓返還原告、將戶籍自系爭房屋遷出；  
04 並依民法第439條規定，請求蔡星輝給付積欠之租金6萬1000  
05 元（112年10月份租金蔡星輝已給付8000元）；依系爭租約  
06 第11條第3項及第12條第3項之約定，請求蔡星輝給付自112  
07 年12月21日起至113年2月29日止之違約金5萬4433元及律師  
08 費6萬5000元；另依民法第179條規定及系爭租約第11條第3  
09 項約定，請求蔡星輝給付自113年3月1日起至騰空交還系爭  
10 房屋之日止，占用系爭房屋所獲之相當租金不當得利及違約  
11 金。羅云君為蔡星輝之保證人，就前開金錢給付部分，如對  
12 蔡星輝之財產強制執行而無效果時，依保證之法律關係，應  
13 由羅云君負給付之責等語。並聲明：除假執行供擔保之金額  
14 外，如主文所示。

15 參、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
16 述。

17 肆、得心證之理由：

18 一、原告主張之前開事實，業據提出房屋租賃契約書、兩造間  
19 LINE對話紀錄擷圖、台中法院郵局第2931號存證信函暨掛  
20 號郵件收件回執、律師費收據等為證，核與原告所述各節  
21 相符。而被告對於原告主張之前開事實，已於相當時期受  
22 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書  
23 狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之  
24 規定，視同自認。從而，原告主張之前開事實堪信為真。

25 二、按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有  
26 生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」民法第  
27 455條定有明文，且兩造於系爭租約第11條第1項亦約明  
28 「租期屆滿或租賃契約終止時，乙方（按即蔡星輝，下  
29 同）應即將房屋返還甲方（按即原告，下同）並遷出戶籍  
30 或其他登記。始於才算完整返還交屋，押金才予退還。」  
31 等語，兩造間系爭租約既經原告於112年12月12日以台中

01 法院郵局第2931號存證信函定期7日催告被告給付積欠之  
02 租金、並為逾期即終止之意思表示，該存證信函業於112  
03 年12月13日到達被告，被告逾期未給付積欠之租金，則系  
04 爭租約於112年12月20日即生終止之效力，是原告依前開  
05 規定及約定，請求蔡星輝將系爭房屋騰空遷讓返還原告，  
06 並將戶籍自系爭房屋遷出，自屬有據。

07 三、次按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條所  
08 明定。又兩造於系爭租約第11條第3項約定「乙方未依第  
09 一項約定返還房屋時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間  
10 之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一  
11 個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」、第12  
12 條第3項約定「如因乙方違反本契約致生訴訟，則有關訴  
13 訟費用、律師費等應歸乙方負責支付。」（見卷第30  
14 頁）。另無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應  
15 返還其利益，民法第179條亦有明文。兩造間系爭租約業  
16 經原告以被告積欠租金達2期以上而為終止之意思表示，  
17 系爭租約業於000年00月00日生終止之效力，已詳如前  
18 述，則原告依前開規定及約定，請求蔡星輝給付112年10  
19 月至12月尚積欠未付之租金6萬1000元、自112年12月21日  
20 起至113年2月29日止之違約金5萬4433元及律師費6萬5000  
21 元（合計18萬0433元），並請求蔡星輝給付自113年3月1  
22 日起至騰空交還系爭房屋之日止，按月給付占用系爭房屋  
23 所獲相當租金不當得利及違約金共4萬6000元，亦屬有  
24 據。

25 四、未按「稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不  
26 履行債務時，由其代負履行責任之契約。」、「保證人於  
27 債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債  
28 權人得拒絕清償。」民法第739條、第745條分別定有明  
29 文。羅云君為系爭租約承租人即蔡星輝之保證人，已如前  
30 述，則原告依上揭規定，請求羅云君就蔡星輝應為金錢給  
31 付部分（即主文第三、四項所示給付），於對蔡星輝之財

01 產強制執行而無效果時，應負給付之責，於法亦屬有據。

02 五、綜上所述，原告依民法第179條、第455條、第439條、第7  
03 39條、第745條規定及系爭租約第11條、第12條之約定，

04 請求判決如主文第一至四項所示，為有理由，應予准許。

05 六、原告陳明願供擔保，聲請就主文第一、三、四項所示給付  
06 部分宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2  
07 項規定，酌定相當擔保金額准許之。

08 七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審  
09 酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

12 民事第二庭 法 官 呂麗玉

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
15 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

17 書記官 顏偉林