

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第106號

原告 朱良明  
訴訟代理人 陳惠伶律師  
被告 吳泓晟

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新台幣陸拾壹萬捌仟元，及自民國一一四年二月四日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告應自民國一一三年十二月十日起至停止進入原告所有坐落台中市○○區○○○段○○○○○○○○○號建物即門牌號碼台中市○○區○○路○○巷○○○○○號房屋之日止，按月給付原告新台幣捌萬元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一、二項得假執行。但被告如於假執行程序之執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新台幣捌拾壹萬捌仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

- 1、兩造於民國111年1月26日簽立「房店屋租賃契約書」，被告邀同訴外人陳少麒(已於113年6月17日死亡，其繼承人陳○○於113年8月8日聲明拋棄繼承，經本院家事法庭准予備查，原告於114年2月19日撤回對陳○○之訴訟)為連帶保證人，承租原告所有坐落台中市豐原區下南坑段31、31-4、677-1、31-5、677-3、677地號土地，及其上同段5902、5903號建號建物即門牌號碼台中市○○區○○路○○巷○○○○○號房屋(下稱系爭房屋)，租賃期限為111年6

01 月10日起至126年6月10日止，合計15年，租金前半年每月  
02 新台幣(下同)70000元，嗣後每月80000元，另每5年調整  
03 提高10%租金，且租金應於每月10日前給付，保證金為500  
04 000元。又被告承租系爭房屋作為商業營業使用，被告曾  
05 先後2次要求原告同意將系爭房屋作為其經營公司之營業  
06 所在地，經原告同意後，被告分別於111年5月12日、111  
07 年7月7日將「彼岸森林有限公司」(負責人：茆滇真)、  
08 「辰和國際行銷顧問股份有限公司」(負責人：戴國霖)等  
09 2家公司之營業處所登記在門牌號碼台中市○○區○○路  
10 ○○巷0號1樓、同7號2樓，資本總額依序為300000元、35  
11 0萬元，此有上開2家公司基本資料可稽。

12 2、詎被告自112年10月份起即未按期給付租金，原告委託律  
13 師於113年2月29日寄發律師函通知被告應於文到7日內清  
14 償積欠之112年10月至113年2月止共5個月租金，被告置之  
15 不理。嗣經原告一再催討，被告雖曾交付支票清償其積欠  
16 之租金，惟僅兌現面額95000元支票乙紙，其餘支票均遭  
17 存款不足而退票，故兩造於113年7月31日簽立「終止房屋  
18 租賃契約書」，約定於113年8月1日終止租約，被告應於1  
19 13年8月1日將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並約定被告  
20 如屆期未履行，應於租約終止日起至騰空遷讓返還系爭房  
21 屋之日止，依原租約2倍之月租金額賠償原告。被告屆期  
22 仍未依約履行，經原告一再催促被告給付積欠之租金、違  
23 約金及騰空遷讓返還系爭房屋後，被告始於113年9月30日  
24 給付原告30000元，於113年10月2日給付原告80000元，並  
25 於113年10月30日簽具「點交房屋切結書」，承諾於113年  
26 11月10日點交系爭房屋返還予原告，屆時如有未搬遷之動  
27 產及未拆除之不動產均予以拋棄，任由原告處理。然被告  
28 於113年11月10日以後仍繼續進入系爭房屋經營業務，且  
29 於113年11月20日給付原告37000元，辯稱其於113年10月3  
30 0日簽具之「點交房屋切結書」無效云云，繼續在系爭房  
31 屋經營業務迄今。

01 3、原告依據兩造間租賃契約、終止房屋租賃契約及民法不當  
02 得利等法律關係，請求被告給付下列金額：

03 (1)聲明第1項前段部分：

04 兩造合意於113年8月1日終止租約，而被告自112年10月份  
05 起未按期繳納租金，乃請求被告給付112年10月10日起至1  
06 13年8月9日止租金800000元，另自113年8月2日起違約金  
07 為每月160000元，原告亦請求自112年10月10日至113年8  
08 月9日止，共10個月，每月以80000元計算，合計為800000  
09 元。再兩造約定於113年8月1日將系爭房屋騰空遷讓返還  
10 予原告，被告如屆期未履行，應於租約終止日起至騰空遷  
11 讓返還房屋之日止，依原租約2倍之月租金額賠償原告，  
12 然被告並未依約履行，自113年8月1日起係屬無權占有系  
13 爭房屋，原告得請求被告給付自113年8月10日起至113年1  
14 1月9日止違約金480000元(因被告切結於113年11月10日點  
15 交房屋，此部分請求係113年8月10日至113年11月9日止之  
16 3個月未騰空遷讓返還房屋之違約金，每月為160000元，  
17 合計480000元)。

18 (2)聲明第1項後段部分：

19 被告於113年10月30日簽具「點交房屋切結書」，承諾於1  
20 13年11月10日點交房屋返還與原告，屆時如有未搬遷之動  
21 產及未拆除之不動產均予拋棄，任由原告處理，惟被告自  
22 113年11月10日以後仍進入系爭房屋經營業務，即獲有相  
23 當於租金利益之不當得利，原告因此受有損害，原告即得  
24 依民法不當得利法律關係請求被告給付自113年11月10日  
25 起至113年12月9日止相當於租金利益之不當得利80000  
26 元，及自113年12月10日起至停止進入系爭房屋之日止，  
27 按月給付80000元與原告。

28 (3)上開請求金額合計為136萬元(計算式：800000+480000+  
29 80000=0000000)，扣除被告先前交付支票兌現金額95000  
30 元、於113年9月30日給付30000元、於113年10月2日給付8  
31 0000元、於113年11月20日給付37000元及保證金500000

01 元，餘額為618000元(計算式：0000000—00000—00000—  
02 00000—00000—000000=618000)。

03 (二)並聲明：1、如主文第1、2項所示。2、願供擔保請准宣告  
04 假執行(其餘聲明請求部分，係對於陳少騏之繼承人陳0  
05 0為連帶債務法律關係請求，因原告已對陳00撤回起  
06 訴，不予贅述)。

07 二、被告方面：

08 同意原告之請求。

09 三、按民事訴訟法第384條規定：「當事人於言詞辯論時為訴訟  
10 標的之認諾者，應本於其認諾為該當事人敗訴之判決。」，  
11 而該條所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於原告依訴之聲  
12 明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認者而言，其承  
13 認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認諾之效力(參見最  
14 高法院44年台上字第843號民事判決先例意旨)，且「上訴人  
15 既於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查被上訴  
16 人主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該  
17 上訴人敗訴之判決基礎。」(參見最高法院45年台上字第31  
18 號民事判決先例及85年度台上字第153號民事裁判等意旨)。  
19 是原告主張上揭事實，已據其提出房店屋租賃契約書、律師  
20 函、終止房屋租賃契約書及點交房屋切結書等為證，核屬相  
21 符，而被告就原告上揭各項請求，亦於114年2月19日言詞辯  
22 論期日當庭以言詞表示：「同意原告請求，但希望就是否繼  
23 續使用系爭房屋問題再與原告協調。」等語，並經記明筆錄  
24 在卷(參見本院卷第113頁)，則依前揭民事訴訟法第384條規  
25 定及最高法院民事判決先例(裁判)意旨，被告係對原告主張  
26 訴訟標的法律關係之請求，向法院為承認之表示，應發生認  
27 諾之效力，本院自無再為調查原告主張之訴訟標的法律關係  
28 是否存在之必要，即應本於被告之認諾而為其敗訴之判決。

29 四、綜上所述，原告依據兩造間租賃契約、終止房屋租賃契約及  
30 民法不當得利等法律關係，請求被告給付積欠租金及違約金  
31 共618000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年2月4日起至

01 清償日止按年息百分之5計算之利息，暨自113年12月10日起  
02 至停止進入原告所有系爭房屋之日止，按月給付原告80000  
03 元，均為有理由，應予准許。

04 五、本件係本於被告認諾所為之判決，依民事訴訟法第389條第1  
05 項第1款規定，法院應依職權宣告假執行。是原告固陳明願  
06 供擔保請准宣告假執行，惟此僅促使法院依職權發動假執行  
07 宣告，法院毋庸另為准駁之判決。至於被告雖未陳明如受不  
08 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行部分，惟本院審酌民  
09 事訴訟當事人利益均等原則，且避免日後重複聲請之勞費，  
10 爰依民事訴訟法第392條第2項規定，職權命被告提供相當擔  
11 保金額後，亦得免為假執行。

12 六、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資  
13 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論  
14 述，併此敘明。

15 七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第38  
16 9條第1項第1款、第392條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日  
18 民事第一庭 法官 林金灶

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日  
23 書記官 張哲豪