

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1459號

原告 張碧相

訴訟代理人 張凱傑

被告 蔡銘宸

0000000000000000

趙偶翔

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於臺中市○○區○○里○○路0段000號之倉庫乙棟不含屋頂廣告設置部份房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國114年12月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣132,000元。

三、訴訟費用由被告連帶負擔。

四、本判決第一項對被告趙偶翔得假執行；又原告以新臺幣301,000元為被告蔡銘宸供擔保後，對被告蔡銘宸得為假執行。但被告如以新臺幣902,200元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項到期部分對被告趙偶翔得假執行；又原告每期以新臺幣44,000元為被告蔡銘宸供擔保後，對被告蔡銘宸得為假執行。但被告每期如以新臺幣132,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽署之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第14條之約定，合意以臺中地方法院為第一審管轄法院（見中補卷第29頁），故本院就本件請求遷讓房屋等之訴訟有管轄權，合先敘明。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
03 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：1.被告
04 應將坐落：臺中市○○區○○里○○路0段000號（倉庫乙
05 棟）不含屋頂廣告設置部份房屋（下稱系爭倉庫）騰空遷讓
06 返還原告。2.被告並自民國114年12月1日起至返還房屋之日
07 止，按月給付原告新臺幣（下同）132,000元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
09 嗣於115年6月8日當庭將聲明第2項更正為：被告自114年12
10 月1日起至返還房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣132,0
11 00元（見本院卷第22頁），而不再請求遲延利息，核屬減縮
12 應受判決事項之聲明，符合上揭規定，應予准許。

13 三、被告蔡銘宸未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
14 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
15 決。

16 貳、實體方面

17 一、原告主張：

18 (一)原告與被告蔡銘宸於114年7月1日簽訂系爭租約，約定由原
19 告將系爭倉庫出租予被告蔡銘宸，租期自114年7月1日至119
20 年6月30日止，每月租金為132,000元，應於每月5日給付，
21 另由被告趙偶翔擔任被告蔡銘宸之連帶保證人，並於臺中地
22 方法院所屬民間公證人連宏仁事務所做成公證書。

23 (二)詎被告自114年8月起即未支付租金，已欠租達4個月以上。
24 原告曾3次以存證信函催告被告蔡銘宸支付租金，如不為支
25 付即終止系爭租約，惟被告蔡銘宸仍未予支付，系爭租約已
26 於114年11月30日終止。被告現對系爭倉庫仍為無權占有，
27 致原告每月受有相當於租金之損害，應按月連帶給付原告如
28 聲明第2項所示之損害等語。並聲明：如主文第1、2項所
29 示。

30 二、被告趙偶翔答辯：同意返還倉庫及租金等語。

31 三、被告蔡銘宸則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何

01 聲明或陳述。

02 四、得心證之理由：

03 (一)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於
04 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
05 定有明文；又民事訴訟法第384條所謂為訴訟標的之認諾，
06 乃指被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，
07 向法院為承認者而言，其承認於言詞辯論時為之，即生訴訟
08 法上認諾之效力，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之
09 法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎
10 （最高法院109年度台上字第2466號判決意旨參照）。被告
11 趙偶翔為系爭租約之連帶保證人，且對於原告之請求，被告
12 趙偶翔於本院115年6月8日言詞辯論期日表示同意而全部認
13 諾（見本院卷第22頁），是依首揭說明，本院即應為被告趙
14 偶翔敗訴之判決。惟此認諾效力不及於其餘被告，應先敘
15 明。

16 (二)次按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，
17 視同自認；當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合
18 法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭
19 執者，準用第1項之規定，民事訴訟法第280條第1項前段、
20 第3項前段定有明文。原告主張之上開事實，業據其提出系
21 爭租約及公證書、存證信函等影本為證（見中補卷第21至31
22 頁），被告蔡銘宸經合法通知無正當理由未到庭，亦未提出
23 書狀答辯供本院審酌，依前揭規定，對於上開事實視同自
24 認，堪認原告主張被告蔡銘宸已積欠4個月以上租金未繳
25 納，系爭租約已提前於114年11月30日終止等節為真實。又
26 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條第1
27 項前段定有明文，原告據此請求被告蔡銘宸將系爭倉庫騰空
28 遷讓返還予原告，即屬有據。

29 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地或
31 房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。是

01 系爭租約既已終止，被告蔡銘宸繼續占用系爭倉庫，即屬無
02 法律上之原因，而受有相當於租金之利益，並致原告受有相
03 當於租金之損害，原告主張以系爭租約約定之月租金為計算
04 標準，應屬適當，是原告依系爭租約請求被告蔡銘宸自114
05 年12月1日起至返還系爭倉庫之日止，按月給付原告132,000
06 元，被告趙偶翔應與被告蔡銘宸連帶負清償責任，俱有理由。
07

08 五、綜上所述，原告依系爭租約聲明如主文第1、2項所示，為有
09 理由，應予准許。

10 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，其中關於被告趙偶翔
11 部分，係本於被告趙偶翔認諾所為判決，依民事訴訟法第38
12 9條第1項第1款規定，應依職權宣告假執行，並依民事訴訟
13 法第392條第2項規定，職權宣告被告趙偶翔得預供擔保而免
14 為假執行；至關於原告對被告蔡銘宸請求部分，則依民事訴
15 訟法第390條第2項之規定，酌定相當擔保金額宣告得假執
16 行，並依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告蔡銘宸得預供
17 擔保而免為假執行。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
19 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

21 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
22 民事第五庭 法 官 陳怡瑾

23 上正本係照原本作成。

24 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
25 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，
26 應一併繳納上訴裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
28 書記官 陳慧君