臺灣臺中地方法院簡易民事判決

110年度中簡字第2463號

原　　告　陳金銓
訴訟代理人　劉喜律師
被　　告　國朕營造股份有限公司
000000000000000000
兼法定代理
人　　林駿程
000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告林駿程應將門牌號碼台中市○區○○○路○段000巷00號之房屋全部遷讓騰空回復原狀返還予原告。

被告林駿程應給付原告新台幣119,400元及自民國110年4月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告國朕營造股份有限公司應給付原告新台幣119,400元及自民國110年4月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告林駿程應自民國110年3月1日起至遷讓騰空回復原狀返還第一項房屋止，按月給付原告19,900元。

本判決主文第二項、第三項所命之給付，如任一被告為全部或一部給付，他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

訴訟費用由被告林駿程、國朕營造股份有限公司負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告林駿程、國朕營造股份有限公司（下稱被告2人）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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、實體方面：

一、原告主張：

原告將其所有門牌台中市○區○○○路○段000巷00號之房屋壹棟一至三樓（下稱系爭房屋），出租予被告林駿程，每月租金為新台幣(下同)19,900元，租期自民國109年9月1日起至110年2月28日止共計六個月，並簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），且經公證在案。其中109年9月、10月、11月之租金，被告林駿程交付原告以其為負責人之國朕營造股份有限公司所簽發之支票號碼AG0000000號、票面金額為59,700元支票一紙；而109年12月、110年1月、110年2月之租金，被告林駿程則另交付原告以其為負責人之國联營造股份有限公司所簽發，支票號碼分別為AG0000000、AG0000000、AG0000000號，票面金額各為19,900元之支票。詎料，嗣被告林駿程所交付之上開4張支票均經退票，6個月之租金共計119,400元均未獲清償。系爭租約又於110年2月28日即屆期，原告雖曾以簡訊催告被告林駿程及其妻應給付租金及遷讓房屋等，惟被告林駿程迄今未給付租金及遷讓返還系爭房屋。另被告國朕營造股份有限公司為前開支票發票人，依票據法第126條規定發票人應照支票文義擔保支票之支付，故依票款法律關係，請求被告國朕營造股份有限公司應給付票款119,400元，就被告林駿程、被告國联營造股份有限公司應給付119,400元部分，係不真正連帶給付義務，故其中一被告給付，他被告於其給付範圍內免除給付義務。本件租約已屆期，被告林駿程仍占有租賃物，已造成原告受有相當於租金之損失，被告林駿程卻獲有相當於租金之利益，故依系爭租約第3條所約定之每月租金19,900元，請求被告林駿程自110年3月1日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付原告19,900元之損害金。爰依系爭租賃契約及民法第455條、第767條、第179條之規定提起本訴等語。並聲明：㈠被告林駿程應將系爭房屋搬遷騰空回復原狀返還予原告。㈡被告林駿程應給付原告119,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢被告國朕營造股份有限公司應給付原告119,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起

至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈣被告林駿程應自110年3月1日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付原告19,900元。㈤第二項之被告林駿程、第三項之國朕營造股份有限公司，如有其中被告對各該項之金額為給付，則他被告在其已給付範圍內免除給付義務。㈥訴訟費用由被告2人負擔。㈦第一項、第二項、第三項、第四項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告2人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張之上述事實，業據其提出與所述相符之系爭房屋公證書、房屋租賃契約、簡訊對話內容、支票及退票理由單4紙、房屋稅繳款書等件影本附卷可稽（見本院卷第21-39頁），核屬相符；又被告2人已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭執或陳述，本院依上開證據調查之結果，認原告主張之事實應為真正。

㈡兩造間簽立系爭租約後，被告林駿程自109年9月1日起至110年2月28日止均未給付租金，已如前述，故原告依據系爭租約之法律關係，請求被告林駿程給付原告119,400元，及自起訴狀繕本送達之翌日即110年4月27日（見本院卷第43、45頁）起，至清償日止，給付原告法定遲延利息年息百分之5，乃屬有理由。

㈢按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。再按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450條第1項、第455條前段、第767條第1項前段、第179條分別定有明文。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

臺上字第1695號判例意旨參照）。經查，系爭租約於110年2月28日租期屆滿，並無法定延長事由，被告林駿程自系爭租約租期屆滿後，自有返還系爭房屋之義務，且無合法使用系爭房屋之權源，其後被告林駿程繼續使用系爭房屋即屬無權占有，被告林駿程受有利益致原告受有損害，應堪認定。被告林駿程自系爭租約屆滿後，繼續占有使用系爭房屋，所獲得之相當於租金之不當得利，應返還原告。原告請求被告林駿程自110年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，應按月給付相當於每月租金19,900元之不當得利，核屬有理。

㈣復按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明文。故若非基於當事人明示之意思表示又無法律規定，而數債務人具有同一目的，因相關之法律關係偶然競合，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即同免其責任之債務者，則為不真正連帶債務。查本件被告林駿程為系爭租約之承租人，本有給付租金之義務，其當時交付原告被告國朕營造股份有限公司簽發之上揭4張支票，作為系爭房屋租金之給付，該被告國朕營造股份有限公司所簽發之4張支票卻未兌現，導致原告未獲得租金、提起本件訴訟，可見該4張支票背後之原因事實係被告林駿程所未給付之租金，即被告2人對原告所負債務具有同一目的，雖分別依租賃契約及票據關係應各負全部清償責任，但如其中一被告為給付時，原告所受之租金損害在已給付之範圍內即獲得填補，被告2人對原告所負之債務，為不真正連帶債務甚明。

㈤末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。查原告對被告林駿程之上開租金債權及對被告國朕營造股份有限公司之票據上權利，雖原有給付之期限，且票據法上對於票據請求之利息另有規定，然原告一概請求被告2人自起訴狀繕本送達之翌日即110年4月27日起（見本院卷第43-45頁）至清償日止，按法定年息百分之5計算之利息，並未逾越得請求之範圍，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依據租賃契約、物上請求權、不當得利之法律關係，請求㈠被告林駿程騰空遷讓返還系爭房屋；㈡請求被告2人各給付原告119,400元，及均自110年4月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，前開所命之給付，如任一被告為全部或一部給付，他被告於其給付的範圍內，免除給付責任；㈢被告林駿程應自110年3月1日起，至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付原告19,900元，均為有理由，應予准許。

五、本判決係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序所為被告2人敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　9　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　林秉暉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　王志伃