臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第1423號

原　　告　林吳秀微
訴訟代理人　何志揚律師
複 代 理人　江伊莉律師
被　　告　高成環保有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　葉念祖
000000000000000000
被　　告　陳水河

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告高成環保有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○街00號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣9萬元，及自民國111年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告高成環保有限公司應自民國111年6月19日起至將門牌號碼臺中市○○區○○街00號房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告新臺幣3萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告高成環保有限公司負擔百分之44、由被告連帶負擔百分之36，餘由原告負擔。

本判決第1、2項得假執行；本判決第3項於判決確定前清償期已屆至部分，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

㈠按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第2項

為：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）9萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第13頁）。嗣於民國111年7月7日當庭更正訴之聲明為：被告應連帶給付原告9萬元，及自起訴狀繕本最後送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第71頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

㈡被告經合法通知，均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：被告高成環保有限公司（下稱高成公司）邀同被告陳水河擔任連帶保證人，與伊於107年2月22日簽立房屋租賃契約（下稱系爭契約），約定由伊將所有之門牌號碼臺中市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）出租予高成公司，租賃期間為107年3月1日至112年2月28日，高成公司應於每月10日前給付租金3萬元，另有支付保證金6萬元；另依系爭契約第7條第5款，高成公司如積欠達2期之租金，伊即得終止系爭契約，並收回系爭房屋。因高成公司自110年12月10日起迄至111年4月10日均未依約給付租金，已積欠5期，共15萬元之租金，扣除保證金6萬元，尚積欠9萬元租金。又伊已於111年4月間委請律師寄發信函定期催告高成公司清償積欠之租金，並表明逾期未給付時，將依法終止系爭契約，而高成公司已於同年月29日收受該函，仍逾期未繳，則系爭契約已於該日發生終止之效力。又倘認該函不生合法終止之效力，則併以起訴狀繕本之送達向高成公司為終止系爭契約之意思表示。查系爭契約終止前，經以保證金扣抵後，高成公司仍積欠租金9萬元，伊自得依系爭契約之法律關係請求高成公司如數給付；另系爭契約終止後，高成公司繼續占有系爭房屋即為無權占有，且受有相當於租金之不當得利，伊自得依民法第455條前段及第767條第1項前段規

定，擇一請求高成公司騰空遷讓返還系爭房屋，並依不當得利之法律關係，請求高成公司自系爭契約終止後之111年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付3萬元。又陳水河為連帶保證人，依系爭契約第7條第3款約定，自應就高成公司積欠之租金債務負連帶給付責任。並聲明：㈠高成公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡被告應連帶給付原告9萬元，及自起訴狀繕本最後送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈢高成公司應自111年5月1日起至將系爭房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告3萬元。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張高成公司邀同陳水河擔任連帶保證人，於107年2月22日與原告簽立系爭契約，承租其所有之系爭房屋，約定保證金6萬元，租賃期間自107年3月1日至112年2月28日止，高成公司應按月於每月10日前給付租金3萬元，詎高成公司自110年12月10日起至111年4月10日止，均未依約給付租金等情，業據提出房屋租賃契約書、律師信函、建物、土地登記第一類謄本為證（見本院卷第27至29、31至32、37至40、61至65頁）；而被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認原告主張之事實，是堪信原告上開主張為真正。

㈡按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。民法第440條第1項、第2項分別定有明文。次按出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不

得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。而土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516號判決意旨參照）。查高成公司自110年12月10日起即遲延給付系爭房屋之租金，迄至110年4月10日，其遲付租金之總額為5期，共計15萬元，扣除其前給付之擔保金6萬元後，尚積欠9萬元，已達2個月以上租金未給付，是原告自得於111年4月19日以前開律師函限期催告高成公司支付租金，並於高成公司屆期未給付時，終止系爭契約。原告雖主張其業已以上開律師函向高成公司為終止契約之意思表示云云，惟該律師函之內容係記載：「台端函到7日內速給付積欠相當於2個月租金額合計新台幣6萬元，逾期將依法終止房屋租賃租約並請求損害賠償」及「特以本函催告貴公司於函到七日內應繳付上開積欠租金，逾期未繳時將依法終止租賃契約並請求損害賠償」，僅能發生定期催告高成公司給付積欠租金之效果，於高成公司逾期未繳付時，仍須向高成公司為終止系爭契約之意思表示，始能發生終止契約之效力，是原告主張系爭契約以因被告於律師函所定期限屆至，高成公司仍未履行給付租金之義務，而於111年4月29日發生終止契約之效力云云，自無可採。惟原告另主張以起訴狀繕本送達向高成公司為終止系爭契約之意思表示，而本件起訴狀繕本已於111年6月9日寄存送達予高成公司，並於同年月19日發生效力，是原告主張系爭契約已於同年月19日合法終止等情，應屬有據。

㈣按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項前段定有明文。原告主張高成公司積欠租金為9萬元等情，業已認定如前，是原告依據系爭契約請求高成公司給付9萬元租金，自屬有據。

㈤再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；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767條第1項前段、第179條分別定有明文。查系爭契約已於111年6月19日合法終止，業如前述，是高成公司占有系爭房屋，即無正當權源，而屬無權占有，原告又為系爭房屋之所有權人，則其依民法第767條第1項前段規定，請求高成公司遷讓返還系爭房屋，應屬有據。又自111年6月19日起，系爭房屋之租賃關係既已消滅，惟高成公司仍繼續占有使用系爭房屋，自獲有相當於租金之不當得利，並使原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，故原告主張依民法第179 條不當得利之法律關係請求高成公司返還所受利益，自屬有據。又原告與高成公司原既約定系爭房屋之租金以每月3萬元計算，則原告主張以此金額作為計算高成公司無權占有系爭房屋所受相當於租金利益之標準，應屬適當，是原告請求高成公司自111年6月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元，為有理由；至原告主張高成公司自111年5月1日起至同年6月18日亦因無權占有系爭房屋，而受有不當得利云云，因斯時系爭契約未經合法終止，仍屬有效，是高成公司基於與原告間之租賃關係占有系爭房屋，即非無法律上原因，而受占有系爭房屋之利益，自與民法第179條要件不符，是原告此部分之請求，則屬無據。

㈥此外，原告主張陳水河為系爭契約之連帶保證人，應依系爭契約第7條第3款約定，應就高成公司積欠之租金負連帶給付責任。經查，系爭契約第7條第3款約定：「本契約乙方應履行之債務，如有連帶保證人時由其負連帶責任並放棄先訴抗辯權，.....」（見本院卷第28頁），足認原告主張陳水河須就高成公司對原告之租金債務負連帶給付義務，應可採信。而高成公司尚積欠原告9萬元之租金，業已認定如前，則原告依系爭契約上開約定，請求陳水河與高成公司連帶給付9萬元，應屬有據。

㈦按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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

人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；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；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1項、第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查高成公司對原告之9萬元租金債務，均已屆清償期而遲延；陳水河對原告之連帶保證債務，則屬無確定期限之給付，惟業經原告起訴請求，而起訴狀繕本已於111年6月2日送達陳水河，其仍未給付，故其與高成公司均應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本最後送達被告（即111年6月9日寄存送達高成公司，於111年6月19日生效）之翌日即111年6月20日起加給按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法自屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項、第179 條規定及系爭契約之法律關係請求：㈠高成公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡被告應連帶給付原告9萬元，及自111年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈢高成公司應自111年6月19日起至將系爭房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告3萬元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件判決原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

六、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　8　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　蔡汎沂

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，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，應於判決送達後廿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　　111　　年　　11　　月　　14　　日

書記官　錢　燕