

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第3671號

原告 吳陳貴琴

訴訟代理人 吳宜叡

被告 泳峻有限公司

法定代理人

兼被告 李泳峻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告泳峻有限公司應將坐落臺中市○區○○路000號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣354,659元，暨自民國114年5月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣70,000元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面

被告均經合法通知，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、實體部分：

一、原告主張：原告於民國112年4月18日與被告泳峻有限公司簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），被告泳峻有限公司向原告承租門牌號碼為臺中市○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自112年6月1日起至115年5月31日止，租金每月新臺幣（下同）66,500元（含稅），應於每月1日前給付租金，另約定於113年5月底前如被告泳峻有限公司之品牌未進駐原告所經營之夢工場，則每月租金為7萬元（未

01 稅)。詎被告泳峻有限公司自114年4月25日起即未給付租
02 金，遲付租金已達2個月以上，經原告委由吳宜叡於113年11
03 月29日及114年4月10日寄發存證信函催討並終止租約，被告
04 泳峻有限公司均置之不理。又系爭租約已經終止而消滅，惟
05 被告泳峻有限公司迄未搬遷仍繼續占有使用系爭房屋，侵害
06 原告之所有權，且受有相當於租金之不當得利，被告泳峻有
07 限公司自應將系爭房屋騰空返還原告，且應給付原告自114
08 年5月1日起至遷讓日止，每月7萬元之租金，並聲明：(一)
09 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原
10 告354,659元，及自114年5月1日起至遷讓日止，按月給付原
11 告70,000元。

12 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
13 述。

14 三、得心證之理由

15 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之公證書本、
16 存證信函、積欠租金計算表、系爭建物登記第一類謄本、房
17 屋稅繳納證明各1份在卷為證(本院卷第21至45、63至67
18 頁)；而被告均已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日
19 不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2
20 項、第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。是本院依
21 上述調查證據之結果，堪信原告之主張為真。

22 (二)按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
23 方支付租金之契約。承租人租金支付有遲延者，出租人得定
24 相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為
25 支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總
26 額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其
27 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月
28 時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
29 物，民法第421條第1項、第440條第1項、第2項、第455條分
30 別定有明文。經查，原告主張被告泳峻有限公司積欠租金已
31 逾2個月，並於114年4月10日寄發存證信函予被告泳峻有限

01 公司，表示若未於期限前給付積欠之租金，即以該存證信函
02 作為終止租約之意思表示，此有上開系爭租約、存證信函等
03 各1份在卷可佐，足認原告於租賃期間屆至前即以上述存證
04 信通知被告泳峻有限公司，倘未於函到後5日內支付積欠之
05 租金，原告即終止租約及要求被告泳峻有限公司返還系爭房
06 屋，而被告泳峻有限公司迄仍未給付租金，而系爭租約已經
07 原告合法終止，是兩造就系爭房屋之租賃關係至114年4月30
08 日即已合法終止而消滅，被告泳峻有限公司自應於114年5月
09 1日起返還系爭房屋，則原告請求被告泳峻有限公司應將系
10 爭房屋騰空遷讓返還予原告，即屬有據，應予准許。

11 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
12 有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
13 返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
14 同，民法第179條定有明文。且按租賃關係消滅後，承租人
15 繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人
16 因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此
17 亦為社會通常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當
18 於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參
19 照）。依系爭租約約定，112年6月1日至115年5月31日，每
20 月租金係66,500元(含稅)，如被告泳峻有限公司之品牌未進
21 駐夢工廠，則每月租金70,000元(未稅)，而被告泳峻有限公
22 司之品牌並未進駐夢工廠，被告泳峻有限公司自114年1月起
23 即未依約給付租金，迄至114年4月系爭租約合法終止時，尚
24 積欠租金共計354,659元，有原告提出之計算表可證，原告
25 請求被告泳峻有限公司給付租約終止前積欠之租金，應有理由。
26 又系爭租約已經合法終止而消滅，故被告泳峻有限公司
27 應於114年5月1日返還系爭房屋，此有原告提出之系爭租
28 約、存證信函等各1份在卷可稽，則原告依上開規定，請求
29 被告泳峻有限公司自系爭租約終止後之114年5月1日起至遷
30 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於月租之不當得
31 利70,000元，亦有理由，應予准許。

01 (四)按保證者謂當事人約定一方於他方之債務人不履行債務時，
02 由其代負履行責任之契約；數人負同一債務，明示對於債權
03 人各負全部給付之責任者，為連帶債務；連帶債務之債權人
04 得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全
05 部或一部之給付，民法第739條、第272條第1項、第273條第
06 1項分別定有明文。依照系爭租約之約定，被告李泳峻係連
07 帶保證人，而非單純之普通保證人，被告泳峻有限公司既積
08 欠原告租金、相當於租金之不當得利，業如前述，則被告均
09 應對原告負連帶清償責任。

10 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段及第17
11 9條等法律關係，請求被告泳峻有限公司應將系爭房屋騰空
12 遷讓返還原告；被告應連帶給付原告積欠之租金354,659
13 元，及應自114年5月1日起至遷讓日止，按月連帶給付原告7
14 0,000元，均有理由，應予准許。

15 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
16 告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，
17 依職權宣告假執行。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

19 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日

20 臺中簡易庭 法 官 郭勁宏

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
25 應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日

27 書記官 賴亭汝