臺灣臺中地方法院簡易民事判決

114年度中簡字第4226號

原　　告　陳金榮

訴訟代理人　謝文哲律師

被　　告　羅小村

　　黃忠貞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告羅小村應將門牌號碼臺中市○區○○○路0段00○0號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣17萬2,774元，及羅小村自民國114年10月11日起、黃忠貞自民國114年10月12日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告羅小村應將坐落於臺中市○區○○段○00000○000000地號土地，如臺中市中正地政事務所115年2月25日複丈成果圖所示符號335-7⑴面積13平方公尺、288-66面積2平方公尺上之電冰箱、棧板、鐵架、籃子及雜物除去，並將前開土地騰空返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用負擔詳如附表所示。

本判決第一項、第二項、第三項於原告分別以新臺幣2萬7,000元、17萬2,774元、93萬2,459元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理；前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條定有明文。查本件原告變更聲明後請求金額超過新臺幣（下同）50萬元，雖非民事訴訟法第427條第1項、第2項適用簡易訴訟

程序之訴訟，惟兩造於本件言詞辯論時，未抗辯本件繼續適用簡易訴訟程序有何不當，應視為兩造已有適用簡易程序之合意，並由本院依簡易訴訟程序審理。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；又上開規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第7款、第256條、第436條第2項分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：㈠被告羅小村應將門牌號碼臺中市○區○○○路0段00○0號房屋（下稱系爭房屋）返還予原告；㈡被告羅小村、黃忠貞應連帶給付原告232,774元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於115年1月12日提出民事追加準備狀、115年3月13日民事更正訴之聲明狀追加聲明更正為：㈠被告羅小村應系爭房屋「騰空遷讓」返還予原告；㈡此項不變；㈢被告羅小村應將坐落於臺中市○區○○段○000000○000000地號土地（以下合稱系爭土地），如臺中市中正地政事務所115年2月25日複丈成果圖（下稱系爭成果圖）所示符號335-7⑴面積13平方公尺、288-66面積2平方公尺上之電冰箱、棧板、鐵架、籃子及雜物（以下合稱系爭地上物）除去，並將前開土地騰空返還予原告。核其訴之追加，與原訴請求之基礎事實同一，且與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，係基於同一基礎事實而擴張應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，並依臺中市中正地政事務所實際測量後，更正事實上之陳述，與前揭規定相符，應予准許。

三、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、實體事項：

一、原告主張：被告羅小村前於民國114年2月22日邀同被告黃忠貞為連帶保證人，向原告承租系爭房屋，並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），雙方約定系爭房屋僅供住家用，租期自114年2月25日起至116年2月24日止，每月租金為3萬元，押租金則為6萬元。詎被告羅小村擅將系爭房屋用於經營「一家鵝肉專賣店」而違反系爭租約之約定，原告分別於114年3月31日、同年4月7日以存證信函告知被告因違反系爭租約之約定而終止，該函已於114年4月1日及同年月8日送達被告，系爭租約已於114年4月1日終止後，被告羅小村應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。倘認被告羅小村未違反系爭租約用途，然被告羅小村自114年3月25日起未依約給付租金，迄至114年8月8日時被告已積欠2期以上之租金額，原告於同日再以存證信函對被告為終止系爭租約之意思表示。系爭租約於114年4月1日終止後，被告羅小村即應返還系爭房屋，然被告羅小村迄未返還及未給付之租金，及占有系爭房屋受有相當於租金共17萬2,774元（即自114年3月25日起至114年9月16日止）之不當得利；再被告違反系爭租約之約定，致原告需提起本件訴訟，依系爭租約第12條，被告應給付原告委任律師費用6萬元，而被告黃忠貞為系爭租約之連帶保證人，自應與被告羅小村就租金及律師費部分負連帶責任。又原告於115年1月11日前往系爭房屋附近查看，發現緊鄰於系爭房屋旁之原告所有之系爭土地上，有被告羅小村堆放之系爭地上物，被告羅小村以系爭地上物無權占用原告所有系爭土地並已侵害原告之權利等語，爰依系爭租約、不當得利及連帶保證、民法第767條第1項前段、中段規定之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告羅小村應系爭房屋騰空遷讓返還予原告；㈡被告羅小村、黃忠貞應連帶給付原告23萬2,774元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢被告羅小村應將系爭土地，如系爭成果圖

所示符號335-7⑴面積13平方公尺、288-66面積2平方公尺上之系爭地上物除去，並將前開土地騰空返還予原告；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由

㈠原告主張之上開事實，業據提出房屋稅通知書、系爭租約、一家鵝肉專賣店營業資訊（即Google街景照片及地標、網路文章介紹）、存證信函及回證、律師費收據、地籍圖謄本、系爭土地所有權狀及登記謄本、系爭地上物照片為證（見本院卷第23至69、107至123頁）。又系爭地上物占用系爭土地之現況，業經本院通知兩造於115年2月4日到場會同臺中市中正地政事務所測量人員至現場履勘屬實，此有勘驗筆錄及現場照片等件在卷可稽（見本院卷第133至417頁），並有臺中市中正地政事務所115年2月26日中正地所二字第1150002198號函暨系爭成果圖在卷可佐（見本院卷第149至151頁），而被告均已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。是本院依上述調查證據之結果，堪信原告之主張為真。

㈡被告是否違反系爭租約而將系爭房屋作為營業使用：

1.依系爭租約第1條右列記載「租賃契約條件列明於左：住家用」、第14條：「甲（即原告；下同）乙（即被告羅小村；下同）丙（即被告黃忠貞；下同）各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」，可見兩造係約定系爭房屋僅供住家用。又被告承租系爭房屋後，用系爭房屋經營「一家鵝肉專賣店」，有原告提出Google街景照片及地標及網路文章介紹及現場照片（見本院卷第35至41、117、141、143頁），足見被告承租系爭房屋作營業用途而違約系爭租約之約定。

2.是原告得依系爭租約第14條約定，終止系爭租約，而原告以114年3月31日及同年4月7日以存證信函表示被告已違反系爭租約，並據以終止系爭租約，並請被告於遷讓返還系爭房屋，上開存證信函已於114年4月1日送達被告羅小村，及同年月8日送達被告2人，此有存證信函及回執可佐(見本院卷第33至59頁)，系爭租約既經原告合法予以終止，自114年4月1日起即已失效，是原告主張被告羅小村應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，當屬有據。

㈢原告請求被告連帶給付自114年3月25日起114年9月16日，共5個月16日止之租金共17萬2,774元，及律師費6萬元，有無理由：

1.原告請求租金部分：

⑴按承租人應依約定日期，支付租金，如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文；次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179條定有明文；又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號、104年度台上字第1569號判決意旨參照）。

⑵依系爭租約第3條及第5條分別約定系爭房屋租金為每月3萬元、押租保證金6萬元（見本院卷第27頁）；業如前述，系爭租約既已於114年4月1日終止後即無收取租金之權利，而被告羅小村自114年3月25日起即未依約給付租金，原告請求被告積欠114年3月25日至同年月31日之租金6,774元【計算式：（30,000÷31）×7＝6,774，小數點以下4捨5入】，核屬

有據。

⑶查系爭房屋為原告所有，有上開房屋稅單可參（見本院卷第23頁），兩造間之系爭租約已於114年4月1日終止，被告羅小村於系爭租約終止後，已無占有系爭房屋之正當權源，自屬無權占有系爭房屋而無法律上原因受有利益，致原告受有損害；參以系爭房屋每月租金為3萬元，以此作為相當於租金之不當得利的數額應屬合理，故原告請求被告羅小村給付自114年4月1日起至同年9月16日止之相當於租金之不當得利166,000元【計算式：（30,000×5）＋（《30,000÷30》×16）＝166,000】，亦屬有據。

⑷依上所述，原告固請求被告羅小村給付租金6,774元、及相當於租金之不當得利166,000元，合計172,774元，雖原告主張不扣除押租保證金係因被告尚未返還系爭房屋等語，然依前揭最高法院見解，押租保證金發生當然抵充之效力，經與其依約收取之押租保證金6萬元相抵扣後，尚可請求11萬2,774元，是原告請求被告羅小村給付114年3月25日起114年9月16日之租金11萬2,774元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由。

2.律師費用6萬元部分：

查系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情是，致損害甲方之權益時，願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」（見本院卷第29頁），原告因本件訴訟已支出律師費用6萬元，有收據可佐（見本院卷第69頁），是原告依前揭約定請求被告羅小村給付律師費6萬元，尚屬有據。

3.復依系爭租約第13條約定：「乙方如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時丙方應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權」（見本院卷第29頁）。衡此條款之約定目的，應係要求承租人因租約所生之一切給付責任，均應由連帶保證人負擔保之責。查被告羅小村之上開債務（即租金共11萬2,774元、律師費6萬元），均係因違反系爭租約所生，是原

告請求被告黃忠貞連帶給付，自屬有據。

㈣被告羅小村系爭地上物占用系爭土地應除去，並將土地騰空返還予原告，有無理由：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。經查，原告主張系爭土地為其所有，被告之系爭地上物占用系爭土地，並提出地籍圖謄本、系爭土地所有權狀及登記謄本、系爭地上物照片為證（見本院卷第107至123頁）。核被告系爭地上物占用系爭土地之現況，業已認定如前述，並有系爭成果圖可參（見本院卷第151頁），則原告主張系爭地上物係無權占用系爭土地，自堪可認定。依上開規定，原告請求被告應將占用系爭土地之系爭地上物拆除，並將系爭土地返還原告，於法有據，應予准許。

㈤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2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告對被告之租金及律師費之債權，核屬無確定期限之給付，而民事起訴狀繕本分別於及114年9月30日、同年10月1日寄存送達羅小村、黃忠貞（見本院第73、75頁），被告迄未給付，自應負遲延責任，是原告請求羅小村給付自114年10月11日起、黃忠貞自114年10月12日起，均至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法自屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利及連帶保證、民法第767條第1項前段、中段規定之法律關係，請求被告羅小村應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；被告羅小村應將系爭土地，如系爭成果圖所示符號335-7⑴面積13平方公尺、288-66面

積2平方公尺上之系爭地上物除去，並將土地騰空返還予原告；及被告應連帶給付原告17萬2,774元，及羅小村自114年10月11日起、黃忠貞自114年10月12日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息等，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回，

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　吳俊螢

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　楊玉華

附表：

編號	項目	訴訟費用之負擔之比例	訴訟費用負擔之當事人及方式
1	第一審已繳納裁判費部分	百分之21	羅小村、黃忠貞連帶給付
		百分之74	羅小村
		百分之5	原告
2	地政規費	全部	羅小村