臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1656號

原　　告　蔡崇祿
　　郭勝曜
上二人共同
訴訟代理人　蘇清水律師
　　黃聖珮律師
　　黃郁庭律師
被　　告　森普實業有限公司
000000000000000000
兼上列一人
法定代理人　陳柄宏
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國110年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將臺南市○○區○○段00000○00000○00000○號、門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國110年10月22日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月分別給付原告蔡崇祿、郭勝曜各新臺幣45,000元。

三、訴訟費用由被告連帶負擔。

四、本判決第一、二項於原告以新臺幣920,967元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被告2人受合法通知，無正當理由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2人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告2人主張：訴外人王文輝與原告蔡崇祿於民國107年1月1

日將臺南市○○區○○段00000○00000○00000○號、門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告森普實業有限公司（下稱森普公司），並由被告陳柄宏擔任連帶保證人，兩造乃簽立系爭房屋租賃契約書，約定租期自107年1月1日起至116年12月31日止，租金每月新臺幣（下同）9萬元（下稱系爭租賃契約），嗣王文輝過世，由原告郭勝曜繼承其系爭房屋之應有部分(2分之1)及系爭租賃契約。詎森普公司自110年起開始積欠租金，自110年4月起至同年10月，已積欠6個月租金，經扣除簽約時預繳押租保證金(相當於3個月租金)後，尚欠租金27萬元，顯已超過民法第440條規定之2個月租額。原告2人於110年10月8日催告森普公司繳納積欠之租金，然未獲置理，乃於同年10月21日寄發律師函通知森普公司終止系爭租賃契約，上開律師函於同年10月22日送達森普公司，則系爭租賃契約自110年10月22日已合法終止。從而，原告2人爰依民法第767條第1項、第455條、第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：求為判決如主文所示（見本院卷第15頁）。

三、被告2人未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、原告2人前開主張之事實，業據提出系爭租賃契約、系爭房屋所有權狀、得渡法律事務所函文、存證信函回執等件為證，被告2人經合法通知未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀或證據資料以供本院審酌，依上開證據，堪信原告2人主張為真。從而，原告2人依租賃物返還請求權、所有物返還請求權，及不當得利之法律關係，請求被告2人應將系爭房屋騰空遷讓返還原告2人，並應自110年10月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月分別給付原告2人各45,000元，為有理由，應予准許。

五、原告2人陳明願供擔保請為宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之金額後准許之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　12　　日

民事第三庭　法　　官　王淑惠

以上正本係照原本作成。

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　　111　　年　　1　　月　　12　　日

書 記 官　洪凌婷