

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第290號

原告 永明進企業有限公司

法定代理人 楊明道

被告 雅川實業有限公司

法定代理人 董義龍

被告 楊錦煌

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告雅川實業有限公司應將門牌號碼臺南市○○區○○路○號房屋遷讓返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣參拾萬伍仟柒佰伍拾元，及自民國一〇九年六月十五日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹拾參萬伍仟元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣壹萬玖仟捌佰壹拾元，其中新臺幣壹萬元由被告雅川實業有限公司負擔，新臺幣陸仟元由被告連帶負擔，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告雅川實業有限公司（下稱雅川公司）於民國104年6月15日訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由原告將其所有之門牌號碼臺南市○○區○○路0號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告雅川公司，約定租期為104年6月15日起至109年6月14日止，每月租金為新臺幣（下

同) 141,750元(內含5%營利事業所得稅),系爭租約第八條並約定如被告雅川公司於租期屆滿時未遷讓交還房屋,原告得請求按租金2倍之違約金至遷讓完了之日止,被告楊錦煌則於108年9月間於系爭租約上簽名擔任雅川公司之連帶保證人。詎料被告雅川公司自108年9月15日起即未正常繳納租金,自108年9月15日起至109年6月14日止共積欠租金1,246,250元,並於租期屆滿後無權占有系爭房屋,致原告受有相當於租金之損害,爰依租賃契約之法律關係請求被告雅川公司遷讓返還系爭房屋、請求被告連帶給付上開租金,及依不當得利及系爭租約第八條之規定請求被告按月給付原告135,000元。並聲明:(一)被告雅川公司應將系爭房屋遷讓返還予原告;(二)被告應連帶給付原告1,246,250元,及自109年6月15日起至遷讓返還房屋之日止,按月連帶給付原告135,000元。

二、被告則以：

(一)被告雅川公司：租賃是事實，是因為疫情很多工作沒辦法作，希望可以緩一緩，疫情如過了就可以恢復繳租了，如果現在要搬走也找不到地方。

(二)被告楊錦煌：如果遷走雅川公司資源回收再利用的事業就不能進行了，因為這是要經過經濟部核准才可以經營，租金應該是含稅13萬多元。

三、得心證之理由：

(一)原告與被告雅川公司於104年6月15日訂立系爭租約，由原告將其所有之系爭房屋出租予被告雅川公司，約定租期為104年6月15日起至109年6月14日止，被告楊錦煌則於108年9月間於系爭租約上簽名擔任雅川公司之連帶保證人等情，有系爭租約、系爭房屋稅籍證明書在卷可參(見本院補字卷第21至24、55頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。系爭租約之租期既已於109年6月14日屆

01 滿，原告與被告雅川公司間就系爭房屋之租賃關係即已消
02 滅，依前開規定，被告雅川公司即負有返還系爭房屋之義
03 務，是原告本於租賃之法律關係，請求被告雅川公司遷讓
04 返還系爭房屋，即屬有據

05 (三)復按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
06 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租
07 金。民法第421條、第439條第1項前段分別定有明文。因
08 此，承租人占有、使用、收益租賃之房屋，自負有給付租
09 金之義務。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃
10 債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
11 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於
12 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。（最高法院
13 87年度台上字第1631號判決意旨參照）。自系爭租約第三
14 條約定：「雙方協議第一年租金每月新台幣壹拾貳萬元
15 正，第二年起每月新台幣壹拾參萬伍仟元整計租金（未
16 稅），乙方（即雅川公司）不得藉任何理由拖延或拒納，
17 且不得由保證金中抵扣作為租金。」文義觀之，原告與雅
18 川公司乃約定租期開始後第2年起即105年6月15日起每月
19 租金為「135,000元（未稅）」，亦即除135,000元外，尚
20 須加計稅金，則原告主張被告雅川公司每月負際應負之租
21 金尚需加計5%之營利事業所得稅，共計為141,750元（13
22 5,000元 $\times$ 1.05）乙情，與契約文義相符，堪認屬實；被告
23 楊錦煌辯稱每月租金應為13萬多元云云，則無所憑，無法
24 採信。又原告主張被告雅川公司自108年9月15日未依期正
25 常繳納租金乙節，固為被告所不爭執，然原告亦自承雅川
26 公司於108年9月15日至109年6月16日間，曾給付共計70萬
27 元之租金予原告乙情（見本院卷第37、66頁），則自108
28 年9月15日起至系爭租約租期屆滿之109年6月14日止（共
29 計9期），被告雅川公司依約應繳納之租金共計1,275,750
30 元（計算式：141,750元 $\times$ 9=1,275,750元），扣除雅川公
31 司已繳納之70萬元後，尚欠租金575,750元。又被告雅川

01 公司曾交付27萬元之押租金予原告，此為兩造所不爭執
02 （見本院卷第69頁），依上開說明，此押租金於系爭租約
03 屆期消滅後，於承租人之欠租或其他債務不履行所生債務
04 發生當然抵充效力；至系爭租約第三條後段所謂不得由保
05 證金中扣抵作為租金，應係指承租人不因已交付押租金而
06 於押租金額度內免除按期繳納租金之義務，並非約定押租
07 金於租賃關係消滅後仍不得抵充。故於扣除押租金27萬元
08 後，被告雅川公司尚積欠租金305,750元，此為原告尚得
09 請求被告雅川公司給付之租金，逾此範圍之租金請求則屬
10 無據。

11 （四）系爭租約第八條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方
12 （即原告）同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權
13 利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按
14 照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證
15 人丙方，決無異議。」；被告雅川公司既未依約遷讓房
16 屋，則原告依上開約定，請求被告雅川公司自109年6月15
17 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告135,000
18 元之違約金，亦屬有據，應予准許。

19 （五）被告楊錦煌就系爭租約為被告雅川公司之連帶保證人，應
20 就雅川公司因系爭租約所生之上開租金、違約金債務負連
21 帶保證責任。從而，原告請求被告楊錦煌與雅川公司連帶
22 給付租金305,750元，及自109年6月15日起至遷讓返還系
23 爭房屋之日止，按月連帶給付原告135,000元之違約金，
24 同屬有據。

25 四、綜上所述，原告依租賃、連帶保證之法律關係及系爭租約第
26 八條約定，請求被告雅川公司將系爭房屋遷讓返還予原告，
27 及請求被告連帶給付原告305,750元，及自109年6月15日起
28 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告135,000
29 元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應
30 予駁回。又本院既依連帶保證、系爭租約第八條約定，判命
31 被告應自109年6月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月

連帶給付原告135,000元，則原告另依不當得利為相同請求部分，即毋庸再予論述，附此敘明。

五、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用。民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項分別定有明文。本院酌量原告之請求內容、訟爭之起因及兩造勝敗比例，定本件訴訟費用之負擔如主文第四項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項。

中 華 民 國 110 年 4 月 15 日
民事第二庭 法 官 張玉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
書記官 鄭伊汝