

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第243號

原告 胡靖楠

胡蘇金枝

共同

訴訟代理人 翁銘隆律師

被告 謝宗憲

蔡維驛

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

(一)被告謝宗憲應將臺南市○○區○○段000○00000地號土地及門牌號碼臺南市○○區○○路00號房屋全部騰空返還予原告胡靖楠、胡蘇金枝。

(二)被告謝宗憲、蔡維驛應連帶給付原告胡蘇金枝新臺幣100,000元及被告謝宗憲自民國113年7月29日起，被告蔡維驛自民國113年7月17日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(三)被告謝宗憲、蔡維驛應連帶給付原告胡靖楠新臺幣100,000元及被告謝宗憲自民國113年7月29日起，被告蔡維驛自民國113年7月17日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(四)被告謝宗憲應自民國113年7月29日起至返還本判決主文第一項所示之不動產之日止，按月給付原告胡蘇金枝新臺幣25,000元。

(五)被告謝宗憲應自民國113年7月17日起至本判決主文第一項所示之不動產之日止，按月給付原告胡靖楠新臺幣25,000元。

(六)訴訟費用由被告負擔。

(七)本判決主文第一項，於原告胡靖楠、胡蘇金枝以新臺幣4,990,383元為被告供擔保後，得假執行，但被告謝宗憲如以新臺幣14,971,149元為原告胡靖楠、胡蘇金枝預供擔保，得免

01 為假執行。

02 (八)本判決主文第二項得假執行。但被告謝宗憲、蔡維駢如以新臺
03 幣100,000元為原告胡蘇金枝預供擔保，得免為假執行。

04 (九)本判決主文第三項得假執行。但被告謝宗憲、蔡維駢如以新臺
05 幣100,000元為原告胡靖楠預供擔保，得免為假執行。

06 (十)本判決主文第四項得假執行。但被告謝宗憲如按月以新臺幣
07 25,000元為原告胡蘇金枝預供擔保，得免為假執行。

08 (十一)本判決主文第五項得假執行。但被告謝宗憲如按月以新臺幣
09 25,000元為原告胡靖楠預供擔保，得免為假執行。

10 事實及理由

11 一、被告經合法通知，無正當理由，均未於最後言詞辯論期日到
12 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
13 請，由其一造辯論而為判決。

14 二、原告起訴主張：原告胡蘇金枝、胡靖楠將名下所有之臺南市
15 ○○區○○段000○00000地號土地及門牌號碼臺南市○○區
16 ○○路00號房屋全部出租予被告謝宗憲使用，訂有租賃契
17 約，租賃期限自民國112年10月5日至117年10月4日止，每個
18 月租金於112年10月5日至115年10月4日為新臺幣（下同）
19 50,000元、於115年10月5日至117年10月4日為52,500元，且
20 應於每月1日以前支付，並由被告蔡維駢為連帶保證人。被
21 告謝宗憲自113年2月開始遲延給付租金，直至原告自113年3
22 月11日寄發存證信函催告時，被告謝宗憲已積欠2個月租
23 金，前開存證信函遭被告拒收），故以本件起訴狀繕本送達
24 為催告給付租金及終止系爭租約意思表示。被告謝宗憲租系
25 爭土地及房屋，約定自112年10月5日至115年10月4日止每月
26 租金為50,000元，依系爭租約，被告謝宗憲自有按期給付租
27 金之義務，惟被告謝宗憲未給付自113年2月份起之租金，是
28 原告依上開規定，請求被告謝宗憲給付自113年2月1日起至
29 113年5月31日止，共4個月之租金200,000元（計算式50,000
30 元/月X4個月=200,000元），系爭土地、房屋分別為原告胡
31 靖楠、胡蘇金枝所有，故被告謝宗憲應分別給付原告胡靖

01 楠、胡蘇金枝各100,000元(計算式20,000元÷2=100,000
02 元)。系爭租賃契約第20條，被告蔡維騏乃連帶保證人，亦
03 須為此負連帶給付責任。系爭租約已經終止，被告謝宗憲迄
04 今仍未將系爭土地及房屋遷讓返還原告，自受有相當於租金
05 之不當得利，原告自依民法第179條前段規定請求被告自113
06 年6月1日起至遷讓返還系爭土地及房屋之日止，按月分別給
07 付原告胡靖楠、胡蘇金枝各25,000元。並聲明：(一)被告謝宗
08 憲應將系爭867地號土地及坐落其上系爭文昌路80號房屋及
09 系爭887-4地號土地，全部騰空返還予原告二人。(二)被告應
10 連帶給付原告胡蘇金枝100,000元及自起訴狀繕本送達翌日
11 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應
12 連帶給付原告胡靖楠100,000元及自起訴狀繕本送達翌日起
13 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)被告謝宗
14 憲應自起訴狀繕本送達翌日起至返還聲明第一項所示不動產
15 之日止，按月給付原告胡蘇金枝新臺幣25,000元。(五)被告謝
16 宗憲應自起訴狀繕本送達翌日起至返還聲明第一項所示不動
17 產之日止，按月給付原告胡靖楠新臺幣25,000元。(六)訴訟費
18 用由被告負擔。(六)願供擔保請准宣告假執行。

19 三、被告經合法通知均未於最後言詞辯論期日到場，惟被告蔡維
20 騏前曾到庭稱(以第一人稱列載)：我有簽署系爭契約，原告
21 應該要針對謝宗憲求償。原告應該要先終止合約。我記得謝
22 宗憲已經有交過幾期租金，不知道是四期或是五期，謝宗憲
23 是說要裝潢再開店，我不是承租人所以我不清楚，就我所知
24 謝宗憲之前就已經有延遲繳租的狀況，謝宗憲是要開鵝肉
25 店。當時謝宗憲好像是跟我說他財務有狀況等語。

26 四、得心證之理由：

27 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
29 前、中段定有明文。又按承租人租金支付有遲延者，出租人
30 得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內
31 不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金

01 之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契
02 約；其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2
03 個月時，始得終止契約；出租人非因承租人積欠租金額，除
04 擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，民法第440
05 條第1、2項、土地法第100條第3款分別定有明文。另稱保證
06 者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由
07 其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，包
08 含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之
09 負擔，民法第739條、第740條亦有明文。又保證債務之所謂
10 連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負
11 全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債
12 務之文義參照觀之甚明。再者，無法律上之原因而受利益，
13 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
14 後已不存在者，亦同；民法第179條定有明文。依不當得利
15 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致
16 他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
17 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有
18 他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

19 (二)查：原告主張上情，並提出租賃契約、臺南市○○區○○段
20 000○○0000地號土地所有權狀及謄本、存證信函為證。被告
21 謝宗憲未到庭或提出書狀作何爭執或陳述，被告蔡維騏曾到
22 庭自認有簽署系爭租約擔任連帶保證人，亦知悉被告謝宗憲
23 有遲繳租金、財務有狀況等情，是依證據調查結果，堪認原
24 告上開主張，應屬信實。基此，被告謝宗憲既為系爭租約之
25 承租人，已有2期以上租金未繳納，則原告以本件起訴狀繕
26 本送達被告謝宗憲之日即113年7月28日為終止該租約之意思
27 表示，即屬有據(送達證書可參：重訴字卷第17頁)。又被告
28 蔡維騏為系爭租約之連帶保證人，自應就被告謝宗憲基於該
29 租約之法律關係所負上開租金債務，負連帶給付責任。而系
30 爭租約已經終止，原告自可本於租賃物返還請求權請求被告
31 謝宗憲將系爭租賃物全部騰空返還與原告，且應與被告蔡維

01 駁就尚未給付之租金負連帶清償責任。且被告謝宗憲於該租
02 約終止後即無繼續占有系爭租賃物之合法權源，其繼續占有
03 而受有利益，原告自可對之請求相當於租金之不當得利。依
04 上，原告依系爭租約之租金給付請求權、連帶保證、租賃物
05 返還請求權、不當得利請求權之法律關係請求如上，均有理
06 由，應予准許。

07 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
08 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
14 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段
15 及第203條分別定有明文。系爭租約第4條約定租金應於每月
16 1日繳納，原告請求被告給付之前述租金即有確定期限，而
17 系爭租約已於113年7月28日終止，則原告請求被告各連帶給
18 付100,000元部分自起訴狀繕本送達翌日即被告謝宗憲自113
19 年7月29日起，被告蔡維駢自113年7月17日起，均至清償日
20 止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為法之所許範
21 圍，應予准許(送達證書可參：重訴字卷第17、19頁)。

22 (四)綜上所述，原告依系爭租約、租賃物返還請求權、不當得利
23 之法律關係，請求被告謝宗憲應將系爭租賃物全部騰空返還
24 予原告二人，被告應連帶給付原告胡蘇金枝100,000元及被
25 告謝宗憲自113年7月29日起，被告蔡維駢自113年7月17日
26 起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，被告
27 應連帶給付原告胡靖楠100,000元及被告謝宗憲自113年7月
28 29日起，被告蔡維駢自113年7月17日起，均至清償日止，按
29 週年利率百分之5計算之利息，被告謝宗憲應自113年7月29
30 日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付原告胡蘇金枝

01 25,000元，及自113年7月17日起至返還系爭租賃物之日止，
02 按月給付原告胡靖楠25,000元，均有理由，應予准許。

03 五、本判決主文所命給付之價額未逾500,000元者，依民事訴訟
04 法第389條第1項第5款之規定，應各依職權宣告假執行(原告
05 就此陳明願供擔保宣告假執行，僅在促請本院注意，毋庸為
06 准駁諭知)；其他非屬職權宣告假執行之勝訴部分，則依原
07 告之聲明酌定擔保金准之。另由本院依職權宣告被告各供擔
08 保得免為假執行。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
10 決之結果不生影響，爰不一一論列。

11 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
12 前段、第78條、第85條第1項前段、第389條第1項第5款、第
13 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

15 民事第一庭 法官 盧亨龍

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
18 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

21 書記官 彭蜀方