臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第972號

原　　告　陳淑貞

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃仕翰律師

　　呂紹宏律師

　　柯晨晧律師

被　　告　留乃堂食品有限公司

000000000000000000

兼　法　定

代　理　人　尤秋梅

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告留乃堂食品有限公司應將門牌號碼為新北市○○區○○○路○○○號一樓及地下一樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一百零九年十月三十日起至騰空返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹拾貳萬元。

被告應連帶給付原告新臺幣伍拾壹萬伍仟元，及被告留乃堂食品有限公司自民國一百零九年九月十八日起，被告尤秋梅自民國一百零九年九月十九日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣壹拾伍萬元，及自民國一百零九年十月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆佰參拾貳萬零參拾元為被告留乃堂食品有限公司供擔保後，得假執行。

本判決第二項各按月給付到期部分，原告每期以新臺幣肆萬元為

被告供擔保後，得假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣壹拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣伍萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、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及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴時原聲明為「⑴被告留乃堂食品有限公司（下稱留乃堂公司）應將坐落新北市○○區○○段000○00000地號土地上，門牌號碼為新北市○○區○○○路000號1樓及地下1樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）120,000元。⑵留乃堂公司、被告尤秋梅（下稱尤秋梅）應連帶給付原告635,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑶留乃堂公司應給付原告150,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑷願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第9-10頁），嗣於民國109年10月26日以民事準備㈠狀變更前三項聲明為「⑴留乃堂公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；留乃堂公司及尤秋梅應自民事準備㈠狀繕本送達最後一位被告翌日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告120,000元。⑵留乃堂公司及尤秋梅應連帶給付原告515,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑶留乃堂公司及尤秋梅應連帶給付原告150,000元，及自民事準備㈠狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」（見本院第99-100頁），核原告變更請求金額及起息日，屬縮減應受判決事項之聲明；而原告就聲明第一

項及第三項追加尤秋梅應為連帶給付之部分，仍係基於原告就所有之系爭房屋出租予留乃堂公司雙方所訂之租賃契約之同一基礎事實，與前揭規定相符，應予准許。

二、本件留乃堂公司及尤秋梅均經合法通知，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、實體方面

一、原告主張：原告為系爭房屋之所有權人，原告與留乃堂公司於104年10月18日就系爭房屋簽立定其租賃契約，並以尤秋梅為連帶保證人，約定租期自105年3月1日起至111年2月28日止，每月租金120,000元，租金以每月為一期，每年付壹次，於每年3月以支票支付12期房租（下稱系爭租約）。詎留乃堂公司於109年3月1日後即未按期繳納租金，於109年3月、4月完全未繳納租金；5月14日僅支付15,000元；於6月12日、22日分別支付10,000元、20,000元（即6月僅支付30,000元）；於同年7月3日、7日、10日、14日、28日分別支付10,000元、5,000元、5,000元、5,000元、10,000元（即7月僅支付35,000元），前開款項用於清償同年3月積欠之租金，仍未清償完畢。而留乃堂公司於109年3月至7月原應支付之房租共計為600,000元，每個月均未足額給付，總計僅支付80,000元之租金，積欠520,000元租金，即所積欠之租金已超過2個月之租額。原告僅得於109年7月29日寄發台北松德郵局存證號碼000160之存證信函催告留乃堂公司於文到7日內清償所欠租金，並要求留乃堂公司如不能清償，應於文到30日內返還系爭房屋，然留乃堂公司僅於109年8月再支付5,000元之租金，原告方於109年8月17日以台北永春郵局000534號存證信函通知留乃堂公司終止系爭租約，並於同年月24日再次寄發存證信函，請求留乃堂公司返還系爭房屋並清償所欠租金，惟仍未獲置理。承上，系爭租約已經原告合法終止，原告自得依民法第455條規定，請求留乃堂公司騰空返還系爭房屋予原告；並依據系爭租約第3條、第7條第5

項、民法第439條規定請求留乃堂公司、尤秋梅連帶給付109年3月至同年9月所積欠之租金共計515,000元；及依系爭租約第6條第3項、第7條第5項約定請求留乃堂公司、尤秋梅連帶給付違約金；及依系爭租約第6條第4項、第7條第5項約定請求留乃堂公司、尤秋梅連帶給付原告律師費用150,000元；復依民法第179條及第181條不當得利之規定，請求留乃堂公司、尤秋梅於返還房屋為止，按月連帶給付原告相當於租金之不當得利120,000元等語。並聲明：⑴留乃堂公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；留乃堂公司及尤秋梅應自民事準備㈠狀繕本送達最後一位被告翌日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告120,000元。⑵留乃堂公司及尤秋梅應連帶給付原告515,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑶留乃堂公司及尤秋梅應連帶給付原告150,000元，及自民事準備㈠狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑷願供擔保，請准宣告假執行。

二、本件被告均經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告請求留乃堂公司應騰空遷讓返還系爭房屋部分：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。又承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上者，出租人得收回房屋，土地法第100條第3款有明文規定，上開規定雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，應類推適用（最高法院44年台上字第516號民事裁判意旨參照）。次

2.經查，原告主張其與留乃堂公司間就系爭房屋，訂立租賃契

約，租賃期間自105年3月1日起至111年2月28日止，每月租金為120,000元，租金以每月為一期，每年於3月1日以支票支付12期房租，惟留乃堂公司至109年3月至7月間已累積積欠520,000元之房租，經原告以存證信函催告清償後，留乃堂公司僅於109年8月再支付5,000元房租，仍積欠共計515,000元，即超過2個月金額之租金，原告遂於109年8月17日通知留乃堂公司終止租賃契約等節，業據提出系爭房屋改良所有權狀、新北市○○區○○段000○00000地號土地所有權狀、原告之國泰世華銀行存摺及內頁影本、109年7月29日台北市松德郵局存證號碼000160號存證信函及其掛號郵件收件回執、109年8月17日台北永春郵局存證號碼000534號存證信函及其掛號郵件收件回執等件為證（見本院卷第29-53頁、第105-107頁），且被告留乃堂公司均經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，視同自認，自堪信原告主張為真實。則留乃堂公司於109年7月時已積欠超過2個月份之租金，經原告催告後雖清償5,000元，然仍積欠租金515,000元，已逾二個月租金240,000元之額度，原告依前開規定即得終止租約，而原告終止租約之意思表示業於109年8月17日到達留乃堂公司，堪認系爭租約已於109年8月17日合法終止，留乃堂公司即應返還租賃物即系爭房屋予原告。是以，原告依民法第455條規定請求留乃堂公司將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，即屬有據。

㈡原告請求留乃堂公司、尤秋梅連帶給付相當於租金之不當得利之部分：

1.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，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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）。另按保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條定有明文。就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償（最高法院87年度台上字第2428號民事裁定意旨參照）。

2.查留乃堂公司於系爭租約終止後，已無合法占有權源，仍繼續使用系爭房屋，致原告受有無法占有、使用、收益系爭房屋之損害，且依上開說明，留乃堂公司無權占有系爭房屋可能獲得相當於租金之利益應為留乃堂公司前依系爭租約承租系爭房屋之租金為每月120,000元。又尤秋梅於109年5月31日成為系爭租約之連帶保證人（見本院卷第37頁），而依前開最高法院見解，系爭租約終止後，於留乃堂公司返還系爭房屋前，尤秋梅仍負擔保證責任，是原告依民法第179條之規定及系爭租約連帶保證人之約定，請求留乃堂公司、尤秋梅連帶給付原告，自民事準備㈠狀繕本送達最後一位被告之翌日即109年10月30起（見本院卷第115頁、第117頁）至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利120,000元，核屬有據，應予准許。

㈢原告請求留乃堂公司、尤秋梅應連帶給付所積欠之房租515,000元、違約金120,000元、律師費用150,000元及利息之部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439第1項前段定有明文。次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又按約定

之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用（最高法院106 年度台上字第2453號判決意旨參照）。

2.查留乃堂公司於系爭租約終止前尚積欠租金共計515,000元，業如前述。又系爭租約第6條第4項約定：「乙方（即留乃堂公司）於終止租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金一個月房租給予甲方（即原告），但點交歸還房屋後甲方不得藉此理由扣押乙方房屋押金（保證金）；如遇有訴訟時，其訴訟費用，律師費用一切歸乙方負責。」，則本院審酌原告因留乃堂公司未依約返還系爭房屋所受而生之催告返還、協商處理等成本損失，衡諸社會經濟狀況及一般租賃交易常態，堪認兩造約定以一個月房租額作為違約金之數額尚屬合理。另系爭租約第7條第5項約定，「如有連代（為契約誤繕，應為帶）保證人時，就承租人之租金違約金負完全保證責任。…」（見本院卷第39頁），故原告請求留久堂公司、尤秋梅連帶給付積欠之租金515,000元及一個月房租額120,000元之違約金，及自起訴狀繕本送達之翌日起，即留久堂公司自109年9月18日、尤秋梅自109年9月20日（見本院卷第71頁、第73頁）至清償日止，按法定利率計算之利息，核屬有據；惟原告聲明僅就其中515,000元之部分為請求（即原告變更後聲明第二項之部分，見本院卷第100頁），本院僅依原告聲明範圍內為裁判，併予敘明。末查，本件因留乃堂公司違約涉訟，原告為此支出律師費用150,000元，亦有德益法律事務所109年8月27日收據，在卷可查（見本院卷第

61頁），依兩造間之前揭約定，原告請求留乃堂公司及尤秋梅應連帶賠償原告此部分之損害，及自民事準備㈠狀送達最後一位被告之翌日即109年10月30日（見本院卷第115頁、第117頁）起至清償日，按法定利率計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告主張留乃堂公司應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；留乃堂公司、尤秋梅應自109年10月30日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告120,000元之相當於租金之不當得利；留乃堂公司、尤秋梅應連帶給付原告515,000元，及留乃堂公司自109年9月18日起、尤秋梅自109年9月19日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；留乃堂公司、尤秋梅應連帶給付原告150,000元，及自109年10月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；均為有理由，應予准許。

五、又本件原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定相當擔保金額，予以准許。

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　　109　　年　　12　　月　　10　　日

民事第四庭　　法　官　陳雯珊

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　　109　　年　　12　　月　　10　　日

書記官　周儀婷