臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4634號

原　　告　褚長興

兼

訴訟代理人　褚長盛

被　　告　阿才的店一九九三餐飲有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉家彰

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　楊曉霞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣柒拾陸萬元，及自民國一百一十二年十月二十七日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾肆萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴經撤回，視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第3項、第263條第1項前段分別定有明文。查原告起訴時原以阿才的店一九九三餐飲有限公司（下稱阿才的店）、劉家彰、楊曉霞為被告，嗣於民國112年11月14日言詞辯論期日

以言詞撤回對劉家彰之起訴（見本院卷第48頁），劉家彰尚未為本案之言詞辯論，毋庸得其同意，揆諸首揭規定，此部分已生撤回之效力，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：被告阿才的店於110年6月15日向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自110年8月1日起至115年7月31日止，每月租金新臺幣（下同）140,000元。詎被告阿才的店未繳付租金，迄今積欠租金達五個半月，共760,000元，原告已寄發存證信函催告被告清償並為終止租約之意思表示，未獲置理。為此，爰依第767條第1項、第179條規定及租賃之法律關係提起本件訴訟，請求被告返還系爭房屋，清償積欠租金，並按月賠償原告未收取之租金140,000元等語，並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及給付租金760,000元，並自112年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告140,000元。

二、被告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按承租人應依約定日期，支付租金；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，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止租約，民法第439條前段、第440條第1項、第2項分別定有明文。次按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：□承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，土地法第100條第3款亦定有明文。第

按終止契約屬單方之意思表示，契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘所定履行期限相當，同時表明於期限屆滿仍不履行即終止契約之旨，自係於催告履行之同時，附有停止條件之終止契約意思表示。則於他方當事人未依限履行、停止條件成就時，終止契約之意思表示即生效力（最高法院95年度台上字第1935號判決意旨參照）。續按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前段及第767條第1項前段亦有明文。經查：

1.被告阿才的店於110年6月15日邀同被告楊曉霞為連帶保證人與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋，約定租期自110年8月1日起至115年7月31日止，每月租金140,000元，保證金420,000元，被告阿才的店應於每月5日前繳納租金，然被告阿才的店未按期繳納租金，110年8月起至112年9月止應繳納租金3,580,000元（其中111年9月至11月調降租金為每月120,000元），僅繳付2,400,000元，扣除保證金後，遲付之租金總額已逾二個月，原告於112年9月8日以存證信函催告被告清償欠租並終止租賃契約等情，有房屋租賃契約、蘆洲郵局第281號存證信函、存摺內頁影本為證（見本院卷第11頁至第23頁），堪信為真實。

2.被告阿才的店於承租系爭房屋後未依約給付租金，固經原告於112年9月8日寄發存證信函請被告清償，惟上開存證信函僅記載「……特依法以本函通知終止租約，請台端於函到後立即付清租金並於15日內遷讓房屋並回復原狀」等語，顯未依法定相當期限催告被告給付欠租，上開催告難認為有效，其為終止租約之意思表示亦非合法。又原告於起訴狀內載明請求被告給付租金及返還系爭房屋，應認兼有以起訴狀送達為催告給付租金與終止租約之意思表示。而本件起訴狀繕本於112年10月17日寄存送達被告住所地，此有本院送達證書可稽（見本院卷第37頁、第41頁），依民事訴訟法第138條第2項規定，應於000年00月00日生合法送達之效力，即自應

斯時起發生催告之效力，惟被告阿才的店迄至本院112年11月14日言詞辯論時，業經相當期限仍未給付積欠之租金，則原告終止系爭租約之停止條件即已成就，系爭租約於112年10月27日已合法終止，堪以認定。

3.承上，系爭租約既經原告合法終止而消滅，被告阿才的店繼續占有系爭房屋即失合法權源，自屬無權占有，揆諸前揭規定，原告請求被告阿才的店騰空遷讓返還系爭房屋，核屬有據。

㈡復按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（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，被告阿才的店向原告承租系爭房屋時已繳付保證金420,000元，此經載明於系爭租約第4條；又自110年8月起至112年9月止，被告阿才的店應繳納租金總額為3,580,000元，被告阿才的店僅陸續不定期匯款共2,400,000元，業經本院認定如前，尚欠1,180,000元。而被告阿才的店於締約時已繳納保證金420,000元，依上開說明，於系爭租約終止時已生當然抵充欠租之效力，則原告請求110年8月起至112年9月之欠租，以押租金抵充後，尚餘760,000元，是原告依系爭租約，請求被告阿才的店給付系爭租約終止前已發生之租金共計760,000元，即屬有據。

㈢再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。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。查系爭租約已於112年10月27日終止，如前所述，被告阿才的店未返還系爭房屋而仍繼續占有使用，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭房屋之損害；並審諸兩造間前就系爭房屋訂定租約所約定之租金為每月140,000元，本院認以此數額為被

告阿才的店使用系爭房屋所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，應屬允當。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告阿才的店自112年10月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付140,000元，核屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

㈣另按稱保證者，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；保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條分別有明定。末按連帶債務之債權人，得對債務人中之一人，或數人，或全體，同時或先後請求全部或一部之給付，亦為民法第273條第1項所規定。又連帶保證人，即屬民法第273條所稱之連帶債務人。債權人自得直接對之為履行債務之請求(最高法院76年度台上字第2381號判決意旨參照)。查被告楊曉霞為系爭租約之連帶保證人乙節，已如前述，依前開規定及說明，其自應就承租人即被告阿才的店依系爭租約所負履行義務，及租賃關係終止後，因被告阿才的店未履行返還租賃物義務而生之損害，即包括於系爭租約消滅後繼續無權占用系爭房屋之相當租金不當得利，負保證責任。是原告請求被告楊曉霞就前述返還系爭房屋及清償租金、給付不當得利等債務，同負履行責任，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依第767條、第179條及系爭租約請求：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告；㈡被告應給付760,000元，及自112年10月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付140,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　12　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

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　　112　　年　　12　　月　　12　　日

書記官　林怡秀