臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第1789號

原　　告　常紘餐飲股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李建程

訴訟代理人　陳綻紘

被　　告　賴韋勳

000000000000000000

　　蘇侯錦

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國115年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告賴韋勳、被告蘇侯錦應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○號一至四樓房屋騰空返還原告。

二、被告賴韋勳、被告蘇侯錦應連帶給付原告新臺幣貳拾萬零叁佰元，及自民國一百一十五年八月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告賴韋勳、被告蘇侯錦應自民國一百一十五年七月三日起至遷讓返還本判決第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣陸萬伍仟伍佰元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告賴韋勳、被告蘇侯錦連帶負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

六、本判決第一項對被告蘇侯錦得假執行；又原告以新臺幣貳佰陸拾貳萬元為被告賴韋勳供擔保後，對被告賴韋勳得假執行。但被告蘇侯錦、被告賴韋勳如以新臺幣柒佰捌拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項關於命被告蘇侯錦給付部分得假執行；關於命被告賴韋勳給付部分，於原告以新臺幣陸萬柒仟元為被告賴

韋勳供擔保後，對被告賴韋勳得假執行。但被告蘇侯錦、被告賴韋勳如以新臺幣貳拾萬零叁佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項各到期部分，關於命被告蘇侯錦給付部分得假執行；關於命被告賴韋勳給付部分，於原告每期以新臺幣貳萬貳仟元為被告賴韋勳供擔保後，對被告賴韋勳得假執行。但被告蘇侯錦、被告賴韋勳就各到期部分如以新臺幣陸萬伍仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第20條第4項約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款著有明文。原告起訴時訴之聲明原為：「㈠被告應將坐落於新北市○○區○○路○段00號1至4樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告；㈡被告應連帶給付原告新臺幣（下同）263,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢被告應自民國115年4月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付65,500元之不當得利；㈣被告應負擔原告因清空系爭房屋所支出之清潔及廢棄物處理費用」，嗣於115年9月1日當庭捨棄民法第767條之請求權基礎及就違約金、清潔、廢棄物處理費用等請求，並增加租金請求金額，另就相當於租金之不當得利請求部分增列「連帶」字樣，而變更上開聲明為如後所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明部分，見本院卷第183、205頁），核屬擴張、減縮應受判決事項之聲

明，且其所請求之基礎事實仍屬同一，參諸前揭規定，應予准許。

三、原告之法定代理人原為李鈞紘，嗣於訴訟繫屬中變更為李建程，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第143頁），核與民事訴訟法第170條、第175條承受訴訟之規定相符，應予准許。

四、本件被告賴韋勳經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：被告賴韋勳前邀同被告蘇侯錦為連帶保證人，向其承租系爭房屋，兩造於114年9月1日簽訂系爭租約，約定租賃期間為114年9月1日起至117年12月31日止，共計3年4個月，自114年9月1日起每月租金為63,600元（未稅）、115年1月1日起每月租金為65,500元、116年1月1日起每月租金為67,400元、117年1月1日起每月租金為69,400元，被告賴韋勳並已於簽約時交付2個月即127,200元之押租金予原告。詎被告賴韋勳自115年2月間起即未依約給付租金，屢經原告催繳未果，原告乃於115年7月2日以存證信函向被告2人表明終止系爭租約，是系爭租約已於此日終止，原告得依系爭租約第12條第1項約定、民法第455條規定，請求被告賴韋勳返還系爭房屋，並依系爭租約第3條約定、民法第439條規定，請求被告賴韋勳給付115年2月起至同年6月止積欠之租金327,500元（計算式：65,500元×6月＝327,500元）。又系爭租約既於115年7月2日終止，則被告賴韋勳即應於該日交還系爭房屋，然被告賴韋勳迄未搬離系爭房屋，顯屬無權占有，是被告賴韋勳至遷讓返還系爭房屋之日止，每月尚受有相當於租金之不當得利65,500元，致原告受有損害，原告亦得依民法第179條規定，請求被告賴韋勳按月給付原告相當於租金之不當得利65,500元。而被告蘇侯錦為被告賴韋勳之連帶保證人，原告自得依系爭租約、切結書（下

稱系爭切結書）之法律關係，請求其就上開債務與被告賴韋勳負連帶責任等語。並聲明：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段00號1至4樓房屋（即系爭房屋）騰空返還原告；㈡被告應連帶給付原告327,500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；㈢被告應自115年7月3日起至返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告65,500元；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：

㈠被告賴韋勳經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

㈡被告蘇侯錦部分：對原告之主張均為認諾。

三、本院之判斷：

㈠被告蘇侯錦部分：

按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之認諾者，應本於其認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。被告既於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為被告敗訴之判決基礎（最高法院45年台上字第31號裁判意旨參照）。次按共同訴訟中，一人之行為或他造對於共同訴訟人中一人之行為及關於其一人所生之事項，除別有規定外，其利害不及於他共同訴訟人，民事訴訟法第55條定有明文。而連帶債務之債權人，得對債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，復為民法第273條第1項所明定，是以，連帶債務之債權人並無以全體連帶債務人為共同被告始得起訴請求之必要，故數連帶債務人間並無合一確定之固有必要共同訴訟之關係，若以數連帶債務人為共同被告，其間之關係即應適用前揭民事訴訟法第55條規定。本件被告蘇侯錦於本院115年9月1日、同年9月29日言詞辯論時對原告之請求為訴訟標的之認諾（見本院卷第184、206頁），依上揭規定及說明，自應為被告蘇侯錦敗訴之判決，且其認諾效力不及於被告賴韋勳。惟就被告蘇侯錦應給付之

租金金額部分，原告已自陳其有收受押租金127,200元，則該押租金應生當然抵充之效力（詳如後述），其復當庭陳請本院予以扣除（見本院卷第184頁），則原告請求被告蘇侯錦給付欠繳之租金200,300元（計算式：327,500元－127,200元＝200,300元）核屬有據；逾此範圍部分，則屬無憑。

㈡被告賴韋勳部分：

1.兩造間租賃關係已經原告合法終止，原告得依系爭租約第12條第1項約定、民法第455條規定，請求被告賴韋勳遷讓並返還系爭房屋：

⑴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、2、3項、第455條前段定有明文。又系爭租約第13條第1項第1款、第2項第1款約定：「㈠租賃期間有下列情形之一者，出租人（即原告）得提前終止租約，且承租人（即被告賴韋勳）不得要求任何賠償：1.承租人遲付租金之總額達2個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。前開承租人遲付之租金額，如出租人未同意，承租人不得主張以押租金扣抵後另逾2個月租金額始符本條，承租人同意且無異議；㈡出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。……1.依前項第1款規定終止者，於終止前3個月……」、第12條第1項約定：「租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及清空附屬設備之點交手續，承租人應將租賃房屋返還出租人並註銷相關營業登記或其他登記」。準此，承租人即被告賴韋勳倘遲付租金，且合於前開民法及系爭租約所定之終止事由，原告即得據以終止系爭租約，而於系爭租約終止時，承租人即被告賴

韋勳自有依系爭租約第12條第1項約定、民法第455條規定返還系爭房屋予原告之義務。

⑵另系爭租約第14條第2、4項約定：「㈡如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日；㈣本契約所為任何意思表示之送達均悉以本契約書所載之地址為準，一方如有遷移或改變者，應以書面通知他方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第一次附郵寄送通知之日期，視為已送達他方」。查，原告主張兩造簽訂系爭租約，惟被告賴韋勳自115年2月間起即未依約繳付租金，原告乃陸續於115年2月5日、同年3月2日、同年4月1日、同年6月2日以存證信函催繳房租，至同年7月月1日止被告賴韋勳已欠租達5個月（即2至6月租金），原告乃於同年7月2日以存證信函向被告賴韋勳為終止系爭租約之意思表示，惟無法送達予被告賴韋勳等情，業據其提出系爭租約、木柵郵局存證號碼000054、000104、000179、000217號、板橋中正路郵局存證號碼000025號存證信函暨掛號郵件收件回執、LINE通訊軟體對話紀錄在卷可稽（見本院卷第11至15、17至19、21至23、25、47至49、51至52、135至138、150至152、187至190、199至202頁）。而被告賴韋勳已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀答辯，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同自認，是審酌原告所提上開證據資料，堪信原告前揭所述事實為真。由上可徵，被告賴韋勳確有遲延繳付租金達2期以上之違約情事，原告於終止系爭租約前3個月起亦已陸續寄發存證信函通知被告賴韋勳，則原告於115年7月2日以存證信函向被告賴韋勳終止系爭租約，合於系爭租約第13條第1項之約定，而上開115年7月2日存證信函雖因無法送達予被告賴韋勳而遭退回，然依系爭租約第14條第2、4項約定，該存證信函得以第一次郵遞之日推定為到達日，復未見被告賴韋勳舉出任何反證推翻，堪認系爭租約業經原告於115年7月2日合法終止無訛。從而，系爭租約既經終止，被告賴韋勳即

應返還系爭房屋予原告，則原告依系爭租約第12條約定、民法第455條規定，請求被告賴韋勳騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

2.原告得依系爭租約第3條約定、民法第439規定，請求被告賴韋勳給付租金200,300元：

⑴按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之，民法第439條定有明文。又系爭租約第3條約定：「㈠承租人（即被告賴韋勳）每月租金為63,600元整（未含5%稅金），每期應繳納1個月租金，並於每月1日前轉帳支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人（即原告）於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金；……㈣115年1月1日起每月租金為65,500元（物價指數調整為3%）……」、第4條：「押租金由租賃雙方約定為2個月租金，金額為127,200元整（最高不得超過2個月租金之總額）。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人；前項押金，除有第7條第3項、第10條第3項及第13條第2項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃房屋時，返還押金或抵充本契約所生債務後之剩餘押金」。可知被告賴韋勳於承租系爭房屋期間，本負有按月給付租金之義務，於租約終止時倘無須以押租金抵充之情事，即得取回押租金。另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號判決意旨可參）。

⑵經查，被告賴韋勳自115年2月1日起未付租金，而系爭租約於115年7月2日經原告合法終止等情，業經認定如前，被告復受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀答辯，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同自認，足信原告主張為真實，故原告請求被告賴韋勳給付

115年2月起至同年6月止積欠之5個月租金，核屬有據。又原告陳明被告賴韋勳有繳納押租金127,200元，請本院依法扣除云云（見本院卷第184頁），復未提出相關書證說明本件有無依約應先行扣抵押租金之情形，是被告賴韋勳積欠租金共計327,000元（計算式：65,500元×5個月＝327,000元），以押租金127,200元抵充後，尚餘200,300元未給付（計算式：327,500元－127,200元＝200,300元）。從而，原告依系爭租約第3條約定、民法第439條規定，請求被告賴韋勳給付積欠之租金200,300元，要屬可採；逾此範圍之主張，即非有據。

3.原告得依民法第179條規定，請求被告賴韋勳給付相當於租金之不當得利：

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，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查，原告主張系爭租約終止後，被告賴韋勳迄未返還系爭房屋等情，均經本院認定如前，是兩造間之租賃關係於115年7月2日因終止而消滅，被告賴韋勳得繼續占有系爭房屋之法律上原因已不復存在，則被告賴韋勳於系爭租約期限屆滿後之翌日即115年7月3日起即屬無權占有，並因此受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，故原告依民法第179條規定，請求被告賴韋勳給付自115年7月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，每月相當於租金之不當得利65,500元，核屬有據。

㈢遲延利息之認定：

按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債

權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項前段、第203條所明定。查，本件原告請求被告2人給付租金之勝訴部分，固屬有確定期限之債權，然原告就此等應繳租金200,300元部分，請求被告2人自民事起訴狀繕本送達之翌日起計算遲延利息，要無不可，而原告之民事起訴狀繕本係於115年7月27日分別寄存送達予被告2人之戶籍址（見本院卷第159、163頁送達證書），依民事訴訟法第138條第2項規定，寄存送達自寄存日起經10日發生效力，是該起訴狀於115年8月6日始生送達效力，故原告請求自該翌日即115年8月7日起，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約第12條第1項約定、民法第455條規定，請求被告2人返還系爭房屋；依系爭租約第3條約定、民法第439條、民法第179條規定及系爭租約、系爭切結書之法律關係，請求被告2人連帶給付租金200,300元，及自115年8月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自115年7月3日起按月連帶給付相當於租金之不當得利65,500元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、末按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。本判決第2、3項所命給付之金額雖未逾50萬元，然與本判決第1項合併計算其金額已逾50萬元，揆諸前揭說明，本院毋庸依職權宣告假執行。而原告就對被告賴韋勳勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；惟就對被告蘇侯錦勝訴部分，本判決係本於其認諾所為之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第1款規定，依職

權宣告假執行，併依職權宣告被告2人得供擔保免為假執行。又原告其餘之訴既經駁回，該部分假執行之聲請，即因訴之駁回而失所依據，不應准許。至原告就被告蘇侯錦所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院不受其拘束，不另為准駁之諭知，末此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第一庭　　法　官　　劉娟呈

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　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　　李登寶