

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第614號

原告 林重宇
林文雄

兼 上一人

訴訟代理人 林子傑

被告 群翰實業有限公司

0000000000000000

法定代理人 謝文中 應受送達處所不明

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼：桃園市○鎮區○○路○段○○○巷○○○號房屋遷讓返還於原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹佰零伍萬貳仟元，及自民國一一四年六月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一四年六月十七日起至返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬伍仟元。
- 四、被告應給付原告林文雄新臺幣玖萬壹仟伍佰元，及自民國一一四年六月十七日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息。
- 五、原告林文雄其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用新臺幣肆萬貳仟貳佰壹拾陸元由被告負擔新臺幣參萬伍仟零參拾玖元，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，餘由原告負擔。
- 七、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾柒萬捌仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰柒拾參萬參仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第二項於原告以新臺幣參拾伍萬壹仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零五萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 九、本判決第三項就各期到期部分，於原告按期以新臺幣壹萬玖
02 仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按期以新臺幣伍
03 萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 十、本判決第四項於原告林文雄以新臺幣參萬壹仟元供擔保後，
05 得假執行。但被告如以新臺幣玖萬壹仟伍佰元為原告林文雄
06 預供擔保後，得免為假執行。

07 十一、原告林文雄其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序事項

10 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
11 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書
12 第2款定有明文。本件原告林重宇、林子傑起訴時係以謝文
13 中為被告，並聲明：(一)被告應將門牌號碼：桃園市○鎮區
14 ○○路○段000巷000○0號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還
15 於原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）152萬3,500元，
16 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
17 算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房
18 屋之日止，按月給付原告5萬5,000元。(四)願供擔保請准宣告
19 假執行（見本院113年度壠簡字第1928號卷〔下稱簡易庭
20 卷〕第3至4頁）。嗣林文雄追加為原告，變更被告為群翰實
21 業有限公司，並變更聲明為如後開之聲明（見本院卷第55至
22 60頁）。審酌訴之變更前、後請求均係基於同一基礎事實，
23 核與前揭法律規定相符，應予准許。

24 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
25 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
26 論而為判決。

27 貳、實體事項

28 一、原告主張：

29 (一)被告於民國110年1月1日向原告承租原告共有之系爭房屋，
30 約定租賃期間自110年1月1日至130年1月1日止，押租金11萬
31 元，被告應於每月30日給付租金5萬5,000元。

01 (二)被告自110年4月份起未依約給付租金，經以押租金扣抵，已
02 積欠2期以上之金額，計算至114年3月份止，已積欠租金共
03 105萬2,000元，爰以起訴狀繕本之送達作為催告被告於收受
04 通知翌日起10日內給付積欠之租金，如逾期未給付，則以民
05 事準備(一)狀繕本之送達作為終止租約之意思表示。

06 (三)被告另於112年至113年間以周轉租金為由，向原告林文雄借
07 款69萬1,500元，約定清償期為如附表所示之發票日，被告
08 並簽發如附表所示支票2紙作為擔保，然原告林文雄向附表
09 所示銀行提示支票均未獲兌現，被告迄未清償票款。

10 (四)原告3人爰依租賃物返還請求權，請求被告騰空返還系爭房
11 屋，並依租賃契約之法律關係，請求被告給付積欠之租金
12 105萬2,000元，依不當得利之法律關係，請求被告按月給付
13 原告5萬5,000元；原告林文雄另依票據之法律關係，請求被
14 告返還69萬1,500元等語。

15 (五)並聲明：(1)被告應將系爭房屋遷讓返還於原告。(2)被告應給
16 付原告105萬2,000元，及自民事準備(一)狀繕本送達翌日起至
17 清償日止，按年息百分之5計算之利息。(3)被告應自民事準
18 備(一)狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原
19 告5萬5,000元。(4)被告應給付原告林文雄69萬1,500元，及
20 自民事準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
21 6計算之利息。(5)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告經合法通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀作
23 任何聲明或陳述。

24 三、關於本件應適用之法律：

25 (一)承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
26 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
27 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
28 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
29 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
30 延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止
31 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第2

01 項、第455條前段分別定有明文。

02 (二)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得
04 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
05 取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還
06 者，應償還其價額。民法第179條、第181條定有明文。

07 (三)在票據上簽名者，依票上所載文義負責；票據上之簽名，得
08 以蓋章代之；匯票到期不獲付款時，執票人於行使或保全匯
09 票上權利之行為後，對於背書人、發票人及匯票上其他債務
10 人得行使追索權；匯票全部或一部不獲承兌或付款或無從為
11 承兌或付款提示時，執票人應請求作成拒絕證書證明之；發
12 票人應照支票文義擔保支票之支付；執票人向支票債務人行
13 使追索權時，得請求自為付款提示日起之利息，如無約定利
14 率者，依年利6釐計算；第2章第9節關於追索權之規定，除
15 第85條第2項第1款、第2款、第87條、第88條、第97條第1項
16 第2款、第2項及第101條外，均於支票準用之，票據法第5條
17 第1項、第6條、第85條第1項、第86條第1項、第126條、第
18 133條、第144條定有明文。

19 四、得心證之理由：

20 (一)原告依租賃物返還請求權、租賃契約及不當得利之法律關係
21 請求部分：原告主張上開事實，業據其提出中華郵政存簿影
22 本、客戶歷史交易明細清單及系爭房屋租賃契約等件附卷為
23 證（見簡易庭卷第4至21頁），經核與其所述相符，堪信為
24 真實。原告依租賃物返還請求權，請求被告騰空返還系爭房
25 屋，並依租賃契約之法律關係，請求被告給付積欠之租金
26 105萬2,000元，依不當得利之法律關係，請求被告自民事準
27 備(一)狀繕本送達翌日即114年6月17日起至返還系爭房屋之日
28 止，按月給付原告5萬5,000元，為有理由，應予准許。

29 (二)原告林文雄依票據之法律關係請求部分：

30 1. 原告林文雄主張：被告簽發如附表所示支票2紙與原告林文
31 雄，並提出支票及退票理由單為證（見簡易庭卷第12頁背

01 面)，其中附表編號1所示支票，按卷附退票理由單所示，
02 足證原告林文雄已依法提示該支票而未獲付款，並經作成拒
03 絕證書，自得依前開規定對被告行使追索權，其據以請求被
04 告給付9萬1,500元本息，為有理由，應予准許。

05 2. 至於附表編號2所示支票，原告林文雄並未提出拒絕證書，
06 以證明其提示請求而未獲付款，依法自不得對被告行使追索
07 權，此部分主張為無理由，應予駁回。

08 五、綜上所述，原告依租賃物返還請求權，請求被告騰空返還系
09 爭房屋，並依租賃契約之法律關係，請求被告給付積欠之租
10 金105萬2,000元，及自民事準備(一)狀繕本送達翌日即114年6
11 月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，又依不
12 當得利之法律關係，請求被告自民事準備(一)狀繕本送達翌日
13 即114年6月17日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5
14 萬5,000元，原告林文雄另依票據之法律關係，請求被告給
15 付9萬1,500元，及自民事準備(一)狀繕本送達翌日即114年6月
16 17日起至清償日止，按年息百分之6計算之利息，為有理
17 由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

18 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390
19 條第2項並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許，並依
20 民事訴訟法第392條第2項規定，依職權諭知被告如預供相當
21 之擔保，得免為假執行。

22 七、本件事證已臻明確，原告其餘主張及陳述，核於判決結果不
23 生影響，爰不逐一論述併此敘明。

24 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
25 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗
26 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
27 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴
28 訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。另依民事訴
29 訟法第91條第3項規定，以裁判確定之訴訟費用額，應於裁
30 判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。本件訴訟費
31 用即第一審裁判費4萬2,216元應依比例由兩造分別負擔，爰

01 判決如主文第項，並依前開規定諭知加給利息。
02 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
03 事訴訟法第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日
05 民事第四庭 法官 孫健智

06 正本係照原本作成。
07 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日
10 書記官 彭明賢

11 附表：

12

編號	支票號碼	發票日 (民國)	金額 (新臺幣)	發票人	付款人
1	SCAB0000000	113年10月22日	9萬1,500元	群翰實業有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司
2	SCAB0000000	114年2月28日	60萬元	群翰實業有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司