

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第402號

原告 邱志揚

訴訟代理人 紀互彥律師

被告 以太彥股份有限公司

法定代理人 許建智

被告 沈忠聖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告以太彥股份有限公司應將坐落桃園市○○區○○路000○000號房屋及地下二樓編號218、219號停車位騰空遷讓返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣320,000元，及被告以太彥股份有限公司自民國113年5月27日起、被告沈忠聖自民國113年5月15日起，均至清償日止，按週年利率15.9%計算之利息，併自民國113年5月27日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣75,000元，暨自民國113年5月27日起至遷讓返還第1項停車位之日止，按月給付原告新臺幣5,000元。

三、被告應連帶給付原告新臺幣13,449元，及被告以太彥股份有限公司自民國113年5月27日起、被告沈忠聖自113年5月15日起，均自清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔100分之80，餘由原告負擔。

六、本判決第1至3項得假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 一、按簡易訴訟程序之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加
05 他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，補充或更正事
06 實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法
07 第436條第2項、第255條第1項第2款、第256條分別定有明
08 文。本件原告起訴時原聲明請求：「(一)被告應連帶將坐落桃
09 園市○○區○○路000○000號房屋（下稱系爭房屋）及地下
10 2樓編號218、219號停車位（下稱系爭停車位）遷空返還原
11 告。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）460,000元，及
12 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率15.9%計
13 算之利息，併自民國113年4月1日起至遷讓系爭房屋之日
14 止，按月給付原告80,000元。(三)被告應連帶給付原告19,459
15 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年
16 利率5%計算之利息。(四)請職權宣告假執行。」，嗣於113年
17 6月6日言詞辯論期日變更聲明(二)為：「被告應連帶給付原告
18 460,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
19 年利率15.9%計算之利息，併自113年4月1日起至遷讓系爭
20 房屋及停車位之日止，按月給付原告80,000元」、變更聲明
21 (三)請求之本金為13,449元（本院卷第39頁），經核原告上開
22 關於聲明(二)係屬更正事實上陳述，聲明(三)則係減縮請求範
23 圍，揆諸前揭說明，應予准許。

24 二、本件被告經合法通知無正當理由未於言詞辯論期日到場，核
25 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由
26 其一造辯論而為判決。

27 貳、實體部分

28 一、原告主張：被告以太彥股份有限公司（下稱以太彥公司）於
29 111年6月8日向原告承租系爭房屋與系爭停車位，並簽訂房
30 屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自111年7月
31 1日起至114年6月30日止，系爭房屋部分每月1日應繳納租金

75,000元，押租金140,000元，停車位每月租金則各為2,500元，共計5,000元，另由被告沈忠聖擔任以太彥公司之連帶保證人。詎以太彥公司自112年9月起即未依約繳納租金，原告於112年11月23日以存證信函催告以太彥公司應於文到3日內給付112年9月至112年11月積欠租金共240,000元，經以太彥公司陸續給付100,000元後，原告又於113年1月24日催告以太彥公司應於文到3日內給付積欠租金300,000元，併送達沈忠聖，然以太彥公司即未再繳付，迄今未獲置理，計算至113年3月，以太彥公司尚有460,000元房屋租金與停車位租金未清償，且自112年12月起，原告已為以太彥公司代墊電費共計13,449元，並以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示，而起訴狀繕本於113年5月16日寄存送達予以太彥公司所在地警察機關，於000年0月00日生送達效力，是系爭租約應於113年5月26日合法終止。惟以太彥公司迄今仍繼續無權占有使用系爭房屋，而獲有相當於每月租金之利益，致使原告受有損害，應併予返還原告。又沈忠聖為以太彥公司之連帶保證人，應就系爭契約負連帶保證責任。爰依系爭租約、不當得利、連帶保證之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張之事實，業據其提出房屋稅繳款書、房屋租賃契約書、存證信函暨回執、電費未繳通知、銀行繳費成功手機擷取畫面、本院送達證書等附卷為憑（本院卷第6至26頁、第28至29頁、第34頁），經核與其所述相符，而被告以太彥公司、沈忠聖既均受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，堪認原告之主張為真。

(二)關於返還系爭房屋部分：

01 1.被告以太彥公司部分：

02 (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
03 租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止
04 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
05 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止
06 後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、民法
07 第455條分別定有明文。經查，以太彥公司自112年9月起即
08 積欠租金，經原告於112年11月23日以存證信函催告以太彥
09 公司於文到3日內給付112年9月至112年11月積欠租金共240,
10 000元，經以太彥公司陸續給付100,000元後，原告又於113
11 年1月24日催告以太彥公司應於文到3日內給付積欠租金300,
12 000元，併送達沈忠聖，以太彥公司即未再繳付，計算至113
13 年3月，以太彥公司尚有460,000元房屋租金與停車位租金未
14 清償，並以起訴狀送達為終止系爭租約之意思表示，業經本
15 院認定如前，系爭租約應於113年5月26日合法終止，以太彥
16 公司自負有返還租賃物之義務，故原告請求以太彥公司應將
17 系爭房屋及系爭停車位遷讓返還予原告，洵屬有據。

18 (2)至原告雖主張以太彥公司已於112年1月30日為停業登記，主
19 張依系爭租約第7條規定：「乙方（即被告，下同）未經甲
20 方（即原告，下同）同意，不得將租賃房屋權利全部或一部
21 份轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋。
22 如有違反，視為違約。」，故以太彥公司停業後已係屬由他
23 人使用系爭房屋而為違約乙節，固據原告提出系爭租約與經
24 濟部商工登記公示資料查詢結果在卷，然公司雖辦理停業登
25 記，惟並未解散，依法該公司之法人格仍存續中，仍有享受
26 權利負擔義務之能力，是縱然以太彥公司於112年1月30日辦
27 理停業，法人格並不當然消滅，原告主張以太彥公司即因此
28 有系爭租約第7條違約事由，應無理由，然原告既已於本院
29 言詞辯論程序中另主張依民法第440條終止租賃契約（本院
30 卷第38頁反面），則原告此部分主張，即無礙原告以起訴狀
31 繕本送達作為解除系爭租約意思表示之主張，併予敘明。

01 2.被告沈忠聖部分：

02 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
03 民法第767條第1項前段固有明文。又按當事人主張有利於己
04 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前
05 段亦有明文。經查，原告主張沈忠聖無權占有使用系爭房屋
06 與系爭停車位，請求沈忠聖將系爭房屋與系爭停車位遷讓返
07 還予原告云云，惟並未舉證沈忠聖有占有系爭房屋與系爭停
08 車位之事實，難認原告已盡其舉證責任，從而，原告此部分
09 之主張，難認有據，應予駁回。

10 (二)關於積欠租金與電費部分：

11 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
12 明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
13 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
14 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年
15 度台上字第1569號判決參照）。是計算至113年3月以太彥公
16 司尚有460,000元租金尚未繳付，扣除其已給付之押租金14
17 0,000元，原告得請求以太彥公司給付之租金金額共計320,0
18 00元（計算式：460,000元－140,000元＝320,000元）。

19 2.又管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意
20 思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，
21 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，
22 或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。民法第176條第1項
23 分別定有明文。依系爭租約第3條第3項，電費應由以太彥公
24 司自行負擔，而原告已代為繳交電費共計13,449元，此有原
25 告提供之電費收據、繳納證明在卷可佐（本院卷第28至29
26 頁），故原告主張以太彥公司應給付原告代墊之電費13,449
27 元，核屬有據，應予准許。

28 (三)請求相當於租金之不當得利部分：

29 再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之不動
31 產，依通常情形受有相當於該不動產租金之利益，而對不動

01 產具權利之人，此時亦受有相當於租金之損害。查系爭租約
02 已終止，業如前述，以太彥公司迄今未返還系爭房屋與系爭
03 停車位，因此受有無權占有系爭房屋、系爭停車位全部之利
04 益，而致原告受有相當於租金之損害，原告自得請求以太彥
05 公司給付相當於租金之不當得利。又系爭租約約定系爭房屋
06 之租金為每月75,000元、系爭停車位租金每月共5,000元
07 （計算式：2,500元 2車位=5,000元），自得以此作為以
08 太彥公司使用系爭房屋、系爭停車位利益之計算標準。是原
09 告請求以太彥公司自系爭租約終止之翌日即起訴狀繕本送達
10 以太彥公司之翌日即113年5月27日起至遷讓返還系爭房屋之
11 日止，按月給付原告75,000元，暨自113年5月27日起至遷讓
12 返還系爭停車位之日止，按月給付原告5,000元，均核屬有
13 據。逾此範圍之請求，即屬無據。

14 (四)沈忠聖連帶責任：

- 15 1.再按保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
16 務時，由其代負履行責任之契約；數人負同一債務，明示對
17 於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務，民法第739
18 條、第272條第1項定有明文。考諸該條款之約定目的，應係
19 要求承租人因租約所生之一切給付責任，均應由連帶保證人
20 負擔保之責。
- 21 2.查沈忠聖為以太彥公司就系爭租約之債務負連帶保證之責，
22 而以太彥公司之上開債務，均係因違反系爭租約所生，原告
23 自得請求沈忠聖就系爭租約之租金、電費及不當得利債務，
24 與以太彥公司負連帶清償責任。

25 (五)從而，被告應連帶給付原告租金320,000元、電費13,449
26 元、並應自113年5月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
27 月給付原告75,000元，暨自113年5月27日起至遷讓返還系爭
28 停車位之日止，按月給付原告5,000元。逾此部分之請求，
29 則無理由。

30 五、遲延利息：

- 31 (一)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
05 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
06 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
07 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條
08 第1項前段及第203條分別定有明文。

09 (二)經查，本件原告之租金債權，係以支付金錢為標的，且有確
10 定期限，並已屆期，被告自應負遲延責任，且系爭租約第3
11 條第2項約定：「乙方應按時給付租金，不得以任何理由拖
12 延或拒納，否則視為違約。乙方未依本契約規定於每月租金
13 應繳日按時繳納，自每月租金應繳日之翌日起，乙方應加付
14 遲延利息，其遲延利息按年利率100分之15.9，按遲延天數
15 計算給付予甲方」（本院卷第8頁反面），查以太彥公司未
16 依系爭租約給付租金，已屬違約情事，而原告主張依系爭租
17 約第3條第2項，請求自起訴狀繕本送達以太彥公司翌日即11
18 3年5月27日（於113年5月16日寄存送達於住所地警察機關，
19 於000年0月00日生送達效力，見本院卷第26頁）、送達沈忠
20 聖翌日即113年5月15日起（見本院卷第35頁）至清償日止，
21 均按週年利率15.9%計算之利息，為有理由。逾此部分之請
22 求，則無理由

23 (三)本件原告其餘請求部分，係以支付金錢為標的，但無確定期
24 限，又未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延責任，
25 則原告就上述得請求之電費13,449元，併請求自起訴狀繕本
26 送達翌日即以太彥公司為113年5月27日、沈忠聖為113年5月
27 15日起均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有
28 理由。

29 六、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利、連帶保證之法律關
30 係，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。逾此
31 部分之請求，則無理由。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明本院依職權宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之判決，附此敘明。原告敗訴部分，假執行之聲請應予駁回。

八、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 113 年 6 月 28 日

桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 113 年 6 月 28 日

書記官 吳宏明