臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1261號

原　　告　林春月
訴訟代理人　李進成律師
複　代理人　張堯聶律師
被　　告　海鴻國際開發股份有限公司
法定代理人　林金豐
被　　告　李峻銘

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年12月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告海鴻國際開發股份有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○○號十三樓（含Ｂ－２第五號停車位）之房屋遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣玖拾參萬伍仟元，及被告海鴻國際開發股份有限公司自民國一○九年九月十五日起、被告李峻銘自民國一○九年十月九日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告海鴻國際開發股份有限公司應自民國一○九年五月十五日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。

本判決第三項到期部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告海鴻國際開發股份有限公司（下稱海鴻公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依同法第433 條之3 規定，依職權由一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告海鴻公司於民國106年9月22日邀同被告李峻銘為連帶保證人，向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路○○○○號13樓房屋（含B-2第5號停車位）（下稱系爭房屋），約定租期自106年10月1日起至111年9月30日止，租金為每月新臺幣（下同）6萬5,000元，應於每月1日前給付（下稱系爭租約）。詎被告海鴻公司自108年1月起即未依約繳付租金，至109年4月止共積欠16個月之租金未償，扣除前收之押租金13萬元後，尚欠租金91萬元，已逾2個月之租額。經原告於109年4月14日發函催討仍未獲置理，原告遂於109年5月13日再次發函終止租約，是系爭租約應於該函在109年5月14日送達被告海鴻公司之日終止。又依系爭租約第12條約定，原告因被告海鴻公司上開違約情事涉訟而支出之律師費9萬元，亦應由被告海鴻公司賠償。又系爭租約於109年5月14日終止後，被告海鴻公司仍無權占用系爭房屋迄今，被告海鴻公司除應返還系爭房屋外，並應按月給付自109年5月15日起至遷讓系爭房屋之日止，以租金6萬5,000元計算之不當得利。而被告李峻銘既為系爭租約之連帶保證人，就上開被告海鴻公司積欠原告之租金及律師費，自應負連帶給付之責。為此，爰擇一依租賃物返還請求權、所有物返還請求權，請求被告海鴻公司應將系爭房屋遷讓返還予原告；暨依系爭租約與連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息；再依不當得利之法律關係，請求被告海鴻公司應自109年5月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬5,000元；並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠被告海鴻公司經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

㈡被告李峻銘則以：伊確實為系爭租約之連帶保證人，被告海鴻

公司亦積欠租金未付，但因疫情影響目前無資力清償；被告海鴻公司現亦因經濟困難而無力負擔等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠被告海鴻公司返還系爭房屋部分：

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；出租人非因承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2 個月以上時，不得收回房屋；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、土地法第100 條第3 款及民法第455 條分別定有明文。

2.經查，原告主張其與被告海鴻公司訂有系爭租約，被告海鴻公司積欠租金且扣除押租金後已達2 個月租金額，原告前發函向被告海鴻公司限期催告未果，嗣又於109 年5 月13日以函為終止租約之意思表示，該函並已於109 年5 月14日送達於被告海鴻公司等情，業據原告提出系爭租約、律師函暨其回執等件為憑（見本院卷第5 至20頁、第23至24頁），應認系爭租約業於109 年5 月14日終止。則原告依租賃物返還請求權請求被告海鴻公司將系爭房屋遷讓返還予原告，自屬有據。

㈡被告海鴻公司積欠款項部分：

1.租金部分：

⑴按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定有明文。次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104 年度台上字第1569號判決意旨參照）。

⑵經查，被告海鴻公司依系爭租約應按月於每月1 日前給付租金6 萬5,000 元，然其自108 年1 月起即未依約繳納，至109 年3 月止，尚積欠15個月租金未付等情，經原告當庭確認無訛，

並為被告李峻銘所是認（見本院卷第62頁反面），堪信為真。是於扣除被告海鴻公司前已付之押租金13萬元後，被告海鴻公司尚積欠之租金應為84萬5,000元【計算式：（6萬5,000元×15月）－13萬元＝84萬5,000元】。故原告於請求被告海鴻公司給付積欠租金84萬5,000元之範圍內，當為有憑。

2.律師費部分：

按系爭租約第12條約定：乙方（即本件被告海鴻公司，下同）若有違約情事，致損害甲方（即本件原告，下同）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償等語（見本院卷第18頁）。經查，被告海鴻公司有上述違約情事，原告因而於109年3月31日分別支付1萬元、8萬元以委任律師聲請支付命令及提起本件訴訟，有本件原告起訴狀、委任契約、收據及臺灣臺北地方法院支付命令影本在卷可稽（見本院卷第3至13頁、第27至29頁、第50頁）。準此，原告依系爭租約請求被告海鴻公司給付律師費9萬元，亦足採信。

3.綜上，原告得向被告海鴻公司請求之金額為93萬5,000元（計算式：84萬5,000元＋9萬元＝93萬5,000元）。

㈢相當租金之不當得利部分：

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條定有明文。而無權占有他人之土地，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）。

2.查被告海鴻公司就系爭房屋無占用之正當權源，業經認定如前，則其占有系爭房屋無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當租金之不當得利。是原告請求被告海鴻公司自109年5月15日（即系爭租約終止日翌日）起按月給付相當於租金之不當得利各6萬5,000元，亦堪信憑。

㈣被告李峻銘連帶保證部分：

1.復按稱保證者，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；又保證債務，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 條分別定有明文。又數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；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，亦為同法第272 條第1 項、第273 條第1 項所明定。

2.觀諸被告李峻銘所簽立之系爭租約所載（見本院卷第18至19頁），可知被告李峻銘對於被告海鴻公司就系爭租約所生含租金、律師費在內對原告之一切賠償責任，允諾拋棄先訴抗辯權並與被告海鴻公司負連帶給付之責。則被告李峻銘為系爭租約之連帶保證人，要臻無疑。是原告請求被告李峻銘就被告海鴻公司應給付之租金、律師費共計93萬5,000 元，應負連帶給付責任，同非無稽。

㈤被告李峻銘固另辯謂被告現皆無力清償等語。然有無資力核僅係其等履行能力之問題，於原告之請求不生影響，亦與被告因系爭租約所應負之責任無涉，尚不得據為解免其清償責任之事由，是被告李峻銘執此為辯，委難採取。

四、末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。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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，民法第229 條第1 項、第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件原告請求被告給付租金84萬5,000 元，為定有給付期限；請求律師費9 萬元，則未定給付期限，則被告分別自期限屆滿及受催告時起，負遲延責任。是原告就此部分得請求之金額，均請求自起訴狀繕本送達被告海鴻公司之翌日即109 年9 月15日起（於10

9年9月14日送達，見本院卷第41頁）、送達被告李峻銘之翌日即109年10月9日起（於109年9月18日公示送達，依法於000年00月0日生送達效力，見本院卷第38頁），均至清償日止，按年息5％計算之利息，亦屬有據。

五、從而，原告依租賃物返還請求權，請求判決如主文第1項所示，及依系爭租約、連帶保證之法律關係，請求判決如主文第2項所示，並依不當得利之法律關係，請求判決如主文第3項所示，均有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由，應予駁回。至原告依所有物返還請求權請求被告海鴻公司遷讓返還系爭房屋之部分，乃以訴之選擇合併，請求本院依其單一之聲明而為裁判，其依租賃物返還請求權所為請求既經准許，則其併依上開請求權所為請求，即無庸加以論斷，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

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　　109　　年　　12　　月　　18　　日

桃園簡易庭　法　官　郭于嘉

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　　109　　年　　12　　月　　22　　日

書記官　王冠雁