福建金門地方法院民事判決

109年度訴字第16號

原　　告　吳蓮梅（即林再求之承受訴訟人）
　　林錦耀（即林再求之承受訴訟人）
　　林錦輝（即林再求之承受訴訟人）
　　林錦慧（即林再求之承受訴訟人）
　　林錦利（即林再求之承受訴訟人）
上五人共同
訴訟代理人　沈炎平律師
被　　告　台灣富金鷺國際開發股份有限公司
法定代理人　陳允火
訴訟代理人　李　錚

上列當事人間請求返還房屋等事件，於民國109年8月13日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼為金門縣金寧鄉上后垵三十五之二號房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告每人新臺幣陸萬伍仟元及自民國一百零九年四月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零九年四月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告每人各新臺幣貳萬壹仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾玖萬零捌佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰零柒萬貳仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告每人以新臺幣貳萬壹仟陸佰陸拾柒元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸萬伍仟元為原告每人預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於每屆滿壹個月，原告每人以新臺幣柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告於每屆滿壹個月以新臺幣貳萬壹仟元為原告每人預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168 條、第170條第1項、第175條第1項分別定有明文。本件原告林再求於起訴後之民國109年4月24日死亡，原告5人為其繼承人，於同年7月8日具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀及新加坡共和國死亡登記證影本在卷可稽（見本院卷第189-195頁），核與前揭規定相符，自應准許。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明、追加不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時，原聲明：「(一)被告應將門牌號碼為金門縣金寧鄉上后垵35之2號房屋遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）52萬5,000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。(三)被告應自109年1月21日起至返還聲明第一項房屋之日止，按月給付原告10萬5,000元。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第9頁）；嗣於109年4月8日具狀將其第3項聲明變更為：「(三)被告應自109年12月2日起至返還聲明第1項房屋之日止，按月給付原告10萬5,000元。」等語（見本院卷第121頁），核其所為僅就返還相當於租金之不當得利

部分，起算日自109年1月21日變更為108年12月2日，屬擴張應受判決事項之聲明；末於109年8月13日言詞辯論期日更正聲明為：「(一)被告應將坐落金門縣○○鄉○○○○段0地號土地上建物，即門牌金門縣金寧鄉上后垵35之2號房屋，遷讓返還於原告等人。(二)被告應給付原告每人各10萬5,000元，及自108年12月2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108年12月2日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告每人各2萬1,000元。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)原告願供擔保請准宣告假執行。」等語（見本院卷第220頁），核其所為係就原告林再求死亡後，因承受訴訟所為聲明之更正，是本件原告所為前開之聲明之變更及更正，揆諸首開規定，均應予准許，合先敘明。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：金門縣金寧鄉上后垵35之2 號房屋（下稱系爭房屋）為林再求所有，被告於106年3月23日與伊簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），經本院以106年度金院公字第001000035號公證，租期自106年3月23日起至111年3月22日止，共5年；並約定租金為第一年每月10萬元，第二年起每月10萬5,000元，並於每月23日前支付，不得藉故拖延或任意要求調整租金，系爭租賃契約第2條、第3條第1項定有明文。另，承租人遲付租金總額達2個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付時，出租人得終止租約，系爭租賃契約第13條第1款亦定有明文。被告自108年7月23日起，均未依約給付租金，積欠5個月租金共52萬5,000元，經伊多次催討，並定相當期限要求被告給付，均未獲置理，故伊於108年11月25日委由伊之訴訟代理人以尚譽法律事務所108年度中所沈字第108112501號函（下稱系爭律師函）為最後

催告，並通知終止系爭租賃契約。嗣林再求於起訴後之109年4月24日死亡，原告5人為其繼承人，渠等繼承林再求之系爭租賃契約及債權，於109年7月8日具狀聲明承受訴訟，爰依民法第1148條第1項、第1151條、系爭租賃契約、民法第421條第1項、第440條第1、2項、第767條第1項前段、第179條等規定，請求被告遷讓並返還系爭房屋、給付其所積欠之租金及自108年12月2日起至被告遷讓並返還系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將坐落金門縣○○鄉○○○○段○○號土地上建物，即門牌金門縣金寧鄉上后垵35之2號房屋，遷讓返還於原告等人。(二)被告應給付原告每人各10萬5,000元，及自108年12月2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108年12月2日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告每人各2萬1,000元。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：林再求就系爭房屋，於106年1月1日與被告簽訂系爭租賃契約，簽約後林再求要求伊交付20萬元押金，並於106年3月23日起，伊每月交付租金10萬元與林再求。依系爭租賃契約書所載，承租人為訴外人李鎔任、被告之法定代理人陳允火，並非被告。被告為經營金廈和平會館民宿，多次請求林再求提供房屋稅繳款書及建築使用執照等件，供伊辦理民宿相關手續之用，然遭林再求一再拖延，至106年10月間才給伊房屋稅繳款書，使伊於同年11月初方合法遷入金門；嗣以其身在新加坡不便為由，至107年4月間才提供建築使用執照，令伊遲至107年4月13日才取得金門縣政府金廈和平會館之民宿登記證，林再求共延誤了14月之久。林再求未能於簽約之際提供伊民宿登記所需資料，使伊受到經濟及社會形象之重大損失等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執事項如下（見本院卷第112、221頁

，為敘述方便，文句略作修正）：

(一)林再求與被告於106年3月23日訂立系爭租賃契約，內容略以：由林再求出租其所有系爭房屋與被告，租賃期間自106年3月23日至111年3月22日，共5年，第一年每月租金為10萬元，第二年起每月10萬5,000元，並於每月23日前支付。

(二)依系爭租賃契約第13條第1款約定，遲付租金之總額達2個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付，出租人得終止租約。

(三)依系爭租賃契約第11條約定，租賃期間屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，並遷出戶籍或其他登記。

(四)林再求於108年11月25日委由沈炎平律師以系爭律師函催繳，並通知終止系爭租賃契約。

(五)系爭房屋現仍由被告使用。

四、本件經依民事訴訟法第 270條之1第1項第3款、第3項規定，整理並協議簡化爭點如下（見本院卷第221-222頁，為說明之便，順序及字句內容略有修正）：

(一)林再求於108年11月25日委由沈炎平律師以系爭律師函，作為通知被告終止系爭租賃契約之意思通知，有無理由？

(二)原告請求被告應將系爭房屋遷讓並返還，有無理由？

(三)被告應給付原告每人各10萬5,000元，及其利息有無理由？

(四)被告應自民國108年12月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告每人各2萬1,000元，有無理由？

五、本院之判斷

(一)林再求於108年11月25日委由沈炎平律師以系爭律師函通知被告終止系爭租賃契約，難認為終止系爭租賃契約之意思通知，應以起訴狀繕本送達被告之日作為終止系爭租賃契約之意思通知：

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2 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2 個月時，始得終止契約，民法第440 條第1 項及第2 項定有明文。又未定期限之租賃，承租人積欠租金除以擔保金抵償外，達2 個月以上時，出租人始得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。另承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：一、遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付，系爭租賃契約第13條約定在卷（見本院卷第27頁）。再出租人依上開規定終止租約，應定相當期限催告承租人支付租金，必承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約，非謂一有承租人欠租達2 個月以上之事實，出租人即得隨時終止租賃契約。且承租人租金支付有遲延者，經出租人定相當期限催告後，承租人於期限內不為支付，出租人固得終止契約，惟非於催告期限屆滿時，即當然終止，出租人如欲終止者，仍須為終止之表示。

2.經查，林再求主張其為系爭房屋之所有權人，並將系爭房屋出租予被告使用，兩造所訂之系爭租約租期為106年3月23日起至111年3月22日止，第一年每月租金10萬元，第二年起每月租金10萬5,000元。被告因積欠租金已逾2個月，惟仍置之不理等情，業據提出與其所述相符之系爭租賃契約影本、公證書影本、系爭律師函、系爭房屋之建物登記謄本、金門縣稅務局108年房屋稅轉帳繳納通知等件為證（見本院卷第17-67頁），而被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出相關書狀就積欠租金已逾2個月乙節為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項規定，視同自認，是原告就被告積欠租金已逾2個月之主張，應信為真實。次查，原告於108年11月25日委由沈炎平律師以系爭律師函，內容略以：「主旨：為代林再求君函知貴公司（即被告）終止雙方間就門牌號碼為金門縣金寧鄉上后垵35之2號房屋之租賃契約，另請於文到十五日內給付未付租金伍拾貳萬伍仟元，並將房屋騰空返還。詳如說明，敬請查照。

說明：一、（略）詎料，臺灣富金鷺公司竟自108年7月起皆未依約給付租金，迄今已達5期共計52萬5仟元尚未給付，本人屢次催告皆未獲置理。．．．（略）」等語，有該函存卷可憑（見本院卷第33-35頁），細繹上開文字係逕以系爭律師函作為終止系爭租賃契約之意思表示，並請求被告返還積欠之租金，而非定相當期限催告被告後，承租人即被告於期限內不為支付，出租人即林再求始得終止契約，自與前開規定之說明，出租人需先定相當期限催告後，承租人於期限內不為支付，出租人始得終止契約之意旨不符，自難認林再求於108年11月25日委由沈炎平律師以系爭律師函之意思通知發生終止系爭租賃契約之效力，另遍閱卷內資料除系爭律師函外，別無林再求於108年11月25日系爭律師函之前，有何定相當期限催告承租人即被告給付租金，被告於期限內不為支付，始得終止系爭租賃契約之其他意思通知之證據，故本院認為應以林再求提起本件訴訟，並以109年3月31日起訴狀繕本送達被告之日（見本院卷第155頁送達證書）作為終止系爭租約之意思表示通知。被告固辯稱：因多次請求林再求提供房屋稅繳款書及建築使用執照等件，供伊辦理民宿相關手續之用，然遭林再求一再拖延，顯未履行民法第423條規定之出租人「以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人」云云，並提出翰笙法律事務所函文及存證信函各一份為證（見本院卷第175-187頁），然被告於言詞辯論終結前並未提出原告有何違反民法第423條規定之出租人先行義務之其他證據以實其說，是被告前揭所辯，是否可信，尚非無疑，參以被告就其所積欠積欠租金已逾2個月等情，於言詞辯論終結前已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出相關書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項規定，視同自認。從而，本院認為被告積欠租金逾2個月後，應以林再求以系爭律師函定相當期限催告被告支付租金之意思表示通知，惟迄本件起訴時，被告仍未支付租金，林再求乃以起訴狀繕本送達被告作為終止系爭租賃租

約之意思表示通知，而本件起訴狀繕本已於109年3月31日合法送達被告，已如前述，揆諸上開說明，林再求已合法終止系爭租賃契約。

(二)原告請求被告應將系爭房屋遷讓並騰空返還，為有理由：

1.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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第455條前段、第767條第1項分別定有明文。次按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條第1 項亦有明定。復按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第1151條亦有明文。及依民法第1138條規定：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。」，查林再求生前將系爭房屋出租與被告使用，並訂立系爭租賃契約，此部分兩造於本案訴訟中並未爭執（見三、不爭執事項(一)）。嗣林再求提起本件訴訟後，於109年4月24日死亡，原告5人為其繼承人，於109年7月8日具狀聲明承受訴訟，業如前述。是依民法第1148條第1項、第1151條規定，林再求就系爭租賃契約之出租人之權利、義務及就系爭房屋之所有權，於其死亡後由原告5人共同繼承而公同共有系爭租賃契約之權利、義務關係及系爭房屋之所有權。

2.林再求與被告間就系爭房屋之系爭租賃契約既經林再求合法終止如前述，則被告於租賃契約終止後，即負有返還系爭房屋之義務，其繼續占有系爭房屋即屬無權占有，是原告5人依據所有權及租賃物返還請求權之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

(三)原告請求被告給付原告每人6萬5,000元積欠之租金及利息，為有理由：

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條前段定有明文。又按無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨可資參照）。復按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，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）。末按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條第1項亦有明定。復按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第1151條亦有明文。及依民法第1138條規定：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。」，查林再求生前將系爭房屋出租與被告使用，並訂立系爭租賃契約，林再求提起本件訴訟後，於109年4月24日死亡，原告5人為其繼承人，於109年7月8日具狀聲明承受訴訟，亦如前述。是依民法第1148條第1項、第1151條規定，林再求就系爭租賃契約之出租人之權利、義務，於其死亡後由原告5人共同繼承而公同共有系爭租賃契約，故原告5人繼承林再求就系爭租賃契約之出租人地位，向被告請求給付積欠之租金，核屬有據。

2.查被告向林再求承租系爭房屋，觀諸兩造於系爭租約第4條約定：「擔保金（押金）由租賃雙方約定為兩個月租金，金額為20萬元整（最高不得超過二個月房屋租金之總額）。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。前項擔保金（押金），除有第10條、第11條第4項及第15條第2項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。」；第11條第4項約定：「前項金額及承租人為繳清之相關費用，出租人得由第4條之擔保金（押金）」中扣抵。

」（見本院卷第23、27頁）。系爭租賃租約既於109年3月31日因起訴狀繕本送達而提前終止，就其從108年7月23起所積欠共5個月之租金52萬5,000元（計算式：105000*5=525000）乙節，被告於言詞辯論終結前已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出相關書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項規定，視同自認，是扣除原告已收受之2個月押租金20萬元後，原告請求被告給付積欠之租金每人各6萬5,000元（計算式：（000000-000000=325000）/5=65000），亦屬有據，自應准許。

(四)原告請求被告自109年4月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告各2萬1,000元，為有理由：

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條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。林再求生前將系爭房屋出租與被告使用，並訂立系爭租賃契約，林再求提起本件訴訟後，於109年4月24日死亡，原告5人為其繼承人，於109年7月8日具狀聲明承受訴訟，亦如前述。是依民法第1148條第1項、第1151條規定，林再求就系爭房屋之所有權，於其死亡後由原告5人共同繼承而公同共有系爭房屋所有權，故原告5人繼承林再求就系爭房屋之所有權人地位，向被告請求給付相當租金之不當得利，核屬有據。

2.查系爭租賃契約已於109年3月31日終止，業經本院認定如前，被告自斯時起即無占用系爭房屋之法律權源，且受有相當租金之利益，並致林再求受有相當於租金之損害，是以原告5人請求被告給付自系爭租賃契約終止之翌日即109年4月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月依系爭租賃契約所約定之租金給付原告各2萬1,000元（計算式：105000/5=21000），洵屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告5人依民法第1148條第1項、第1151條、系爭租賃契約、民法第421條第1項、第440條第1、2項、第767條

第1項前段、第179條等規定，請求：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告每人6萬5,000元，及自109年4月1日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自109年4月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告每人2萬1,000元，為有理由，應予准許，爰判決如主文。逾此部分，難認有據，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；並依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之宣告亦失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　28　　日

民事第一庭　法　官　黃俊偉

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　　109　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　黃紹洧