臺灣臺中地方法院簡易民事判決

108年度中簡字第3079號

原　　告　辜國治
送達代收人　辜英日
被　　告　毅昇工程有限公司
兼
法定代理人　張敏毅

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於中華民國108年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告毅昇工程有限公司應將坐落於門牌號碼臺中市○○區○○○路○○○巷○號房屋全部遷讓交還原告。

被告毅昇工程有限公司、張敏毅應連帶給付原告新臺幣叁萬叁仟元。

被告毅昇工程有限公司、張敏毅應自民國一○八年十月一日起至遷讓交還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹萬壹仟元。

訴訟費用由被告毅昇工程有限公司、張敏毅連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告於起訴時聲明：（一）被告毅昇工程有限公司應將坐落於門牌號碼臺中市○○區○○○路○○○巷○號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還予原告；（二）被告毅昇工程有限公司、張敏毅應連帶給付原告新臺幣（下同）55,000元；（三）被告毅昇工程有限公司、張敏毅應自民國108年8月1日起至遷讓之日止按月連帶賠償11,000元。原告嗣於108年11月21日言詞辯論時，將訴之聲明更正為：（一）被告毅昇工程有限公司應將系爭房屋全部遷讓返還予原告；（二）被告毅昇工程有限公司、張敏毅應連帶給

付原告33,000元；（三）被告毅昇工程有限公司、張敏毅應自108年10月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告11,000元。核其性質應係擴張、減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，自屬適法。

二、次按，被告毅昇工程有限公司、張敏毅經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告毅昇工程有限公司於105年10月5日向原告承租系爭房屋，並簽訂房屋租賃契約書，約定租賃期間自105年10月1日起至110年9月30日止，每月租金11,000元，應按月於1日以現金繳納，被告毅昇工程有限公司業已支付押租金22,000元，被告張敏毅為連帶保證人（下稱系爭租約），惟被告毅昇工程有限公司自108年5月起未繳納租金，迄今積欠租金總額達2個月以上，爰以本件起訴狀繕本送達被告毅昇工程有限公司為終止系爭租約之意思表示。系爭租約既已終止，依系爭租約第7條第5項約定，原告得收回系爭房屋。是被告毅昇工程有限公司於系爭租約終止前，應依系爭租約約定給付自108年5月起至108年9月止積欠之租金，並將被告毅昇工程有限公司前所給付之2個月押租金抵充後，共計為33,000元。又被告毅昇工程有限公司於系爭租約終止後，無權占有系爭房屋，致原告受有無法使用收益之損害，原告得依不當得利之法律關係，請求被告自108年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金11,000元之不當得。又被告張敏毅為系爭房屋租約連帶保證人，亦應就上開金額負連帶給付責任等語，爰依系爭租賃租約、不當得利、連帶保證之法律關係提起本件訴訟。並聲明：（一）被告毅昇工程有限公司應將系爭房屋全部遷讓返還予原告；（二）被告毅昇工程有限公司、張敏毅應連帶給付原告33,000元；（三）被告毅昇工程有限公司、張敏毅應自108年10月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告11,000元。

二、被告毅昇工程有限公司、張敏毅未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）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；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，民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款分別定有明文。而土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年臺上字第516號判決意旨參照）。再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有明文。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。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。押租金返還請求權係以租賃關係終了，承租人無債務不履行情事為停止條件之債權，即須於租賃物交還，承租人已無債務存在時，始能發生（最高法院87年度臺上字第1631號裁判意旨參照）。

（二）經查，原告主張上開事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函為證（見本院卷第23-33頁）。被告毅昇工程有限公司、張敏毅則已於相當之期日受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述，依法視同自認，自堪認原告之主張為真實。且查：

1.返還房屋部分：

系爭房屋之租賃契約第7條第5項約定：乙方（即毅昇工程有限公司）積欠租金達兩個月以上，或違反第四條使用租

賃物之各款限制時，甲方（即原告）得終止租約，收回租賃物。承上所述，被告毅昇工程有限公司積欠之租金抵充押租金後，既已達2個月以上，則原告當得透過本件之起訴，主張終止系爭租約。被告張敏毅、毅昇工程有限公司分別於108年9月5日、108年9月20日收受起訴狀繕本，有送達證書在卷可憑（見本院卷第41、43頁），堪認系爭租賃契約已於108年9月20日終止，原告自翌日起即得收回系爭房屋，被告毅昇工程有限公司亦有遷出系爭房屋返還予原告之義務，是原告請求被告毅昇工程有限公司遷讓交還系爭房屋，乃有理由。

2.給付租金部分：

查被告毅昇工程有限公司於108年9月租賃關係終止前，共積欠原告5個月之租金合計55,000元未為清償，然因原告先前已受領被告毅昇工程有限公司所交付之22,000元押租金，有房屋租賃契約書在卷可稽（見本院卷第23頁），是所欠之租金經押租金抵償後，原告尚得請求被告毅昇工程有限公司給付33,000元【計算式：55,000－22,000＝33,000】。

3.相當於租金之不當得利：

被告毅昇工程有限公司於兩造租賃關係終止後仍繼續無權占用系爭房屋，已妨害原告對系爭房屋之使用收益致受有相當於租金之損害，則原告請求以兩造約定月租金11,000元，按月計算相當於租金之不當得利，核屬適當。原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告毅昇工程有限公司自108年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告11,000元，核屬有據。

（三）末按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明（最高法院45年臺上字第1426號判決可資參照）。查系爭租賃租約中載明，被告張敏毅為被告毅昇工程有限公司之連帶保證

人（見本院卷第29頁），原告訴請被告毅昇工程有限公司與被告張敏毅連帶給付上開積欠租金及相當於租金之不當得利，要非無據，應併予准許。

四、從而，原告依租賃契約、不當得利及連帶保證之法律關係，訴請被告毅昇工程有限公司返還系爭房屋予原告，及被告張敏毅、毅昇工程有限公司連帶給付如主文第2、3項所示之金額，即無不合，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條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款之規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，原告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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　12　　日

臺中簡易庭　法　官　林秉暉

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　　108　　年　　12　　月　　12　　日

書記官　劉家汝