臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第64號

原　　告　陳春勝
訴訟代理人　李晉安律師
被　　告　林聯成
　　三國客棧美食宴會館
上　一　人
法定代理人　曹蘭方

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108 年4 月23日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告林聯成、三國客棧美食宴會館應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○路○段○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告林聯成應給付原告新臺幣壹佰貳拾柒萬元，及自民國一百零八年三月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告林聯成應自民國一百零八年一月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾貳萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣叁拾壹萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆拾貳萬叁仟元為被告林聯成供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。查原告起訴時依租賃契約之法律關係，請求被告林聯成遷讓返還房屋及給付積欠之租金新臺幣（下同）127 萬元，因上開房屋目前由被告林聯成與曹蘭方合夥開設三國客棧美食宴會館而為使用，有商業登記基本資料在卷足稽（見本院卷第57頁），原告乃追加三國客棧美食宴會館為被告，並追加民法第767 條第1 項前段規定為請求權基礎，

請求被告2人遷讓返還房屋。核原告所為，屬請求之基礎事實同一，與前揭規定相符，自應准許。

二、被告經合法通知，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，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○路○ 段○○號房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，由原告出租予被告林聯成經營餐廳使用，依兩造所訂房地租賃契約書第3條約定，被告林聯成於民國105年7月至107年6月期間應按月給付租金10萬元（其中105年7、8月減免租金為5萬元）、於107年7月至108年6月期間應按月給付租金12萬元。惟締約後，被告林聯成繳租情形如下：㈠105年7月至12月期間繳交3.5個月租金，尚欠2.5個月租金共計25萬元、㈡106年度繳交6個月租金，尚欠6個月租金共計60萬元、㈢107年1月至6月期間繳交3個月租金，尚欠3個月租金共計30萬元、㈣107年7月至12月期間繳交10萬元租金，尚欠租金62萬元（12萬x 6個月－10萬），合計177萬元租金未付，扣除被告林聯成原繳之押租保證金50萬元，尚欠127萬元。被告林聯成未依約繳納租金，原告於107年10月17日委託律師發函催告被告林聯成繳納，惟未獲置理，原告遂再於107年11月29日委請律師發函終止兩造間之租賃契約。又系爭房屋目前由被告三國客棧美食宴會館占有使用中，爰依民法第767條第1項前段規定及租賃契約之法律關係，請求被告2人遷讓房屋系爭房屋，被告林聯成應給付原告127萬元及自108年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告12萬元。並聲明：如主文所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告林聯成向其承租系爭房屋，租期5年，105年

7月至107年6月期間每月應支付租金10萬元（其中105年7、8月減免租金為5萬元）、107年7月至108年6月期間每月應支付租金12萬元，被告未依約繳納租金，扣除押租保證金50萬元後，尚欠租金127萬元未付，原告已於107年11月29日寄發律師函為終止租約之意思表示等事實，業據其提出房地租賃契約書、農會帳戶交易明細表、律師函暨回執、三國客棧美食宴會館營業照片等件為證，被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，本院依調查之結果，堪信原告之主張為真實。

(二)按承租人應依約定日期，支付租金；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；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，民法第439條前段、第440條第1、2項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。經查，被告林聯成自105年下半年度起即未按月足額繳付租金，原告已於107年10月17日寄發律師函催告繳納，迄原告於107年11月29日寄發律師函終止系爭租約為止，被告林聯成遲付租金總額確已達2個月以上之租額，稽諸上開規定，雙方間之租約，業經原告合法予以終止，被告林聯成於其後繼續占用系爭房屋即屬無權占有；而被告三國客棧美食宴會館亦無合法占用原告所有系爭房屋之正當權源，從而，原告本於物上請求權及民法第455條之約定，請求被告2人騰空遷讓返還房屋，即有理由。

(三)次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。查原告與被告林聯成簽訂之租賃契約書第3條約明：「1.105年7月至107年6月止每月支付租金新台幣10萬元整。2.107年7月至108年6月止每月支付租金新台幣12萬元整。…5.租金於每月5日前支付」（見本院卷第13頁）

，基此，被告林聯成依約應於每月5 日前支付租金，然其未按時繳納租金，積欠租金達2 個月以上，原告已寄發律師函為終止租約之意思表示，並於107 年12月3 日送達被告林聯成而合法終止，故原告依系爭租約第3 條之約定，請求被告林聯成給付租約終止前所積欠之租金，核屬有據。又本件原告係請求被告林聯成給付自105 年7 月1 日起至107 年12月31日止所欠之租金，及自108 年1 月1 日起至遷讓返還房屋之日止之相當租金不當得利。然承前所述，被告林聯成於租約終止後之107 年12月4 日起使用系爭房屋應給付原告者乃相當租金之不當得利，而非租金，但因其計算基準與每月租金額相同，且俱為使用房屋之代價，故仍應認原告之請求全部有理由。因此，原告主張迄至107 年12月31日止，被告林聯成尚欠租金177 萬元未付，原告逕以被告林聯成訂約時繳付之押租保證金50萬元抵償，據此請求被告林聯成給付租金及相當租金之不當得利共計127 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108 年3 月1 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。

(四)末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；而無權占有他人建物者，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。經查，被告迄今仍未將系爭房屋騰空返還，有三國客棧美食宴會館營業照片為憑（見本院卷第63-70 頁），從而，原告請求被告林聯成給付終止租約後之108 年1 月1 日起至被告遷讓返還房屋日止，按月給付相當租金不當得利12萬元，亦屬有據，而應准許。

四、原告就聲明第一項、第二項陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

五、據上論結：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1 項前段、第78條、第390 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　吳靜怡

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　　108　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　林琬茹