

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第368號

原告 新榮實業有限公司

法定代理人 游雅惠

訴訟代理人 游雅芬

被告 磐實綠能科技有限公司

法定代理人 黃定宏即黃子榮

被告 林峻輝即林家毅

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年8月10日  
辯論終結，判決如下：

主 文

被告磐實綠能科技有限公司應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路○○  
巷○○○○號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬捌仟貳佰元。

被告應自民國一〇九年三月二十日起至遷讓第一項所示房屋之日  
止，按月給付原告新臺幣參萬貳仟伍佰伍拾元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬零柒佰元為被告供擔保後，  
得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳萬貳仟柒佰元為被告供擔保後，  
得假執行。

本判決第三項所命給付，就已到期部分於原告每月以新臺幣壹萬  
零捌佰伍拾元為被告供擔保後，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。查原告起訴時原聲明：「(一)被告應將門牌號  
碼新竹縣○○鄉○○路○○巷○○○○號房屋（下稱系爭房屋）騰  
空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）68,200  
元。(三)被告應自民國109年3月20日起至遷讓第1項所示房  
屋之日止，按月給付原告32,550元。(四)願供擔保請准宣告假

執行。」嗣於訴訟進行中，原告當庭變更其上開第1項訴之聲明為：「被告磐實綠能科技有限公司（下稱磐實公司）應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。」（見本院卷第32頁），核被告所為，仍本於相同房屋租賃契約書而向被告磐實公司為請求，基礎事實係屬同一，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

二、被告2人經合法通知，均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、原告起訴主張：被告磐實公司以被告林峻輝即林家毅（下稱林峻輝）為連帶保證人，與原告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告磐實公司，租賃期限自108年7月20日起至109年7月19日止，租金每月31,000元（含稅32,550元），以每次匯款2個月租金之方式給付，押租保證金62,000元。詎被告磐實公司僅繳納4個月租金及押租保證金後即未再支付，迄至109年3月19日已遲付108年11月至109年2月共4個月租金，扣除押租金後仍逾2個月租金未付，共積欠68,200元（計算式：32,550元×4個月－62,000元＝68,200元）。經原告分別於109年2月21日、同年3月6日以存證信函通知被告等10日內繳清租金及終止租約在案，惟被告迄未繳清。被告磐實公司於系爭租約終止後，至今尚未搬離系爭房屋，屬無權占有，即無法律上原因享有相當於租金之利益，原告自得請求按月給付相當於租金之損害迄至返還系爭房屋之日止，被告林峻毅係連帶保證人，亦應負給付之責。爰依民法第767條第1項規定、系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠租金及返還相當於租金之不當得利等語。並聲明：（一）被告磐實公司應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告68,200元。（三）被告應自109年3月20日起至遷讓第1項所示房屋之日止，按月給付原告32

01 ,550元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
03 述。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張其與被告磐實公司就系爭房屋訂有1年期之系爭租  
06 約，並以被告林峻輝為被告磐實公司之連帶保證人，惟被告  
07 磐實公司積欠租金逾2個月租額，經原告定相當期限催告後  
08 仍未繳付，已向被告為終止租約之意思表示之事實，業據提  
09 出系爭租約1份、存證信函暨收件回執各2份等件影本為證  
10 ，核與其所述相符；而被告2人已於相當時期受合法通知，  
11 均未到場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據  
12 ，以供本院審酌，是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意  
13 旨，自堪信原告主張為真實。

14 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
15 租人支付租金，如承租人於其期間內不為支付，出租人得終  
16 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
17 租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終  
18 止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物  
19 者，得請求返還之，民法第440條第1項、第2項、第455  
20 條前段、第767條第1項前段分別定有明文。本件原告主張  
21 被告磐實公司自108年11月起即未繳納租金，已積欠租金逾  
22 2個月以上未給付，原告曾以存證信函催告被告限期繳清租  
23 金，屆期如未付清，系爭租約即行終止，有存證信函暨收件  
24 回執在卷可稽（見本院卷第14至19頁），惟被告迄未繳納積  
25 欠之租金，是系爭租約業已終止，即堪認定。又被告迄今仍  
26 未將系爭房屋騰空返還，自屬無權占有，故原告依前揭規定  
27 ，請求被告將系爭房屋全部騰空並遷讓返還予原告，洵屬有  
28 據，應予准許。

29 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定  
30 有明文。又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租  
31 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）。查系爭租約第3條、第4條及第19條之約定，租金每個月為31,000元（稅外加），應於每月20日以前繳納，惟原告同意被告磐實公司每次以匯款2個月租金之方式支付，是被告磐實公司自108年11月1日起至109年2月29日止，共積欠4個月之租金130,200元【計算式：31,000元×1.05（含稅）×4個月＝124,000元】，經以押租金62,000元抵充後，尚有68,200元未繳清，故原告依系爭租約之約定，請求被告磐實公司給付終止租約前所積欠之租金68,200元，為有理由，應予准許。

(四)再按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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號判例意旨可參）。查系爭租約業經原告以存證信函終止，惟被告磐實公司迄今仍未搬離系爭房屋，則其繼續占有系爭房屋即為無法律上之原因，並受有相當於租金之不當得利，則原告請求被告磐實公司自系爭租約終止後之109年3月20日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又系爭房屋之每月租金為31,000元，含稅為32,550元，則原告主張被告磐實公司無權占有系爭房屋可受相當於原租金每月32,550元之不當得利，尚屬適當，應為可採。

(五)末按稱保證者，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。而連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其

全體，同時或先後請求全部或一部之給付，同法第273條第  
項亦定有明文。又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號判例意旨參照）。查本件被  
告磐實公司應返還原告積欠之租金68,200元，及自109年3  
月20日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當  
得利32,550元，已如前述，而被告林峻輝既為系爭租約之連  
帶保證人，揆諸前揭規定及說明，自應負連帶給付責任。惟  
原告於民事起訴狀「訴之聲明」欄內僅於第2、3項聲明中  
請求被告2人共同給付上開金額，無請求被告「連帶」給付  
之聲明，是本院得為判決之範圍，自不得逾越原告聲明之範  
圍，且依前開規定，連帶債務之債權人既得對於債務人中之  
一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，  
則連帶債務之債權人即原告於本件之聲明，未請求連帶債務  
人即被告磐實公司及林峻輝應連帶給付，而係請求被告為共  
同給付，於法亦無違誤，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段及不  
當得利之法律關係，請求被告磐實公司遷讓返還系爭房屋，  
及被告2人應給付積欠之租金68,200元，並自109年3月20  
日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得  
利32,550元，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌  
定相當之擔保金額准許之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 109 年 8 月 24 日  
民 事 第 一 庭 法 官 彭 淑 苑

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 24 日

