臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第509號

原　　告　呂清雲
　　胡慶勝
共　　同
訴訟代理人　胡峰賓律師
被　　告　忠誠電木股份有限公司
兼法定
代理人　羅光宏
被　　告　呂昭德

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年1 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告忠誠電木股份有限公司應自門牌號碼桃園市○○區○○○路○段○○○號房屋遷出，並將該房屋騰空返還予原告。

被告忠誠電木股份有限公司、羅光宏、呂昭德應連帶給付原告新臺幣伍拾壹萬伍仟陸佰陸拾柒元。

被告忠誠電木股份有限公司、羅光宏、呂昭德應自民國一○九年二月一日起至返還第一項房屋予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣參拾肆萬元。

訴訟費用由被告忠誠電木股份有限公司、羅光宏、呂昭德連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰參拾玖萬柒仟玖佰元為被告忠誠電木股份有限公司供擔保後，得為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾柒萬壹仟玖佰元為被告忠誠電木股份有限公司、羅光宏、呂昭德供擔保後，得為假執行。

本判決第三項所命各期給付到期部分，原告每期以新臺幣壹拾壹萬參仟肆佰元為被告忠誠電木股份有限公司、羅光宏、呂昭德供擔保後，得為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款、第256 條分別定有明文。經查，本件原告起訴時係聲明：㈠被告忠誠電木股份有限公司（下稱忠誠公司）應將門牌號碼桃園市○○區○○○路○○○號房屋之物品騰空及遷出，並將房屋返還予原告。㈡被告應連帶給付原告新臺幣（下同）515,667 元。㈢被告應自民國108 年4 月11日起至返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告34萬元。㈣願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第4 頁）。嗣於108 年12月13日言詞辯論期日變更聲明為：㈠被告忠誠公司應自門牌號碼桃園市○○區○○○路○ 段○○○ 號房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將該房屋騰空返還予原告。㈡被告應連帶給付原告515,667 元。㈢被告應自109 年2 月1 日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告34萬元。㈣願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第117 、118 頁）。經核原告關於更正房屋門牌號碼部分，僅係更正事實上之陳述，不涉及訴之變更或追加；其餘所為，係屬請求之基礎事實同一（即系爭房屋於租約終止後遷讓返還所衍生之相關爭議），揆諸上開規定，並無不合，自應予准許。

二、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：緣被告忠誠公司邀同被告羅光宏、呂昭德為連帶保證人向原告承租系爭房屋，租賃期間自106 年12月10日起至109 年12月9 日止，約定被告忠誠公司應於每月10日前給付租金17萬元，被告忠誠公司並已給付押金50萬元予原告。而系爭租賃契約第12條第3 款、第14條第1 款約定，承租人遲付租金之總額達2 個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付者，出租人得終止租約，並自租約終止之翌日起至交還租賃物之日止，按日計付租金1 倍之

違約金。詎被告忠誠公司自108 年1 月起即未依約給付租金，嗣欠繳租金達2 個月以上後，經原告以108 年12月13日言詞辯論筆錄影本之送達，催告被告忠誠公司應於5 日內給付租金，逾期則逕為終止系爭租賃契約之意思表示，然被告忠誠公司仍置之不理，系爭租賃契約已合法終止。爰依系爭租賃契約第3 條之約定、民法第455 條前段租賃物返還請求權、民法第767 條第1 項前段物上請求權之規定，請求判准被告忠誠公司應將系爭房屋騰空遷讓交還予原告，及給付自108 年1 月起至終止租約止，扣除押金後所積欠之租金154 萬元（於本件訴訟僅先一部請求515,667 元）；暨依民法第179 條之規定、系爭租賃契約第12條第3 項之約定，自109 年2 月1 日起至被告忠誠公司返還系爭房屋予原告之日止，按月計付相當於租金之不當得利17萬元，及租金1 倍即17萬元之違約金。又被告羅光宏、呂昭德為被告忠誠公司之連帶保證人，亦應就上開金錢請求部分負連帶給付之責。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之公證書及土地房屋租賃契約書等件影本為證（見本院卷第17至23頁），經本院核對無訛，本院綜合上開各項事證，互核相符，自堪信原告之主張為真實。按承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2 個月以上時，出租人得收回房屋，土地法第100 條第3 款定有明文。是以出租人基於土地法規定上開承租人欠租之事由，並依民法第440 條第1 項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，自得終止契約（最高法院43年台上字第1143號判例意旨參照）。又按契約當事人之一方，因他方遲延給付而催告其履行時，並表明如於期限內不履行，契約視為終止，即係於催告之同時，表示附有停止條件之終止意思，因此他方當事人如未履行契約，則停止條件成就，終止契約之意

思表示發生效力。故無須再另為終止契約之意思表示（最高法院83年度台上字第1773判決意旨參照）。從而原告依系爭租賃契約、租賃物返還請求權、物上請求權、不當得利、連帶保證之法律關係，請求被告忠誠公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並請求被告忠誠公司、羅光宏、呂昭德應連帶給付積欠之租金515,667 元，暨自109 年2 月1 日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月連帶計付相當於租金之不當得利17萬元，及租金1 倍即17萬元之違約金，均為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

四、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85條第2 項、第390 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　31　　日

民事第五庭　　法　官　周珮琦

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　　1　　月　　31　　日

書記官　李慧慧