

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3312號

原告 有樂股份有限公司

法定代理人 邱茂庭

訴訟代理人 高靖棠律師

被告 洪嵩育

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○○號房屋遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣陸拾肆萬元，及自民國一〇八年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一〇八年十月十五日起至遷讓返還第一項所示之房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣捌萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由原告負擔百分之十二，餘由被告負擔。

六、本判決第一、二、三項於原告以新臺幣壹拾玖萬壹仟肆佰元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾柒萬肆仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

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。本件原告起訴之聲明第2、3項原為「(2)被告應給付原告新臺幣（下同）72萬元，及自起訴狀繕本送達時起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(3)被告應自民國108年11月1日起至遷讓房屋完畢止，按月給付原告8萬元」（見本院卷第11頁）；嗣於108年12月19日以言詞變更聲明為：「(2)被告應給付原告78萬1,000元及自起訴狀繕本送達時起至清償日止按週年利率5%計算之利息。」

(3)被告應自108年10月15日起至遷讓房屋完畢止，按月給付原告8萬元。」（見本院卷第90、91頁），核為擴張原告應受判決事項之聲明，與前揭規定尚無不合，應予准許，先予敘明。

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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

原告（原名為「有樂創意設計有限公司」，於108年9月11日更名為「有樂股份有限公司」）向訴外人張蔡玉蓮承租坐落臺中市○○區○○路○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）後，於107年5月15日起將系爭房屋轉租予被告，約定租期自107年5月15日起至116年5月15日止，租金每月8萬元，被告應於每月10日前支付租金（下稱系爭租賃契約）。詎被告未依約給付租金，經原告屢次催討，被告均未給付，原告乃於108年10月8日以LINE訊息催告被告於5日內給付，如逾期未給付，系爭租賃契約即為終止。惟被告仍未置理，故系爭租賃契約已於108年10月14日合法終止，被告應將系爭房屋返還予原告。又被告自107年5月15日承租系爭房屋之日起至108年10月14日系爭租賃契約終止之日止，應給付原告17個月之租金、合計136萬元，扣除被告已給付之租金及押租金57萬9,000元，被告尚應給付原告78萬1,000元之租金。另於108年10月14日系爭租賃契約終止後，被告仍繼續占用系爭房屋，構成不當得利，應自108年10月15日起，按月給付原告8萬元之相當於租金之不當得利。為此，爰依民法第179條、第455條等規定及系爭租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(1)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。(2)被告應給付原告78萬1,000元及自起訴狀繕本送達時起至清償日至按週年利率5%計算之利息。(3)被告應自108年10月15日起至遷讓房屋完畢止，按月給付原告8萬元。

01 (4)原告願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告經合法通知無正當理由未到庭，亦未提出書狀作何聲明
03 或陳述。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之原告之股份
06 有限公司變更登記表、系爭租賃契約、LINE訊息及系爭房屋
07 之108年房屋稅繳款書影本等件（見本院卷第19至39、95至
08 109、135至143頁）為證，並據證人即代理原告簽訂系爭
09 租賃契約之原告前員工呂佩諭於本院審理中證述明確（見本
10 院卷第157至153頁）；而本院審酌原告提出之證據，經調
11 查結果，除被告積欠原告租金月數應為8個月（即107年11
12 月15日起至108年7月14日之租金經扣除2個月押租金16萬
13 元，尚欠56萬元租金，與108年9月15日起至同年10月14日
14 止之租金8萬元，詳後述），數額應為64萬元外，其餘部分
15 核與原告主張相符，堪信為真。

16 (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
17 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
18 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者
19 ，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定
20 ，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延
21 給付逾2個月時，始得終止契約。民法第439條前段、第44
22 0條第1項、第2項定有明文。經查，本件被告自107年11
23 月起即未按期繳納租金，迄至108年9月止已積欠原告逾2
24 期以上租金未繳，經原告於108年10月8日19時12分以LINE
25 訊息催告被告於5日內給付積欠租金，如逾期未付，即以該
26 LINE訊息終止系爭租約，而為附條件終止租約之意思表示，
27 自屬合法。又被告於同日19時58分收到該上開LINE訊息（見
28 本院卷第143頁），自發生催告效力，而被告雖於同時回稱
29 將委任律師處理等語（見本院卷第143頁），然迄未見被告
30 給付上開積欠租金，是兩造間系爭租賃契約已於108年10月
31 14日經原告合法終止而消滅，堪以認定。

01 (三)次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生
02 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條
03 定有明文。經查，本件兩造間系爭租賃契約既已於108年10
04 月14日終止，則原告與被告間即無租賃關係存在，從而，原
05 告依民法第455條規定，請求將系爭房屋遷讓返還予原告，
06 即屬有據。

07 (四)又按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付
08 租金。」；第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致
09 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
10 已不存在者，亦同。」；第229條第1項按「給付有確定期
11 限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。」。再遲延之
12 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
13 之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利
14 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週利利率為
15 5%，民法第233條第1項、第203條亦有明定。是本件原告
16 就系爭租賃契約終止前被告所積欠之租金，依兩造間之租賃
17 契約請求被告給付，及依民法第179條規定請求被告給付系
18 爭租賃契約終止後迄被告遷讓返還系爭房屋之日止，每月以
19 8萬元計算之相當於租金之不當得利，均屬有據。惟本件被
20 告係自107年5月15日起向原告承租系爭房屋，每月租金應
21 於10日前繳納，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第93至107
22 頁），且系爭租賃契約108年10月14日終止，已如前述，而
23 被告自107年11月起即未按期繳納租金，依原告提出之108
24 年10月8日LINE訊息（見本院卷第143頁），可知被告在10
25 8年10月14日系爭租賃契約終止前，係積欠107年11月份（
26 即從107年11月15日起）至108年7月份（即至108年8月
27 14日止）之租金，經扣除2個月押租金16萬元後，尚積欠56
28 萬元租金，與108年9月份（指108年9月15日至同年10月
29 14日）之租金8萬元，合計64萬元未繳付。故原告請求被告
30 給付系爭租賃契約終止前積欠之租金，及自起訴狀繕本送達
31 之時即108年11月10日（見本院卷第47、49頁之送達證書）

至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，以及請求被告自系爭租賃契約終止後起迄被告遷讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利每月8萬元，於法均無不合，應予准許；逾此部分之租金請求，自屬無據。

(五)從而，原告依兩造間系爭租賃關係終止後之民法第455條租賃物返還請求權，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告；及依兩造間系爭租賃契約之約定請求被告給付積欠之租金，與依民法第179條規定請求被告給付自系爭租賃契約終止後迄被告遷讓返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，亦即，聲明請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告；並給付原告64萬元，及自108年11月10日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；暨自108年10月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8萬元，均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

(六)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；並職權酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 3 月 5 日
民 事 第 三 庭 法 官 廖 純 卿

一、上正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

三、提起上訴，應以上訴狀表明（一）對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，（二）上訴理由（民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

中 華 民 國 109 年 3 月 5 日
書 記 官 孫 超 凡