臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第1611號

原　　告　廖姿瑩
訴訟代理人　李育儒律師
複代理　人　孫暐琳律師（解除委任）
訴訟代理人　蓋威宏律師（解除委任）
訴訟代理人　馮秋霞
被　　告　陳銀櫃
被　　告　中網雲端資訊股份有限公司
法定代理人　劉暐

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳銀櫃及被告中網雲端資訊股份有限公司應將門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號6 樓房屋騰空並遷讓返還原告。

被告陳銀櫃應給付原告新臺幣58,620元，及自民國109 年6 月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國109 年2 月26日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。

被告中網雲端資訊股份有限公司應給付原告新臺幣78,580元，及自民國109 年6 月6 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國109 年3 月18日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告12,000元。

訴訟費用由被告陳銀櫃、被告中網雲端資訊股份有限公司各負擔二分之一。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告陳銀櫃經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386 條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告與被告二人於民國105 年10月24日各簽立租賃契約，約定原告將所有門牌號碼高雄市○○區○○○街○○

號6樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告二人，租期均自105年12月1日起至110年11月30日止，被告陳銀櫃及被告中網雲端資訊股份有限公司（下稱中網公司）應於每月1日各給付租金新臺幣（下同）10,000元、12,000元，若被告於終止租約或租期屆滿不交還房屋，應支付違約金10,000元（下稱系爭租約），被告陳銀櫃及中網公司已各給付押租金20,000元、24,000元。詎被告自106年6月起陸續有漏未給付或遲延給付租金之情事，原告遂於108年12月3日以楠梓後勁郵局第47號存證信函定期催告被告二人給付106年6月、108年3月、6月、11月之租金，但未獲置理，原告即於109年2月24日以律師函通知被告陳銀櫃終止系爭租約，並於翌日（25日）送達被告陳銀櫃；原告另於109年2月24日以律師函定期催告被告中網公司給付106年6月、108年3月、6月、11月、12月及109年1月、2月之租金，亦未獲置理，原告遂於109年3月16日以律師函通知被告中網公司終止系爭租約，於翌日（17日）送達被告中網公司。兩造之系爭租約既已終止，被告即應返還系爭房屋，被告於系爭租約終止後繼續占用系爭房屋，係無法律上原因而受有利益，被告陳銀櫃應自109年2月26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利10,000元；被告中網公司則應自109年3月18日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利12,000元。被告陳銀櫃迄109年2月25日止仍積欠租金48,620元（已扣抵20,000元押租金），被告中網公司截至109年3月17日止仍積欠租金66,580元（已扣抵押租金24,000元），爰依系爭租約第3條約定請求被告給付之。又被告於租約終止後均未返還系爭房屋，依系爭租約第6條第2款之約定，各應給付原告1萬元違約金。為此，爰依民法第455條第1項、第767條第1項前段、第179條規定、系爭租約第3條及第6條第2款之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告陳銀櫃及被告中網公司應將系爭房屋騰空並遷讓返還予原告；㈡被告陳銀櫃應給付原告58,620

元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，及自109 年2 月26日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告10,000元；㈢被告中網公司應給付原告78,580元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息，及自109 年3 月18日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告12,000元；㈣願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠被告中網公司：伊願意返還系爭房屋，但當初係因原告在租約到期前先通知要將房屋收回，伊才停止給付租金，是原告違約在先，積欠之租金希望與原告協商等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告陳銀櫃未於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠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。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440 條第1 、2 項、第455 條分別定有明文。次按土地法第100 條第3 款規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：…三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2 個月以上時。」，上開規定在有期限之租賃具有同一之法律理由，自應類推適用（參照最高法院44年台上字第516 號裁判意旨）。又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 條前段亦有明定。無權占有他人土地，可能獲有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號裁判參照）。

㈡經查：

1.原告主張之前揭事實，業經原告提出與主張相符之系爭租約、原告之郵政存簿儲金簿、楠梓後勁郵局第47號存證信函暨送達回執、法丞律師事務所109年2月24日109法丞字第20號函暨送達回執、法丞律師事務所109年2月24日109法丞字第19號函暨送達回執、法丞律師事務所109年3月16日109法丞字第37號函暨送達回執為證（見本院卷第19-6 9、187、189頁）；被告陳銀櫃已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，應視同自認；被告中網公司亦不爭執簽立租約及積欠上開租金之情事（見本院卷第229頁），故原告主張之前揭事實，堪信為真實。

2.原告以上開律師函向被告陳銀櫃、被告中網公司為終止系爭租約之意思表示時，經扣除其等給付之押租金後，被告仍積欠2個月以上租金未付，則原告終止系爭租約，核屬有據，故原告與被告陳銀櫃、被告中網公司間之系爭租約，已分別於109年2月25日、109年3月17日經原告合法終止，堪予認定。是原告依民法第455條第1項及第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付自系爭租約終止翌日即被告陳銀櫃自109年2月26日起、被告中網公司自109年3月18日起，均至其等遷讓返還系爭房屋之日止，按月各給付相當於租金之不當得利10,000元、12,000元，為有理由。另被告陳銀櫃尚積欠原告租金48,620元，被告中網公司亦積欠租金66,580元，且其等於終止租約後未依約返還系爭房屋，故原告依系爭租約第3條、第6條第2款之約定，請求被告陳銀櫃給付租金48,620元及違約金10,000元、請求被告中網公司給付租金66,580元及違約金10,000元，亦屬有理。被告中網公司固辯稱係因原告先行通知要收回系爭房屋，始停止給付租金，希望原告來協商，係原告違約在先，原告請求違約金不合理等語（見本院卷第228、230頁）。然被告中網公司係因租約終止後未立即返還系爭房屋，始負給付上開違約金之義務，此與原告在租約終止前是否曾向被告通知將收回系

爭房屋無涉，況被告中網公司並未主張原告在其積欠租金之前即已為終止租約之表示，是被告停止給付租金前，系爭租約仍有效，被告自有給付租金之義務，是被告此部分抗辯，為無理由。

五、綜上所述，原告依民法第455條第1項、第179條規定、系爭租約第3條及第6條第2款之約定，請求：㈠被告應騰空及遷讓返還系爭房屋予原告；㈡被告陳銀櫃應給付原告58,620元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月20日（見本院卷第99頁送達回證）起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，及自109年2月26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告10,000元；㈢被告中網公司應給付原告78,580元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月6日（見本院卷第101頁送達回證）起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，及自109年3月18日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告12,000元，均有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　8　　日

高雄簡易庭　法　官　徐彩芳

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　　110　　年　　1　　月　　8　　日

書記官　廖佳玲