

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第697號

原告 謝雪鈴

被告 王孝龍

董映柔

訴訟代理人 廖傑驊律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王孝龍應將門牌號碼高雄市○○區○○○巷0○00號6樓房屋
遷讓返還予原告。

被告王孝龍應給付原告新臺幣233,758元，及自民國113年4月22
日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告王孝龍應自民國113年4月22日起至遷讓返還第一項房屋之日
止，按月於當月末日前提給付原告新臺幣11,000元，及自各月末日
之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王孝龍負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告王孝龍經合法通知，無正當理由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，爰依原告聲
請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告王孝龍前邀同被告董映柔為連帶保證人，與
原告簽訂房屋租賃契約，約定由被告王孝龍向原告承租門牌
號碼高雄市○○區○○○巷0○00號6樓房屋（下稱系爭房
屋），租賃期間自民國110年2月18日起至111年2月17日，租
金為每月新臺幣（下同）11,000元，水、電、瓦斯及停車等
費用，約定由被告王孝龍自行負擔（下稱系爭租約）。惟被

01 告王孝龍於租賃期間即屢次延遲給付或短付租金，原告於系
02 爭租約未屆期前，即表示期滿不再續租並多次請求搬遷。詎
03 料，租賃期間屆滿後，被告王孝龍仍未將系爭房屋遷讓返
04 還，自斯時起即屬無權占用，無法律上原因享受租約利益，
05 每月應給付相當於租金之不當得利11,000元，截至113年3月
06 29日止，被告王孝龍因無權占有而生之相當於租金之不當得
07 利，仍有共計255,758元未給付。而被告董映柔為系爭租約
08 之連帶保證人，就上述債務應連帶負責。為此，爰依兩造間
09 系爭租約、租賃物返還請求權、所有物返還請求權及連帶保
10 證之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告王孝龍
11 應將系爭房屋遷讓返還予原告；(二)被告王孝龍、董映柔應連
12 帶給付原告255,758元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
13 止，按年息5%計算之利息；(三)被告王孝龍、董映柔應自起
14 訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付
15 原告11,000元，及自應給付之翌日起至清償日止，按年息
16 5%計算之利息；(四)願供擔保請准宣告假執行。

17 三、被告方面：

18 (一)被告王孝龍未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任
19 何聲明或陳述。

20 (二)被告董映柔則以：被告董映柔就系爭租約固載明為同居人暨
21 連帶保證人，然系爭租約並未有相類「被告王孝龍如有違反
22 本契約各條項或損害租賃房屋等情事時，被告董映柔應連帶
23 負賠償責任並願拋棄先訴抗辯權」等約定。次者，系爭租約
24 第5條約定：「... (四) 甲方（即原告）帶看參觀時，應先致電
25 乙方（即被告王孝龍）或本約之連帶保證人，若乙方及連帶
26 保證人皆不在場或未接來電... (八) ... 乙方應盡善良管理人，
27 且租賃屆至時，應保持清潔完整歸還... 乙方本人及同居人
28 應共負賠償全責。」，則被告董映柔依照系爭租約僅有原告
29 帶看下期新房客參觀系爭房屋時有在場義務，及系爭租約終
30 止後保持系爭房屋清潔並完全歸還之義務，並無對於被告王
31 孝龍就系爭租約而生之債務負連帶責任。退步言之，若認被

告董映柔為保證人，至多為普通保證人，再退步言之，若認被告董映柔為連帶保證人，然系爭租約屆滿後，被告王孝龍仍繼續給付租金，原告亦收取之，顯見原告與被告王孝龍成立新的不定期租賃契約，被告董映柔並非新租賃契約之保證人，自無庸就新的不定期租賃契約負連帶責任，又應扣除原告已收取之押租金22,000元，且應以土地申報地價及房屋現值均年息2%，計算原告所受相當於租金之損害等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、原告主張被告王孝龍向原告承租系爭房屋，約定每月租金11,000元，租期自110年2月18日起至111年2月17日止，原告業已收取押租金22,000元，且被告王孝龍迄未遷讓返還系爭房屋，截至113年3月29日為止，共計受有相當於租金之不當得利255,758元，而被告董映柔於系爭租約之同居人暨連帶保證人欄位內簽名等事實，業據原告提出建物登記第一類謄本、系爭租約、原告與被告王孝龍間之LINE對話紀錄等件為證（見雄院卷第15至29頁），且為被告董映柔所不爭執，而被告王孝龍經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，本院依上開證據調查結果，堪認原告上開主張為真實。

五、本院得心證之理由：

（一）請求遷讓返還系爭房屋之部分：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項及第455條前段分別定有明文。經查，據原告於本院審理中陳稱被告王孝龍於租賃期間擅自更換大門的門鎖，租期屆滿後並未給予鑰匙、未與原告點交，且鄰居說有時候還有看到被告王孝龍等語（見本院卷第59頁），足見被告王孝龍於租賃期限屆滿後，仍對系爭房屋有使用收益之情形存在。系爭租約之租賃期間既已於111年2月17日屆滿，原告亦未同意繼續出租系爭房屋予被告王孝龍，則被告王孝龍於租賃期間屆

01 滿後，縱其單方面繼續留置物品於系爭房屋內，惟並不因此
02 生不定期限繼續租賃契約之效力，仍屬無權占有。從而，原
03 告基於租賃物返還請求權、所有物返還請求權之法律關係，
04 請求被告王孝龍遷讓返還系爭房屋，為有理由，自應准許。

05 (二)請求相當於租金之不當得利部分：

06 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益，民法第179條前段定有明文。經查，被告王孝龍自系爭
08 租約終止後，仍持續占有系爭房屋之事實，既經本院認定如
09 前，則被告王孝龍即因無系爭房屋之占有權源，而應就繼續
10 占用之期間，給付原告相當於租金之不當得利甚明。又被告
11 王孝龍自111年2月18日起至113年3月29日為止，使用系爭房
12 屋所生相當於租金之不當得利，共計279,258元，而被告王
13 孝龍業已匯款共計23,500元，有原告之帳戶往來明細在卷可
14 佐（見本院卷第45至55頁），差額即為255,758元（計算
15 式：279,258元－23,500元＝255,758元）。

16 2.次按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務
17 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
18 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法
19 院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。經查，系爭租約
20 業已屆期，已據本院認定如前，另參原告於113年9月11日言
21 詞辯論期日陳稱：有收取押租金22,000元等語（見本院卷第
22 26頁），揆諸前揭說明，原告業已收取22,000元之押租金，
23 自應予以抵充被告王孝龍所欠款項，是被告王孝龍尚積欠23
24 3,758元（計算式：255,758元－22,000元＝233,758元），是
25 原告請求被告王孝龍給付233,758元，及自起訴狀繕本送達
26 被告王孝龍翌日即113年4月22日（見雄院卷第41頁送達證
27 書）起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告11,000
28 元，於法並無不合，應予准許；逾此範圍之請求，於法未
29 合，不予准許。

30 (三)原告雖主張被告董映柔應就系爭租約負連帶保證人責任，並
31 提出系爭租約為證，然為被告董映柔所否認，並以上揭情詞

為辯。經查，被告董映柔雖於系爭租約之乙方同居人暨連帶保證人欄內簽名，然觀之通篇系爭租約（見雄院卷第19至27頁），並無相類似「被告王孝龍如有違反本契約各條項或損害租賃房屋等情事時，被告董映柔應連帶負賠償責任並願拋棄先訴抗辯權」之約定條款，僅系爭租約第5條約定：「... (四) 甲方（即原告）帶看參觀時，應先致電乙方（即被告王孝龍）或本約之連帶保證人，若乙方及連帶保證人皆不在場或未接來電... (八) ... 乙方應盡善良管理人，且租賃屆至時，應保持清潔完整歸還... 乙方本人及同居人應共負賠償全責。」，則被告董映柔依照系爭租約所載，僅有原告帶看下期新房客參觀系爭房屋時有在場義務，及系爭租約終止後保持系爭房屋清潔並加以歸還之義務，並無對於被告王孝龍就系爭租約而生之債務負連帶責任，原告雖主張當初是看在被告董映柔份上才出租系爭房屋給被告王孝龍，被告董映柔應該要負連帶責任等語（見本院卷第26頁），但未舉證以實其說，應為有利於被告董映柔之認定，即如其所辯僅有原告帶看下期新房客參觀系爭房屋時有在場義務，及系爭租約終止後保持系爭房屋清潔並加以歸還之義務。故原告主張被告董映柔應就被告王孝龍未遷讓系爭房屋，受有相當於租金之不當得利部分負連帶責任，並無理由，應予駁回。

(四) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。經查，本件被告王孝龍所積欠前揭相當於租金之不當得利233,758元，係以支付金錢為標的，且已屆期，從而原告自得依法定利率5%計算之遲延利息，而本件起訴狀繕本於113年4月11日寄存送達被告王孝龍，則依上

開規定及說明，原告就請求被告王孝龍給付233,758元自113年4月22日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息；及自訴狀繕本送達翌日即113年4月22日起至被告王孝龍遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告11,000元及各期應給付之日翌日（本件原告聲明被告按月給付不當得利之日期均未特定，是被告至遲得於當月末日以前給付，於當月期限屆滿即次月1日起始負遲延責任）起至清償日止，按年息5%計算之利息，於法有據。

六、綜上所述，原告依租賃物返還請求權、系爭租約之約定，請求被告王孝龍遷讓返還系爭房屋，並不當得利請求權，請求被告王孝龍給付233,758元及自113年4月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及自113年4月22日起至被告王孝龍遷讓房屋之日止，按月於當月末日以前給付原告11,000元及自各月末日之翌日起至清償日止，按年息5%之利息，應有理由。逾此部分，為無理由，應予駁回。

七、本件係民事訴訟法第427條所生之爭執涉訟，本院為被告王孝龍敗訴判決部分，應依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
橋頭簡易庭 法 官 郭育秀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
書 記 官 林國龍