

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹北簡字第736號

原告 冠九國際股份有限公司

法定代理人 張誌珊

訴訟代理人 陳詩文律師

林羿樺律師

林惠淳律師

被告 曾靖恩

蔡玉珠

郝正康即懷恩動物醫院

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國115年3月24日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告曾靖恩、郝正康即懷恩動物醫院應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○○路00號一樓及二樓如起訴狀附圖所示房屋遷讓返還予原告。

二、被告曾靖恩、蔡玉珠應連帶給付原告新臺幣480,888元，及自民國115年1月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告郝正康即懷恩動物醫院應給付原告新臺幣480,888元，及自民國115年2月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、本判決第二、三項所命給付，如有任一被告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內，免給付之義務。

五、被告曾靖恩、蔡玉珠應自民國114年11月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，其中民國114年11月1日至民國114年12月3

01 1日止按月連帶給付原告新臺幣60,111元，民國115年1月1日
02 起按月連帶給付原告新臺幣52,500元。

03 六、被告郝正康即懷恩動物醫院應自民國114年11月1日起至遷讓
04 返還第一項房屋之日止，其中民國114年11月1日至民國114
05 年12月31日止按月給付原告新臺幣60,111元，民國115年1月
06 1日起按月給付原告新臺幣52,500元。

07 七、本判決第五、六項所命給付，如有任一被告為全部或一部之
08 給付者，其餘被告於該給付範圍內，免給付之義務。

09 八、被告曾靖恩、蔡玉珠應連帶給付原告新臺幣230,544元，及
10 自民國115年1月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計
11 算之利息。

12 九、被告曾靖恩、蔡玉珠應自民國114年11月1日起至遷讓返還主
13 文第一項所示房屋時止，按月連帶給付原告新臺幣10,000
14 元。

15 十、原告其餘之訴駁回。

16 十一、訴訟費用由被告曾靖恩、蔡玉珠連帶負擔百分之47，被告
17 郝正康即懷恩動物醫院負擔百分之33，餘由原告負擔。

18 十二、本判決主文第一、二、三、五、六項得假執行。但被告曾
19 靖恩、蔡玉珠、郝正康即懷恩動物醫院如以新臺幣1,320,
20 488元為原告預供擔保後，得免為假執行。

21 十三、本判決主文第八、九項得假執行。但被告曾靖恩、蔡玉珠
22 如以新臺幣230,544元為原告預供擔保後，得免為假執
23 行。

24 十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 壹、程序方面：

27 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基
28 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標的
29 對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人
30 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3、5款
31 分別定有明文。本件原告起訴時原聲明為：「一、被告曾靖

01 恩應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○○路00號一樓及二樓部分
02 （即起訴狀附圖所示紅色區域）之房屋（下稱系爭房屋）遷
03 讓返還予原告。二、被告曾靖恩及蔡玉珠應連帶給付原告新
04 臺幣（下同）1,112,320元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止按年息百分之5計算之利息。三、被告曾靖恩及蔡
06 玉珠應自民國114年11月1日起至返還第1項房屋之日止，其
07 中114年11月1日至114年12月31日止按月連帶給付原告120,2
08 22元，115年1月1日起按月連帶給付原告105,000元。四、原
09 告願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷第7頁），嗣於1
10 15年1月23日變更聲明如後開原告主張聲明欄所示（見本院
11 卷第123至125頁）。又原告起訴時原以曾靖恩、蔡玉珠為被
12 告，嗣於115年1月23日具狀追加郝正康即懷恩動物醫院為被
13 告（見本院卷第123至129頁）。經核原告所為上開訴之變
14 更、追加，於法並無不合，應予准許。

15 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
16 法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而
17 為判決。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：被告曾靖恩邀同被告蔡玉珠為連帶保證人，於11
20 3年7月間與原告簽訂建物租賃契約（下稱系爭租約），向原告
21 承租系爭房屋及相關醫療設備，供懷恩動物醫院（負責獸
22 醫師為被告郝正康）使用，約定租期自113年8月1日起至118
23 年7月31日止，113年8月至114年12月之每月租金為含稅60,1
24 11元，115年1月起降為52,500元，水電、瓦斯費用均由被告
25 曾靖恩負擔。被告曾靖恩僅繳納113年8月至同年10月之租
26 金，即未再支付租金及水電等費用，經原告多次催告仍未給
27 付，被告曾靖恩、郝正康即懷恩動物醫院迄今未返還系爭房
28 屋，原告已於114年2月25日終止系爭租約，自得請求被告曾
29 靖恩、郝正康即懷恩動物醫院遷讓返還系爭房屋（聲明第1
30 項），並給付相當於114年3月1日起至同年10月31日租金之
31 金額480,888元（計算式：60,111×8＝480,888元，即聲明第

2、3項)及自114年11月1日起至返還系爭房屋之日止,以月租金計算之相當租金不當得利(即聲明第5、6項)。原告除得請求被告曾靖恩積欠113年11月至114年2月之租金240,444元(計算式:60,111×4=240,444元)外,尚得依系爭租約請求114年3月至同年10月相當於月租金一倍之違約金480,888元(計算式:60,111×8=480,888元),原告另代墊水電等費用10,100元,扣除押租金10萬元後,原告得請求被告曾靖恩給付631,432元(計算式:240,444+480,888+10,100-100,000=631,432元,即聲明第8項)。另依系爭契約第12條,被告曾靖恩應自終止租屋時起至返還房屋時止,除應給付相當於租金之不當得利外,另應給付與租金相當之違約金。故原告另得請求被告曾靖恩給付自114年11月1日起至返還系爭房屋時止按租金額計算之違約金(即聲明第9項)。又被告蔡玉珠為被告曾靖恩之連帶保證人,自應與被告曾靖恩負連帶責任。被告郝正康即懷恩動物醫院之給付義務與曾靖恩、蔡玉珠之連帶給付責任間,有不真正連帶之法律關係存在,任一被告為全部或一部之給付,他被告於給付範圍內免給付義務(聲明第4、7項)。爰依系爭租約、民法第179條、第455條、第767條第1項前段規定,提起本件訴訟等語。並聲明:(一)被告曾靖恩及郝正康即懷恩動物醫院應將系爭房屋遷讓返還予原告。(二)被告曾靖恩及蔡玉珠應連帶給付原告480,888元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(三)被告郝正康即懷恩動物醫院應給付原告480,888元,及自民事追加被告暨聲明狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(四)前開第2項及第3項所命給付中,如任一被告為全部或一部之給付,他被告於該給付範圍內同免給付之義務。(五)被告曾靖恩及蔡玉珠應自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止,其中114年11月1日至114年12月31日止按月連帶給付原告60,111元,115年1月1日起按月連帶給付原告52,500元。(六)被告郝正康即懷恩動物醫院應自114年11月1日起至遷讓返還系爭房

01 屋之日止，其中114年11月1日至114年12月31日止按月給付
02 原告60,111元，115年1月1日起按月給付原告52,500元。(七)
03 前開第5項及第6項所命給付中，如任一被告為全部或一部之
04 給付，他被告於該給付範圍內同免給付之義務。(八)被告曾靖
05 恩及蔡玉珠應連帶給付原告631,432元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(九)被告曾
07 靖恩及蔡玉珠應自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
08 止，其中114年11月1日至114年12月31日止按月連帶給付原
09 告60,111元，115年1月1日起按月連帶給付原告52,500元。
10 (十)原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
12 陳述。

13 三、得心證之理由：

14 (一)原告與被告曾靖恩就系爭房屋簽訂系爭租約，租期自113年8
15 月1日至118年7月31日止，113年8月至114年12月之每月租金
16 為60,111元，115年1月起每月租金為52,500元，並由被告蔡
17 玉珠擔任被告曾靖恩之連帶保證人。被告曾靖恩積僅繳納11
18 3年8月至同年10月之租金，經原告以存證信函催告給付，被
19 告曾靖恩仍未給付，原告於114年2月25日以存證信函為終止
20 系爭租約之意思表示，系爭房屋現由被告郝正康即懷恩動物
21 醫院占有使用等情，業據原告提出系爭租約、房屋稅籍資
22 料、存證信函、建物登記謄本等件為證（見本院卷第19至4
23 4、135頁），被告已於相當時期受合法通知，未到場爭執，
24 亦未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，
25 是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告主張
26 為真實。

27 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
28 民法第767條第1項前段定有明文。民法第767條規定之無權
29 占有，係指無占有之正當權源，而占用所有人之物而言，無
30 論係自始無權占有，或係原為有權占有，其後喪失占有之權
31 源者，均屬之（最高法院87年台上字第2024號民事判決要旨

參照)。原告為系爭房屋之所有權人，被告曾靖恩於114年2月25日系爭租約終止後，已無繼續占用系爭房屋之合法權源，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告曾靖恩將系爭房屋遷讓返還予原告，於法有據，應予准許。又被告郝正康即懷恩動物醫院與原告間未簽訂任何契約，被告郝正康即懷恩動物醫院於系爭租約經原告終止後，亦無其他合法占有權源，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告郝正康即懷恩動物醫院將系爭房屋遷讓返還予原告，亦屬有據。爰判決如主文第一項所示。

(三)原告得向被告曾靖恩、蔡玉珠請求之金額，分述如下：

1.113年11月至114年2月租金：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。依系爭租約第3條第2項：「每期繳納1個月租金，並於每月5日前支付次月房租，不得藉任何理由拖延或拒絕」（見本院卷第23頁），被告曾靖恩未依約給付租金，積欠原告113年11月至114年2月之租金，業經本院認定如前，原告依系爭租約請求被告曾靖恩給付上開期間共4個月租金240,444元（計算式： $60,111 \times 4 = 240,444$ 元），即屬有據，應予准許。

2.114年3月1日起至同年10月31日、114年11月1日至遷讓返還系爭房屋止，相當於租金之不當得利：

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條前段定有明文。而無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。系爭租約第12條第1、4項亦約定：「(1)租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。(4)承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還期間之相當月租金額…」（見本院卷第23頁）。系爭租約既已終止，被告曾靖恩繼續占用系爭房屋，即屬無法律上之原因，而受有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，原告主張以系爭租約約定之月租金為計算標

準，應屬適當，是原告請求被告曾靖恩給付自114年3月1日起至同年10月31日間之不當得利480,888元（計算式：60,111×8=480,888元），及自起訴狀繕本送達翌日即115年1月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，其中114年11月1日至114年12月31日止按月給付原告60,111元，115年1月1日起按月給付原告52,500元，為有理由。爰判決如主文第二項、第五項所示。

3.114年3月1日起至同年10月31日、114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋時止之違約金：

(1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號民事判決意旨參照）。又約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，民法第252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號民事判決意旨參照）。

(2)經查，系爭租約第12條第4項約定：「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」（見本院卷第23頁），上開約定並未明定違約金之性質，應認屬損害賠償預定性質之違約金。審酌原告因被告曾靖恩未依約返還系爭房屋所受

之損害應為租金收益及利息損失，原告已另依該條約定前段請求相當於租金收益之損害，併參考民法第205條規定當事人依法得請求之最高約定週年利率為16%、被告曾靖恩租用系爭房屋係作為營業使用，及兩造之利益損害等一切情狀，認原告請求每月按月租金額計算之違約金尚屬過高，應予酌減為10,000元為適當。從而，原告得請求被告曾靖恩自114年3月1日起至同年10月31日之違約金80,000元（計算式： $10,000 \times 8 = 80,000$ 元），另得請求自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋止，每月1萬元之違約金（判決主文第九項）。逾此部分之請求，不予准許。

4.代墊費用：

系爭租約第5條約定租賃期間相關之水電費等費用由被告負擔，電梯電費由原告負擔一半（見本院卷第23頁），原告主張其為被告曾靖恩代墊系爭房屋之水費、電費、電話費等費用共10,100元，是原告依系爭租約第5條約定，請求被告曾靖恩給付代墊費用10,100元，洵屬有據。

5.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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104年度台字第1569號民事判決意旨參照）。經查，被告曾靖恩於承租時已繳納押金10萬元，原告未退還押金，並已於本件請求中自行扣除（見本院卷第12頁），依前開說明，被告曾靖恩應給付之113年11月至114年2月租金240,444元、114年3月1日至同年10月31日之違約金8萬元、代墊費用10,100元，經扣除押金10萬元後之金額應為230,544元（計算式： $240,444 + 80,000 + 10,100 - 100,000 = 230,544$ 元）。從而，原告得請求被告曾靖恩給付230,544元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年1月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，爰准許如主文第八項所示；逾此範圍之請求，尚非有據，無從准許。

6.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；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。被告蔡玉珠為系爭租約承租人即被告曾靖恩之連帶保證人，有系爭租約在卷可參（見本院卷第33頁），被告蔡玉珠自須就被告曾靖恩因系爭租約所負之債務負連帶保證責任。

(四)原告得向被告郝正康即懷恩動物醫院請求之金額，說明如下：

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條定有明文。而無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。系爭租約業經原告終止，被告郝正康即懷恩動物醫院與原告間無租賃關係，被告郝正康即懷恩動物醫院亦無其他合法占有權源，其占用系爭房屋，即屬無法律上之原因，而受有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，原告主張以系爭租約約定之月租金60,111元為計算標準，尚屬合理。是原告請求被告郝正康即懷恩動物醫院應給付自114年3月1日起至同年10月31日間相當於租金之不當得利480,888元（計算式： $60,111 \times 8 = 480,888$ 元），及自追加被告暨聲明狀繕本送達翌日即115年2月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，其中114年11月1日至114年12月31日止按月給付原告60,111元，115年1月1日起按月給付原告52,500元，即屬有據，爰判決如主文第三項、第六項所示。

(五)按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即

01 應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償
02 （最高法院100年度台上字第848號民事判決意旨參照）。本
03 件原告所得請求被告曾靖恩、蔡玉珠連帶給付480,888元（1
04 14年3月1日起至114年10月31日止相當租金不當得利），及
05 自114年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，其中114年1
06 1月1日至114年12月31日止按月連帶給付原告60,111元，115
07 年1月1日起按月連帶給付原告52,500元；被告郝正康即懷恩
08 動物醫院給付480,888元（114年3月1日至同年10月31日止之
09 相當租金不當得利），及自114年11月1日起至遷讓返還系爭
10 房屋之日止，其中114年11月1日至114年12月31日止按月給
11 付原告60,111元，115年1月1日起按月給付原告52,500元部
12 分，均係源於原告所有之系爭房屋於合法終止租約後仍遭被
13 告曾靖恩、郝正康即懷恩動物醫院無權占用之事實，被告曾
14 靖恩、郝正康即懷恩動物醫院係基於個別不同之無權占有事
15 實而受益，應分別對原告負返還所受利益之責，惟原告因無
16 權占有行為所受之損害則屬同一，故被告曾靖恩、郝正康即
17 懷恩動物醫院對原告所負返還不當得利之責任，應屬不真正
18 連帶之關係，如任一被告為給付，其他被告在該給付範圍
19 內，應免給付責任，爰判決如主文第四項、第七項所示。

20 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第179條、第455條、第76
21 7條第1項前段規定提起本件訴訟，於如主文第一項至第九項
22 所示範圍內為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無
23 據，應予駁回。

24 五、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟
25 程序所為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3
26 款規定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行，被告雖未陳
27 明願供擔保免為假執行，惟本院依民事訴訟法第392條第2項
28 規定，爰酌定相當之金額准許之。至原告敗訴部分，其假執
29 行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

30 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於
31 判決結果無影響，毋庸一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第85條第2項。

中華民國 115 年 4 月 17 日
竹北簡易庭法官 蔡孟芳

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 115 年 4 月 17 日
書記官 白瑋伶