

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹北簡字第89號

原告 新銘實業有限公司

法定代理人 游雅芬

被告 嘉達超音波設備有限公司

法定代理人 蘇泰吉

被告 鋼立豐股份有限公司

法定代理人 吳順福

訴訟代理人 林彥勛

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月26日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告嘉達超音波設備有限公司應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000○0○000○0號房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告嘉達超音波設備有限公司應給付原告新臺幣17,846元，及自民國114年11月20日起至遷讓返還前開第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣58,800元。

三、被告嘉達超音波設備有限公司、鋼立豐股份有限公司應連帶給付原告新臺幣117,600元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔百分之9，餘由被告嘉達超音波設備有限公司負擔。

六、本判決第一、二、三項得假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 被告嘉達超音波設備有限公司經合法通知，未於言詞辯論期
05 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
06 聲請，由其一造辯論而為判決。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：原告與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租
09 約），約定由原告將所有門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000
10 ○0○000○0號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告嘉達超音
11 波設備有限公司，被告鋼立豐股份有限公司則為被告嘉達超
12 音波設備有限公司之連帶保證人，租期自114年5月20日起至
13 114年11月19日止計6個月，每月租金新臺幣（下同）56,000
14 元（含稅58,800元）。不料被告嘉達超音波設備有限公司僅
15 交付4個月租金及押租金，尚積欠2個月租金共計117,600元
16 及水電費17,846元未付。系爭租約終止後，被告嘉達超音波
17 設備有限公司迄未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，受有繼
18 續使用房屋之利益，為此爰依租賃契約及不當得利之法律關
19 係提起本件訴訟，並聲明：(一)被告嘉達超音波設備有限公司
20 應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000○0○000○0號房屋騰
21 空遷讓返還原告。(二)被告應連帶給付原告135,446元，並自1
22 14年11月20日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告58,800
23 元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告嘉達超音波設備有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未
25 提出準備書狀作何聲明或陳述；被告鋼立豐股份有限公司則
26 表示：請求依法判決。

27 三、得心證之理由：

28 (一)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終
29 止後，應返還租賃物與出租人。所有人對於無權占有或侵
30 奪其所有物者，得請求返還之。民法第439條前段、第455
31 條前段、第767條第1項前段分別定有明文。查系爭租約租

期已於114年11月19日屆至，被告嘉達超音波設備有限公司迄未將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，且被告嘉達超音波設備有限公司積欠租金2個月計117,600元及水電費17,846元未付，系爭租約約定承租人之連帶保證人即被告鋼立豐股份有限公司只負責租金保證等情，業據原告提出系爭租約、存證信函為憑（見本院卷第19-29頁），被告嘉達超音波設備有限公司未於言詞辯論期日到場或以書狀爭執，則原告依租賃物返還請求權及租賃契約之法律關係，請求被告嘉達超音波設備有限公司騰空遷讓返還系爭房屋及給付積欠之水電費17,846元；請求被告連帶給付積欠之租金117,600元，均屬有據，應予准許。至原告請求被告鋼立豐股份有限公司連帶給付積欠之水電費部分，則與租約約定未合，不應准許。

（二）次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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，此為社會通常之觀念。查被告嘉達超音波設備有限公司於租約屆期終止後即無繼續占有系爭房屋之正當權源，惟其迄今仍繼續占用系爭房屋，揆諸前開說明，應認被告嘉達超音波設備有限公司自114年11月20日起無權占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，原告請求被告嘉達超音波設備有限公司償還相當於租金之價額，核屬正當。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告嘉達超音波設備有限公司給付自114年11月20日起至遷讓返還系爭房屋為止，按月給付相當於租金之不當得利58,800元，核屬有據，亦應准許。

四、綜上所述，原告依第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定及租賃契約法律關係，請求被告嘉達超音波設備有限公司應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並請求被告給付如主文第二、三項所示，為有理由，應予准許；逾上開範圍所為

之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易訴訟程序所為被告一部敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行。又原告就其勝訴部分，聲明供擔保宣告假執行，僅係促使法院職權發動，毋庸另予准駁之表示。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
竹北簡易庭 法 官 林哲瑜

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（應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。

中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
書記官 林怡芳