臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第469號

原　　告　李佳哲
訴訟代理人　黃聖友律師
被　　告　葉珉睿
　　朱建宇
000000000000000000
000000000000000000
　　游勝雄
000000000000000000
　　游佳銘
　　趙純嘉
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告葉珉睿、朱建宇應連帶給付原告新台幣248,000元，及其中106,000元自民國112年12月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告游勝雄、游佳銘應給付原告新台幣18,000元。

被告趙純嘉應給付原告新台幣10,400元。

被告葉珉睿應給付原告新台幣17,591元，及自民國112年12月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告葉珉睿、朱建宇連帶負擔百分之42，由被告游勝雄、游佳銘負擔百分之3，由被告趙純嘉負擔給付百分之2，由被告葉珉睿負擔百分之3，餘由原告負擔。

本判決第1、2、3、4項得假執行。

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。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條、第262條第1項、第2項分別定有明文。查原告起訴時原列「游文龍」為本件被告之一，訴之聲明第1至6項為：㈠被告葉珉睿、朱建宇、游文龍、游佳銘、趙純嘉等五人應將門牌號碼嘉義市○○路000號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。㈡被告葉珉睿、朱建宇等二人應連帶給付原告新臺幣（下同）451,000元，及其中106,000元之部分自民事起訴書繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告游文龍、游佳銘應自民國112年2月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告15,000元。㈣被告趙純嘉應自112年2月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元。㈤被告葉珉睿、朱建宇、游文龍、游佳銘、趙純嘉應連帶給付原告3,683元，自民事起訴書繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈥被告葉珉睿、朱建宇、趙純嘉應連帶給付原告13,908元，自民事起訴書繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於112年10月24日，原告當庭以言詞更正「被告游文龍」為「被告游勝雄」（見本院卷一第173頁）；於112年11月30日，原告當庭以言詞撤回訴之聲明第5項對於被告趙純嘉之訴訟，並經被告趙純嘉當庭表示沒有意見（見本院卷一第209至210頁）；於113年3月18日，原告具狀變更訴之聲明第1至6項為：㈠被告葉珉睿、朱建宇、游勝雄、游佳銘、趙純嘉等五人應將系爭房屋1及2樓騰空遷讓返還予原告。㈡被告葉珉睿、朱建宇等二人應連帶給

付原告451,000元，及其中106,000元之部分自民事起訴書繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告游勝雄、游佳銘等二人應自112年2月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告15,000元。㈣被告趙純嘉應自112年2月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元。㈤被告葉珉睿、朱建宇、游勝雄、游佳銘等四人應連帶給付原告3,683元，自民事起訴書繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈥被告葉珉睿、朱建宇、趙純嘉等三人應連帶給付原告13,908元，自民事起訴書繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷二第69至70頁）；於113年3月28日，原告當庭將上開訴之聲明第2、5、6項所示自民事起訴書繕本送達翌日起算之利息，均減縮為自112年12月5日起算（見本院卷二第133頁）。經核原告上開所為，依照前揭規定，並無不合，應予准許。

二、被告葉珉睿、朱建宇、游勝雄經合法通知，未於言詞辯論期日或最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠緣系爭房屋係3層樓之房屋，為原告所有，於110年8月25日，被告葉珉睿向原告承租系爭房屋1樓，並簽立房屋租賃契約書（下稱甲租賃契約），約定租賃期間為自110年10月1日起至115年9月30日止，每月1日給付原告租金15,000元，不包含水電費，已收取押租保證金30,000元，另由被告朱建宇擔任連帶保證人；於同日，被告朱建宇向原告承租系爭房屋2樓，並簽立房屋租賃契約書（下稱乙租賃契約），約定租賃期間為自110年10月1日起至115年9月30日止，每月1日給付原告租金8,000元，不包含水電費，已收取押租保證金16,000元，另由被告葉珉睿擔任連帶保證人。被告葉珉睿、朱建宇就系爭房屋1、2樓除了供己使用，亦供被告游勝雄、

游佳銘、趙純嘉使用。詎料，被告葉珉睿、朱建宇自111年10月1日起即未依約按時給付租金予原告，原告於111年12月8日寄發台北榮星郵局606號存證信函向被告葉珉睿、朱建宇催討積欠之2個月租金及電費，被告葉珉睿於111年12月12日收受且未予回應，被告朱建宇部分則遭退回；原告復於112年2月2日委請旭海法律事務所律師發函（112年2月3日寄出）告知被告葉珉睿、朱建宇已積欠4個月租金，並以渠等之押租保證金扣抵2個月租金後，共積欠租金46,000元（計算式：30,000＋16,000），並請求被告葉珉睿、朱建宇函到3日內償還，否則將終止甲、乙租賃契約，被告葉珉睿於112年2月7日收受且仍置之不理，被告朱建宇部分則遭退回；原告再於112年2月18日委請律師發函告知被告葉珉睿、朱建宇，於該函送達之日起終止甲、乙租賃契約，被告葉珉睿、朱建宇並應儘速遷讓系爭房屋1、2樓，點交予原告，被告葉珉睿於112年2月24日收受，被告朱建宇部分仍係遭退回。

㈡原告於112年2月2日委請律師發函時，被告葉珉睿、朱建宇實際上積欠111年10月至112年2月共5個月租金，將渠等之押租保證金扣抵2個月租金後，仍積欠3個月租金。原告對被告葉珉睿所為催告給付租金、終止契約之行為，合於民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款規定，原告與被告葉珉睿間之甲租賃契約已於112年2月24日合法終止。被告朱建宇雖未實際收受前揭存證信函及律師函，然被告朱建宇自承於000年00月間即入住系爭房屋，且有看過原告之配偶於112年1月30日所發關於租金催繳以及112年2月2日律師函電子檔等簡訊，可認原告對被告朱建宇已合法催告，原告復以112年2月18日律師函終止與被告朱建宇間之乙租賃契約，分別於112年2月20日、21日對被告朱建宇為招領通知，雖未獲被告朱建宇回應，然依最高法院109年度台上大字第908號裁定意旨，於112年2月21日即生合法送達之效力，依民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款規定，原告與被告朱建宇間之乙租賃契約已於112年2月21日合法終止。退步言

之，縱認原告與被告朱建宇間之乙租賃契約未發生終止之效力（假設語氣，並非自認），然原告委託原告之女兒，於112年4月4日與被告朱建宇簽立終止房屋租賃契約書，約定乙租賃契約提前於112年2月18日終止，故乙租賃契約已於112年2月18日發生終止之效力。

㈢原告與被告葉珉睿間之甲租賃契約、原告與被告朱建宇間之乙租賃契約，均已合法終止，則被告已無合法占用系爭房屋1、2樓之正當權源，然被告至今仍以放置所有物品之方式占用系爭房屋1、2樓，致原告無法使用系爭房屋1、2樓，原告爰依甲租賃契約第14條、乙租賃契約第14條約定，以及民法第455條前段、第767條第1項規定，請求被告應將系爭房屋1、2樓全部騰空遷出返還原告。

㈣甲租賃契約第13條、乙租賃契約第13條均約定，乙方（即承租人）如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事，丙方（即連帶保證人）應連帶負賠償損害責任。第一，被告葉珉睿、朱建宇自111年10月1日起至契約終止時，已積欠5個月租金，然原告僅請求4個月租金共92,000元【計算式：（15,000＋8,000）×4＝92,000】，經扣除渠等之押租保證金46,000元（計算式：30,000＋16,000＝46,000）後，被告葉珉睿、朱建宇仍應連帶給付原告46,000元（計算式：92,000－46,000＝46,000）。第二，甲租賃契約第12條、乙租賃契約第12條均約定，乙方（即承租人）若有違約情事，致損害甲方（即出租人）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償，則被告葉珉睿、朱建宇積欠租金，且未經原告同意擅自讓被告游勝雄、游佳銘、趙純嘉隨意使用系爭房屋1、2樓等情，顯然違反甲租賃契約第3條、第8條、乙租賃契約第3條、第8條約定，又自契約終止至今，被告葉珉睿、朱建宇尚未將系爭房屋1、2樓返還予原告，致原告受有損害，不得已提起本件訴訟，故被告葉珉睿、朱建宇應連帶負擔律師費用60,000元。第三，由甲租賃契約第6條、乙租賃契約第6條約定可知，契

約終止後如不即時遷讓房屋時，甲方（出租人）每月得向乙方（承租人）請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，則被告葉珉睿、朱建宇自甲、乙租賃契約終止至本件起訴前至少已逾3個多月仍未將系爭房屋1、2樓騰空交還予原告，故原告得請求被告葉珉睿、朱建宇應連帶給付違約金，然原告僅請求3個月違約金345,000元【計算式：（15,000＋8,000）x5x3＝345,000】。從而，原告得依甲、乙租賃契約及前揭約定請求被告葉珉睿、朱建宇連帶賠償451,000元（計算式：46,000＋60,000＋345,000＝451,000）。

㈤被告葉珉睿未經原告之同意，私自將系爭房屋1樓交由被告游勝雄、游佳銘使用，而原告與被告葉珉睿間之甲租賃契約已於112年2月24日終止，縱被告葉珉睿於終止契約後已搬離系爭房屋1樓，然被告游勝雄、游佳銘仍無視原告之催討，持續使用系爭房屋1樓，至本件起訴前仍不願將所有物品搬離系爭房屋1樓，被告游勝雄、游佳銘並無法律上原因而受免繳租金之利益，致原告受有不能使用系爭房屋1樓之損害，原告自得比照系爭房屋1樓之租金標準，依民法第179條規定，向被告游勝雄、游佳銘請求給付自112年2月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利15,000元。

㈥被告朱建宇未經原告之同意，私自將系爭房屋2樓交由被告趙純嘉使用，原告與被告朱建宇間之乙租賃契約已於112年2月21日終止，被告趙純嘉雖口頭上說搬走，實際上卻仍有滯留物品而繼續占有使用系爭房屋2樓，被告趙純嘉並無法律上原因而受有免繳租金之利益，致原告受有不能使用系爭房屋2樓之損害，原告自得比照系爭房屋2樓之租金標準，依民法第179條規定，向被告趙純嘉請求給付自112年2月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利8,000元。退步言之，縱認乙租賃契約未於112年2月21日終止（假設語氣，並非自認），而係依原告與被告朱建宇簽立之終止房屋租賃契約書所示，以112年2月18日為合意終止

日，雖被告趙純嘉已於112年2月18日發生無權占有之事實，然原告仍僅請求自112年2月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利8,000元。

㈦被告葉珉睿、游勝雄、游佳銘自111年7月5日起至111年11月10日止之期間內使用系爭房屋1樓之水電，卻未繳納水電費用共計3,683元（計算式：2,125＋1,490＋68＝3,683），被告朱建宇、趙純嘉自111年7月5日起至111年11月10日止之期間內使用系爭房屋2樓之水電，卻未繳納水電費用共計13,908元（計算式：9,370＋4,445＋93＝13,908），均係由原告代為繳納而受有損害。又被告朱建宇為甲租賃契約之連帶保證人，應與承租人即被告葉珉睿負連帶賠償責任，被告葉珉睿為乙租賃契約之連帶保證人，應與承租人即被告朱建宇負連帶賠償責任。從而，原告得依民法第179條、第184條、第185條第1項規定及甲租賃契約第13條、乙租賃契約第13條約定，請求被告葉珉睿、朱建宇、游勝雄、游佳銘應連帶給付原告3,683元，被告葉珉睿、朱建宇、趙純嘉應連帶給付原告13,908元。

㈧對於被告答辯所為之陳述：如前述，原告認為已與被告葉珉睿、朱建宇終止甲、乙租賃契約，而被告葉珉睿有向原告之配偶表示有收到終止契約信函，且早已將自身物品搬離系爭房屋，然被告朱建宇遲遲未與原告聯絡，況被告於000年00月間因積欠電費而遭電力公司斷電等情，致使原告誤以為被告朱建宇已自行離開系爭房屋，而於112年4月1日前往系爭房屋。當日原告有請鎖匠師傅至現場更換門鎖，亦有原告之配偶及2位子女一同前往，進屋查看後發現1樓有放被告游勝雄、游佳銘的一些傢俱及私人雜物，至2樓查看時，被告朱建宇竟自行從2樓房間走出，且其他房間內也有放被告趙純嘉的一些物品，可認被告葉珉睿、朱建宇未經原告之同意，擅自讓被告游勝雄、游佳銘、趙純嘉使用系爭房屋，原告隨即報警請警察到場，而被告朱建宇也通知被告游佳銘、趙純嘉到場。經員警勸說後，被告朱建宇同意搬離系爭房屋，但

被告游佳銘、趙純嘉聲稱渠等聯繫不到搬家公司及貨車，無法馬上搬離系爭房屋，當下被告游佳銘向原告口頭承諾，並保證其會於112年4月15日前將所積欠之租金和水電費匯入原告之戶頭後即搬離系爭房屋，原告遂同意給予15日之搬遷期限，搬遷期限屆至，被告非但沒有清償積欠款項，且被告游勝雄、游佳銘、趙純嘉亦未將私人物品搬離系爭房屋之行為，尤有甚者，被告游勝雄、游佳銘、趙純嘉竟在系爭房屋門口張貼告示表明任何人均不得進入屋內，而非原告不讓被告游勝雄、游佳銘、趙純嘉取回滯留物品。又關於被告游佳銘、趙純嘉聲稱要自行將裝潢拆除等語，然依甲、乙租賃契約第9條有約定房屋有改裝施設之必要時，乙方（承租人）取得甲方（出租人）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時不須回復原狀，故原告不同意被告游佳銘、趙純嘉之要求，尚非無據。

㈨並聲明：

1.被告應將系爭房屋1、2樓騰空遷讓返還予原告。

2.被告葉珉睿、朱建宇應連帶給付原告451,000元，及其中106,000元之部分自112年12月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3.被告游勝雄、游佳銘應自112年2月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告15,000元。

4.被告趙純嘉應自112年2月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元。

5.被告葉珉睿、朱建宇、游勝雄、游佳銘應連帶給付原告3,683元，自112年12月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

6.被告葉珉睿、朱建宇、趙純嘉等三人應連帶給付原告13,908元，自112年12月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

7.原告願供擔保請准宣告假執行。

8.訴訟費用由被告負擔。

二、被告方面：

㈠被告游佳銘答辯略以：被告游佳銘是被告游勝雄的員工，但被告游佳銘不知道被告游勝雄的全名，薪水是由不明人士拿給被告游佳銘，被告游佳銘並未住在系爭房屋內，系爭房屋係被告游勝雄用來經營快剪店，已經裝潢好但還沒開始營業，後因被告游勝雄身體不好而積欠房租。於112年4月1日，原告帶著警察到系爭房屋，被告朱建宇有通知被告游佳銘、趙純嘉到系爭房屋，原告並要求被告游佳銘、朱建宇、趙純嘉於當日下午5點前搬走，但屋內有大型家具及設備，立即搬走有困難。另被告已經將積欠的房租準備好要給原告，也有到調解委員會要與原告調解，但原告不願意與被告調解，被告要將裝潢拆除，回復原狀，但原告不讓被告拆，原告換了鎖，導致被告無法拿回自己的東西。並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

㈡被告趙純嘉答辯略以：被告趙純嘉、游佳銘是被告游勝雄經營餐廳的員工，被告朱建宇負責快剪店的文書處理及廣告設計，被告趙純嘉、游佳銘都不會剪頭髮，被告趙純嘉不知道被告游勝雄的全名，薪水是由不明人士拿給被告趙純嘉，因被告趙純嘉沒地方住，被告游勝雄就叫被告趙純嘉住在系爭房屋，還有被告葉珉睿、朱建宇也住在系爭房屋，然被告趙純嘉於000年00月間就搬走了，被告葉珉睿之後也跟著搬走，因被告趙純嘉找房子緣故，所以有一些衣服跟傢俱還在系爭房屋內。於112年4月1日，原告至系爭房屋換門鎖時，只有被告朱建宇住在系爭房屋，被告趙純嘉、游佳銘則是經被告朱建宇通知才趕到系爭房屋，又原告要求被告趙純嘉、游佳銘、朱建宇於當日下午5點就要搬走，但裡面有一些大型傢俱與設備無法立即搬離。另被告已經將積欠的房租準備好要給原告，也有到調解委員會要與原告調解，但原告不願意與被告調解，被告要將裝潢拆除，回復原狀，但原告不讓被告拆，原告換了鎖，導致被告無法拿回自己的東西。並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

㈢被告朱建宇雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示系爭房屋係經營快剪店，被告游勝雄是老闆，被告游佳銘、趙純嘉是同事，營業登記是被告朱建宇的名字，租金是被告游勝雄給付，裝潢是被告花錢裝的，被告朱建宇係於111年11月左右系爭房屋裝潢好後才搬入。被告朱建宇有看到原告配偶分別於111年12月9日及112年1月30日、2月21日所發的簡訊內容，但律師函電子檔部分因手機開不了，就沒印象。於112年4月1日，原告要將系爭房屋換門鎖，被告朱建宇、游佳銘、趙純嘉趕到現場，原告並要被告朱建宇、游佳銘、趙純嘉在5點前搬完東西離開。於112年4月初，原告與被告朱建宇在系爭房屋簽終止契約書，被告朱建宇於該日就搬出去了，被告朱建宇有詢問積欠房租如何給付，原告原本說要匯款，但後來卻要等被告朱建宇等法院通知，等判決後看怎麼還。並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由負擔。

㈣被告葉珉睿雖未於言詞辯論期日到場，惟曾具狀表示被告游勝雄給其太太開間快剪店經營，並要被告葉珉睿當人頭去跟原告簽租約，被告游勝雄負責房租、水電，租金係被告游勝雄每個月拿23,000元並利用被告葉珉睿的銀行帳戶給付給原告，被告葉珉睿的太太也擔任設計師，後來被告游勝雄稱其老婆捲款潛逃1千多萬元，手頭很緊，拖欠被告葉珉睿的太太擔任設計師4個月薪水，房租也僅支付到111年9月。於111年10月初，被告葉珉睿與太太就搬離系爭房屋，被告游勝雄、游佳銘使用系爭房屋1樓，被告朱建宇、趙純嘉住在系爭房屋2樓。於112年2月，被告葉珉睿收到終止租賃契約的律師函，並在回執上簽名，就表示被告葉珉睿同意原告終止租約，原告有權於112年4月1日換鎖收回房屋。租約第9條有約定房屋不需回復原狀即不需拆除裝潢，然被告游勝雄稱被告葉珉睿太太的姊姊要來承租快剪店的店面，堅持要拆除所有裝潢不願留給被告葉珉睿，但被告葉珉睿太太的姊姊住在台南根本不會來嘉義，被告游勝雄要拆除裝潢的理由根本不存在。租約第14條約定房客因違約，房東得隨時解約收回房

屋，且房客所受損失房東概不負責，原告曾與被告游勝雄協商要免除債務來抵充裝潢費損失，但被告游勝雄仍然堅持其出錢裝潢，有權拆除所有裝潢和大門，並保證會補土油漆做鐵捲門回復原狀，但都不可信，實則被告游勝雄要進一步威脅原告賠償其自行吸收的裝潢費用。被告葉珉睿被被告游勝雄騙去投資甕窯雞生意，沒有白紙黑字，導致被告葉珉睿現在還債中，以被告葉珉睿過去與被告游勝雄一起合夥的經驗，被告游勝雄不願承擔自己背信違約的責任，反而轉嫁給被告葉珉睿，從司法院網站的裁判書，被告游勝雄、游佳銘、趙純嘉是前科累累，本件被告游勝雄、游佳銘、趙純嘉、朱建宇係惡意拖欠房屋、積欠電費、竊占租屋，以毀損房屋為手段威脅房東，懇請體諒被告葉珉睿還要養家，可以從輕認定。

㈤被告游勝雄未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠系爭房屋係3層樓之房屋，為原告所有，於110年8月25日，被告葉珉睿向原告承租系爭房屋1樓，並簽立甲租賃契約，約定租賃期間為自110年10月1日起至115年9月30日止，每月1日給付原告租金15,000元，不包含水電費，已收取押租保證金30,000元，另由被告朱建宇擔任連帶保證人；於同日，被告朱建宇向原告承租系爭房屋2樓，並簽立乙租賃契約，約定租賃期間為自110年10月1日起至115年9月30日止，每月1日給付原告租金8,000元，不包含水電費，已收取押租保證金16,000元，另由被告葉珉睿擔任連帶保證人之事實，有甲、乙租賃契約、嘉義市政府財政稅務局房屋稅籍證明書附卷可稽（見本院卷一第33至49頁、第87頁），堪信為真實。

㈡按承租人應依約定日期支付租金。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，非達二個月之租額，不得依前項之規定，

終止契約。民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段分別定有明文。查被告葉珉睿就甲租賃契約自111年10月1日起即未依約按時給付租金予原告，原告於112年2月2日委請旭海法律事務所律師發函（112年2月3日寄出）告知被告葉珉睿已積欠4個月租金，並以押租保證金扣抵2個月租金後，已積欠2個月租金3萬元，並請求被告葉珉睿函到3日內償還，否則將終止甲租賃契約，被告葉珉睿於112年2月7日收受且仍置之不理；原告再於112年2月18日委請律師發函告知被告葉珉睿，於該函送達之日起終止甲租賃契約，被告葉珉睿並應儘速遷讓系爭房屋1樓，點交予原告，被告葉珉睿於112年2月24日收受之事實，有旭海法律事務所函、掛號郵件收件回執附卷可稽（見本院卷一第53、55、61、63頁，卷二第35、41頁），且為被告葉珉睿所不爭執（見本院卷一第166頁），堪信為真實。準此，甲租賃契約於112年2月24日經原告合法終止而消滅。

㈢被告朱建宇就乙租賃契約自111年10月1日起即未依約按時給付租金予原告，原告與被告朱建宇於112年4月4日簽立終止房屋租賃契約書，約定渠等就乙租賃契約提前於112年2月18日終止，有終止房屋租賃契約書附卷可稽（見本院卷二第93頁）。準此，乙租賃契約於112年2月18日經原告與被告朱建宇合意終止而消滅。

㈣被告葉珉睿具狀陳稱：於111年10月初，被告葉珉睿與太太就搬離系爭房屋，被告游勝雄、游佳銘使用系爭房屋1樓辦公室，被告朱建宇、趙純嘉住在系爭房屋2樓房間等語（見本院卷一第166頁）；被告趙純嘉、游佳銘陳稱：「（問：你們是員工，有何東西無法立即搬走？）被告趙純嘉答：椅子、桌子、沙發等大型家具及裡面的設備。被告游佳銘答：同趙純嘉。東西有些是我們放進去的，不一定是老闆的。」等語（見本院卷一第175頁）；被告趙純嘉陳稱：「我有衣服及家具放在系爭房屋沒有搬」等語（見本院卷一第238、239頁，卷二第135頁）。則原告主張：在甲、乙租賃契約終

止後，被告游勝雄、游佳銘有占有使用系爭房屋1樓，被告朱建宇、趙純嘉有占有使用系爭房屋2樓等語，堪信為真實。

㈤原告主張：原告與被告葉珉睿間之甲租賃契約、原告與被告朱建宇間之乙租賃契約，均已合法終止，則被告已無合法占用系爭房屋1、2樓之正當權源，然被告至今仍以放置所有物品之方式占用系爭房屋1、2樓，致原告無法使用系爭房屋1、2樓，原告依甲租賃契約第14條、乙租賃契約第14條約定，以及民法第455條前段、第767條第1項規定，請求被告應將系爭房屋1、2樓全部騰空遷出返還原告云云。經查，甲租賃契約於112年2月24日經原告合法終止而消滅、乙租賃契約於112年2月18日經原告與被告朱建宇合意終止而消滅後，承租人之被告葉珉睿、朱建宇及占有使用系爭房屋1樓之被告游勝雄、游佳銘、占有使用系爭房屋2樓之被告趙純嘉，依契約約定及民法第455條前段、第767條第1項規定，本應返還系爭房屋1、2樓，然原告於112年4月1日已將系爭房屋換鎖（見本院卷一第173頁），置於自己實力支配之下而占有使用系爭房屋，排除被告占有使用系爭房屋。準次，原告既於112年4月1日已將系爭房屋換鎖，置於自己實力支配之下而占有使用系爭房屋，排除被告占有使用系爭房屋，則原告請求被告應將系爭房屋1、2樓騰空遷讓返還予原告，為無理由，應予駁回。

㈥甲租賃契約第6條、乙租賃契約第6條均約定：「乙方（即承租人，下同）於租期屆滿時...，甲方（即出租人，下同）每月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。」、甲租賃契約第12條、乙租賃契約第12條均約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」、甲租賃契約第13條、乙租賃契約第13條均約定：「乙方如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時，丙方（即連帶保證

人）應連帶負賠償損害責任。」而被告葉珉睿為甲租賃契約之承租人，被告朱建宇則為連帶保證人；被告朱建宇為乙租賃契約之承租人，被告葉珉睿則為連帶保證人，甲、乙租賃契約分別於112年2月24日、112年2月18日終止，已如上述。經查：

1.原告主張：被告葉珉睿、朱建宇自111年10月1日起至契約終止時，已積欠5個月租金，然原告僅請求4個月租金共92,000元【計算式：（15,000＋8,000）×4＝92,000】，經扣除渠等之押租保證金46,000元（計算式：30,000＋16,000＝46,000）後，被告葉珉睿、朱建宇仍應連帶給付原告46,000元（計算式：92,000－46,000＝46,000）等語。經查，被告葉珉睿、朱建宇自111年10月1日起至甲、乙租賃契約分別於112年2月24日、112年2月18日終止時，已積欠4個多月租金，原告僅請求4個月租金共92,000元【計算式：（15,000＋8,000）×4＝92,000】，經扣除渠等之押租保證金46,000元（計算式：30,000＋16,000＝46,000）後，被告葉珉睿、朱建宇仍應連帶給付原告租金46,000元（計算式：92,000－46,000＝46,000），原告此部分請求，應予准許。

2.原告主張：甲租賃契約第12條、乙租賃契約第12條均約定，乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償，則被告葉珉睿、朱建宇積欠租金，且未經原告同意擅自讓被告游勝雄、游佳銘、趙純嘉隨意使用系爭房屋1、2樓等情，顯然違反甲租賃契約第3條、第8條、乙租賃契約第3條、第8條約定，又自契約終止至今，被告葉珉睿、朱建宇尚未將系爭房屋1、2樓返還予原告，致原告受有損害，不得已提起本件訴訟，故被告葉珉睿、朱建宇應連帶負擔律師費用60,000元等語。經查，被告葉珉睿、朱建宇未依期給付租金，且未經原告同意擅自讓被告游勝雄、游佳銘、趙純嘉隨意使用系爭房屋1、2樓，違

反甲、乙租賃契約第3條、第8條，致原告受有損害，因而提起本件訴訟，而原告委任律師提起本件訴訟支出律師費用60,000元，有存根附卷可稽（見本院卷一第71頁），則原告請求被告葉珉睿、朱建宇應連帶負擔律師費用60,000元，即屬有據。

3.原告主張：由甲租賃契約第6條、乙租賃契約第6條約定可知，契約終止後如不即時遷讓房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，則被告葉珉睿、朱建宇自甲、乙租賃契約終止至本件起訴前至少已逾3個多月仍未將系爭房屋1、2樓騰空交還予原告，故原告得請求被告葉珉睿、朱建宇應連帶給付違約金，然原告僅請求3個月違約金345,000元【計算式：（15,000＋8,000）x5x3＝345,000】云云。經查，甲、乙租賃契約分別於112年2月24日、112年2月18日終止，原告請求被告葉珉睿、朱建宇連帶賠償自112年2月24日、112年2月21日（原告主張該日為乙租賃契約終止日，故以該日起算，原告聲明請求被告趙純嘉返還相當於租金之不當得利亦自該日起算）均至112年4月1日原告取得系爭房屋占有時按照租金5倍之違約金，依甲租賃契約第6條、乙租賃契約第6條約定即屬有據。依此計算，原告得請求甲租賃契約之違約金為90,000元【15,000元x5x（1＋6/30）＝90,000元】、得請求乙租賃契約之違約金為52,000元【8,000元x5x（1＋9/30）＝52,000元】，則原告請求被告葉珉睿、朱建宇連帶給付違約金合計142,000元（90,000元＋52,000元＝142,000元）部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

4.以上原告請求被告葉珉睿、朱建宇連帶給付有理由部分為248,000元（46,000元＋60,000元＋142,000元＝248,000元）。

㈦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條前段定有明文。又無權占有他人建物，

可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。經查：

1.原告主張：被告葉珉睿未經原告之同意，私自將系爭房屋1樓交由被告游勝雄、游佳銘使用，而原告與被告葉珉睿間之甲租賃契約已於112年2月24日終止，縱被告葉珉睿於終止契約後已搬離系爭房屋1樓，然被告游勝雄、游佳銘仍無視原告之催討，持續使用系爭房屋1樓，至本件起訴前仍不願將所有物品搬離系爭房屋1樓，被告游勝雄、游佳銘並無法律上原因而受免繳租金之利益，致原告受有不能使用系爭房屋1樓之損害，原告自得比照系爭房屋1樓之租金標準，依民法第179條規定，向被告游勝雄、游佳銘請求給付自112年2月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利15,000元云云。經查，甲租賃契約於112年2月24日終止，但原告已於112年4月1日取得系爭房屋一樓之占有，則被告游勝雄、游佳銘於上開期間共（1＋6/30）月占有系爭房屋一樓，自屬獲得相當於使用房屋租金之不當利益，並致原告受有相同之損害，原告請求被告游勝雄、游佳銘共同返還所受利益，於法有據。又依甲租賃契約所示，系爭房屋一樓每月租金為15,000元，依此計算，被告游勝雄、游佳銘自112年2月24日至112年4月1日共（1＋6/30）月應共同給付原告相當於租金之不當得利為18,000元【15,000元×（1＋6/30）＝18,000元】，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。再者，民法第179條規定之不當得利，並無法律規定或當事人約定應連帶給付，是原告請求被告游勝雄、游佳銘應連帶給付上開金額部分，就連帶部分，即屬無據，應予駁回。

2.原告主張：被告朱建宇未經原告之同意，私自將系爭房屋2樓交由被告趙純嘉使用，原告與被告朱建宇間之乙租賃契約已於112年2月21日終止，被告趙純嘉雖口頭上說搬走，實際上卻仍有滯留物品而繼續占有使用系爭房屋2樓，被告趙純嘉並無法律上原因而受有免繳租金之利益，

致原告受有不能使用系爭房屋2樓之損害，原告自得比照系爭房屋2樓之租金標準，依民法第179條規定，向被告趙純嘉請求給付自112年2月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利8,000元。退步言之，縱認乙租賃契約未於112年2月21日終止（假設語氣，並非自認），而係依原告與被告朱建宇簽立之終止房屋租賃契約書所示，以112年2月18日為合意終止日，雖被告趙純嘉已於112年2月18日發生無權占有之事實，然原告仍僅請求自112年2月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利8,000元云云。經查，乙租賃契約於112年2月18日終止，但原告主張自112年2月21日起算相當於租金之不當得利，且原告已於112年4月1日取得系爭房屋二樓之占有，則被告趙純嘉於上開期間共（1＋9/30）月占有系爭房屋二樓，自屬獲得相當於使用房屋租金之不當利益，並致原告受有相同之損害，原告請求被告趙純嘉返還所受利益，於法有據。又依乙租賃契約所示，系爭房屋二樓每月租金為8,000元，依此計算，被告趙純嘉自112年2月21日至112年4月1日共（1＋9/30）月應給付原告相當於租金之不當得利為10,400元【8,000元×（1＋9/30）＝10,400元】，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

㈧原告主張：被告葉珉睿、游勝雄、游佳銘自111年7月5日起至111年11月10日止之期間內使用系爭房屋1樓之水電，卻未繳納水電費用共計3,683元（計算式：2,125＋1,490＋68＝3,683），被告朱建宇、趙純嘉自111年7月5日起至111年11月10日止之期間內使用系爭房屋2樓之水電，卻未繳納水電費用共計13,908元（計算式：9,370＋4,445＋93＝13,908），均係由原告代為繳納而受有損害。又被告朱建宇為甲租賃契約之連帶保證人，應與承租人即被告葉珉睿負連帶賠償責任，被告葉珉睿為乙租賃契約之連帶保證人，應與承租人即被告朱建宇負連帶賠償責任。原告依民法第179條、第1

84條、第185條第1項規定及甲租賃契約第13條、乙租賃契約第13條約定，請求被告葉珉睿、朱建宇、游勝雄、游佳銘應連帶給付原告3,683元，被告葉珉睿、朱建宇、趙純嘉應連帶給付原告13,908元云云。經查，甲租賃契約、乙租賃契約均不包含水電費，惟原告所承認（見本院卷一第11頁），依原告提出之111年7月5日起至111年11月10日止之系爭房屋1、2樓之電費繳費憑證，其戶名為被告葉珉睿，金額合計17,591元，有台電公司繳費憑證附卷可稽（見本院卷一第73至79頁），顯見係被告葉珉睿與台電公司訂立契約就系爭房屋一、二樓申請用電，應繳納電費給台電公司之義務人為被告葉珉睿，則原告係為被告葉珉睿代繳電費17,591元，足認被告葉珉睿係無法律上之原因，因原告之代繳電費，使其受有實質上應負擔之電費債務消滅之利益，致原告受有同額之損害，則原告自得依民法第179條規定請求被告葉珉睿返還電費受清償之利益17,591元，且民法第179條規定之不當得利，並無連帶給付問題，已如上述。此部分被告朱建宇、游勝雄、游佳銘、趙純嘉對於原告並無契約、不當得利或侵權行為損害賠償債務，原告請求被告朱建宇、游勝雄、游佳銘連帶給付3,683元；請求被告朱建宇、趙純嘉連帶給付13,908元部分，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告請求被告葉珉睿、朱建宇應連帶給付原告248,000元，及其中106,000元自112年12月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告游勝雄、游佳銘應給付原告18,000元；被告趙純嘉應給付原告10,400元；被告葉珉睿應給付原告17,591元，及自112年12月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促本院依職權發動而已，爰不另為准駁諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，失其所附，

應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，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、第2項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　11　　日

民一庭法　官　黃茂宏

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（須按對造人數提出繕本）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10日內補提上訴理由狀，並依上訴利益繳交第二審裁判費，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　　113　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　王嘉祺