

臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度訴字第323號

原告 陳振居

訴訟代理人 黃聖友律師

被告 永裕鐵鍊有限公司

法定代理人 郭建志

被告 李豐志

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告永裕鐵鍊有限公司應將坐落嘉義市○○段000地號、同段172地號土地上之門牌號碼嘉義市○區○○里○○路000號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自114年12月1日起至返還第一項房屋之日止，按日連帶給付原告新台幣（以下同）2,366元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔10%，餘由被告永裕鐵鍊有限公司擔。
- 四、本判決第一項於原告以291,900元為被告永裕鐵鍊有限公司供擔保後，得假執行。
- 五、本判決第二項各給付期屆至部分，於原告就各期給付各以789元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時第1項聲明原為：被告永裕鐵鍊有限公司（下

01 稱永裕公司）應將坐落於嘉義市○○段00000○000○000○0
02 00○000○000地號（下單獨逕稱地號）土地即門牌號碼嘉義
03 市○區○○里○○路000號之不動產（下稱系爭不動產）騰
04 空遷讓並返還予原告。嗣因163-1、165、167、171地號土地
05 合併為164地號土地，原告乃於115年7月15日當庭更正為：
06 被告永裕公司應將坐落於164及172地號土地即系爭不動產騰
07 空遷讓並返還予原告（見本院卷第95頁），核屬更正事實上
08 之陳述，尚非訴之變更或追加，應予准許。

09 二、被告李豐志經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
10 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
11 辯論而為判決。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：

14 （一）原告為系爭不動產之所有權人，並將系爭不動產出租予被告
15 永裕公司，雙方於105年11月1日簽訂租賃契約書（下稱系爭
16 租約），約定租賃期間自105年11月1日起至115年10月31日
17 止，前5年每月租金50,700元，後5年每月租金則調整為70,9
18 80元。嗣因被告永裕公司營運不佳，兩造乃簽訂終止租賃契
19 約（下稱系爭終止租賃契約），合意提前於114年10月20日
20 終止系爭租約，約定被告永裕公司及被告李豐志應連帶給付
21 114年9月、10月份之租金，共計141,960元，且原告亦同意
22 給予被告永裕公司一個月之時間清空租賃物上之廢棄物，並
23 約定於114年11月30日點交返還系爭不動產。豈料，被告永
24 裕公司並未依照系爭終止租賃契約之約定將系爭不動產騰空
25 並返還予原告，且堆放諸多廢棄物於系爭不動產之土地上。

26 （二）被告永裕公司自114年12月1日起即無繼續占有使用系爭不動
27 產之正當權源，惟被告永裕公司迄今仍繼續占有使用系爭不
28 動產，就原告對系爭不動產之完整所有權能顯有所妨害，是
29 原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定及
30 系爭終止租賃契約第2條約定，請求被告永裕公司騰空遷讓
31 返還系爭不動產。

01 (三)又被告永裕公司迄今仍占有系爭不動產，顯然受有相當於租
02 金之不當得利，而其受有該項利益並無法律上之原因，且致
03 原告受有損害，自應返還相當租金之不當得利，復依兩造原
04 先系爭租約每月租金為70,980元，日租金則為2,366元（計
05 算式：70,980元÷30日＝2,366元），是原告依民法第179條
06 規定及連帶保證之法律關係，請求被告二人自114年12月1日
07 起至遷讓返還系爭不動產之日止，按日連帶給付2,366元。

08 (四)並聲明：1.被告永裕公司應將坐落於164及172地號土地上之
09 系爭不動產騰空遷讓並返還予原告。2.被告等人應自114年1
10 2月1日起至返還第一項不動產之日止，按日應連帶給付原告
11 2,366元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年
12 利率百分之5計算之利息。3.原告願供擔保，請准宣告假執
13 行。4.訴訟費用由被告等人連帶負擔。

14 二、被告方面：

15 (一)被告永裕公司以：伊同意原告之請求。伊知道伊沒有履約，
16 但簽訂系爭終止租賃契約，是伊跟李豐志還有原告三個人
17 談，談完後是李豐志跟原告對接的，伊有委託被告李豐志處
18 理拆除及清運廢棄物等事項。

19 (二)被告李豐志未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
20 或陳述。

21 三、本院之判斷：

22 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
23 同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人對
24 於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞
25 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之
26 規定。民事訴訟法第280條第1項、第3項前段定有明文。經
27 查，本件原告主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭租
28 約連同公證書、系爭終止租賃契約連同公證書、租賃標的現
29 場相片、土地登記第一類謄本、永裕公司最新變更登記表、
30 房屋稅籍證明書等件為證（見本院院第17至31頁、第41至43
31 頁、第51至54頁、第59頁），且為被告永裕公司所不爭執，

而被告李豐志經合法通知未到庭，且未提出任何書狀作何聲明及陳述，依照上開規定，視為自認，自堪信原告主張為真實。

(二)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。而無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年台上字第461號判決意旨參照）。本件被告永裕公司於系爭租約合意終止後，仍繼續占有使用系爭房屋，且直至114年11月30日寬限期滿後仍未將系爭不動產騰空返還原告，是被告永裕公司自114年12月1日起即屬無法律上之原因，占有系爭不動產並受有相當於每月租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，參照系爭房屋先前約定之租金數額為每月70,980元，本院認原告主張以每日2,366元（計算式：70,980元÷30=2366元）計算相當於租金之不當得利為適當。從而，原告依不當得利法律關係，請求被告永裕自114年12月起至遷讓返還系爭不動產，按日給付相當租金之不當得利2,366元為有理由，應予准許。

(三)再按稱連帶保證者，乃保證人與主債務人連帶負債務履行責任之保證，具有連帶債務之性質；又保證債務，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，民法於第272條及第740條規定甚明；「就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償。系爭租賃契約之承租人羅○○於租賃關係終止後，未履行其返還租賃物之義務，上訴人孫○○為其連帶保證人，原審因認其應負連帶保證責任，命其與羅○○連帶賠償被上訴人相當於租金之損害金，於法並無不合。」（最高法院87年度台上字第2428號裁判意旨可資參照）。是被告李豐志身為系爭租約及系爭終止租賃租約之連帶保證人，自需就被告永裕公司應給付原告之相當於租金之不當得利負連帶賠償責

任。

四、綜上所述，原告依系爭民法第455條、第767條、第179條規定，以及系爭終止租賃契約第2條、連帶保證之法律關係，請求判決如主文第一、二項所示部分，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條。

中 華 民 國 115 年 8 月 31 日
民事第二庭 法 官 陳思睿

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 8 月 31 日
書記官 廖婉君