

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第916號

原告 林標

被告 吳芳儀

陳宏曄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告吳芳儀應將門牌號碼嘉義市○○街000號4樓房屋騰空遷出，並返還給原告。
- 二、被告應自民國113年9月4日起至返還第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣17,000元。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔。
- 四、本判決第一項得假執行，但被告吳芳儀如以新臺幣209,300元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項已屆期部分得假執行，但被告任一人如以已屆期金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

- 一、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：
 - (一)被告吳芳儀邀被告陳宏曄擔任連帶保證人，向原告承租門牌號碼嘉義市○○街000號4樓房屋(下稱系爭房屋)(該建物為4樓半建築)，並簽訂租賃契約，約定租賃期限自民國112年9月3日起至113年9月3日止，租金每月新臺幣(下同)17,000元(含水電)，本件並無收取押租金。兩造租約已到期，據被告

01 吳芳儀迄今仍繼續占有使用系爭房屋，自屬無權占有，爰依
02 民法第455條前段規定，請求被告吳芳儀自系爭房屋騰空遷
03 出，並將系爭房屋返還原告。

04 (二)又被告吳芳儀自113年9月3日租約到期後仍繼續無權占有使
05 用系爭房屋，自113年9月4日起至返還系爭房屋止，每月獲
06 有未支付相當於租金不當得利17,000元，使原告受有相當於
07 租金之損害，爰依民法第179條向被告吳芳儀請求及依租賃
08 契約向連帶保證人陳宏曄請求，自113年9月4日起至返還系
09 爭房屋為止，按月連帶給付原告17,000元。

10 (三)並聲明如主文第一項、第二項所示。

11 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
12 述。

13 四、得心證之理由

14 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之房屋租賃契
15 約書及系爭房屋內部照片為證(見本院卷第9頁至第20頁、第
16 61頁)；而被告均已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期
17 日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條
18 第2項、第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。是本院
19 依上述調查證據之結果，堪信原告之主張為真。

20 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
21 前段定有明文。又租賃契約第2條記載租賃期間為「112年9
22 月3日至113年9月3日」，並於第8條約定「乙方(即被告吳
23 芳儀)於租期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出租
24 外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋
25 時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完
26 了之日止，乙方及連帶保證人丙方(即被告陳宏曄)絕無異
27 議」、第16條約定「乙方(即被告吳芳儀)如有違背本契約各
28 條項或損害租賃房屋等情事時丙方(即被告陳宏曄)應連帶負
29 賠償損害責任並願意拋棄先訴抗辯權」。再無法律上之原因
30 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之
31 原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。

01 且按租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲
02 得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損
03 害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念，再無
04 權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61
05 年台上字第1695號判決意旨參照）。是本件租賃契約既已屆
06 期，被告吳芳儀仍繼續占有使用系爭房屋，屬無權占用系爭
07 房屋，是原告依民法第455條前段規定，請求被告吳芳儀騰
08 空遷出並返還系爭房屋為有理由，應予准許。又原告因被告
09 吳芳儀之無權占用系爭房屋而受有無法使用收益系爭房屋之
10 損害，則依社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不當得
11 利，從而，原告依不當得利及租賃契約之法律關係，請求被
12 告自113年9月4日起至返還系爭房屋之日止，按月依租賃契
13 約約定之租金17,000元連帶給付原告，核屬有據，亦應准
14 許。

15 五、從而，原告依民法第455條前段、民法第179條及租賃契約之
16 法律關係，訴請被告吳芳儀騰空遷出，並返還系爭房屋給原
17 告、及被告二人自113年9月4日起至返還系爭房屋之日止，
18 按月連帶給付原告17,000元，為有理由。

19 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
20 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
21 假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預
22 供擔保後，得免為假執行。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

25 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

26 法 官 謝其達

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
29 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

