臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

113年度玉簡字第55號

原告 鄧淨如
被告 黃美華
金芮羽

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於中華民國113年12月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告黃美華應將門牌號碼花蓮縣○里鎮○○○街00號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告黃美華、金芮羽應連帶給付原告新臺幣28,000元，及自民國113年11月起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣14,000元。

訴訟費用新臺幣1,660元由被告黃美華負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣152,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段得假執行。但被告如以新臺幣28,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項後段就到期部分得假執行。但被告就到期部分如每期以新臺幣14,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。另按原告於判決確定前，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。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、第262條第1項分別定有明文。原告原起訴聲明：(一)請求被告黃美華、金芮羽應將花蓮縣○里鎮○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告2人應給付原告28,000元，及自即日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告14,000元。嗣後於113年12月5日當

01 庭言詞辯論時當庭以言詞變更聲明：(一)被告黃美華應將系爭
02 房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應連帶給付原告28,000
03 元，及自113年11月起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
04 付原告14,000元，揆諸前開規定，於法尚無不合，應予准
05 許，合先敘明。

06 二、被告金芮羽經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
07 訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2
08 項準用同法第385條第1項規定，依原告之聲請，由其一造辯
09 論而為判決。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：

12 (一)伊於民國112年12月10日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定
13 由伊將所有系爭房屋出租予被告黃美華，由被告金芮羽擔
14 保，租期7個月，自112年12月10日起至113年7月9日止，每
15 月租金7,000元。水、電、瓦斯及管理等費用，均由被告自
16 行負擔。伊於簽訂契約時即表明該棟房屋為自住用，且租賃
17 期間曾多次向被告表明自契約到期時即終止契約，並積極為
18 被告另覓租屋處。113年5月28日寄送存證信函表明到期即不
19 續租，契約終止。不料被告於到期日113年7月10日起經多次
20 協商被告說詞皆反覆推諉拒不搬走，伊113年8月9日申請調
21 解被告皆未到場，調解不成立。伊113年8月15再次寄送存證
22 信函表明終止契約，被告仍持續佔用。113年8月29日原告再
23 行前往，被告於大門口貼上告示顯有長期佔用之打算。

24 (二)被告自租約終止後，自7月起至今每月僅交付7,000元，尚欠
25 違約金每月7,000元，共4個月28,000元，及計算至遷讓房屋
26 之日止，按月賠付違約金及相當於租金之不當得利。另被告
27 繳付之擔保金(押金)7,000元自騰空遷讓返還止，扣除佔用
28 期間內之水、電費、房屋清潔費後無息返還。

29 (三)伊已依契約上所載地址，以存證信函催告被告限期繳清及搬
30 遷，並終止租約，惟被告於租約終止後，未依約遷讓返還房
31 屋且屬無權占有，侵害原告之所有權。爰依民法第767條第1

01 項規定及系爭租賃契約，提起本件訴訟，並聲明：如主文第
02 1、2項所示。

03 二、被告金芮羽未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
04 或陳述；被告黃美華則以：系爭房屋只有伊居住，伊願意搬
05 走，但需要時間，但伊不知道需要多少時間，要問伊兒子。
06 伊對違約金部分無法作主等語，資為抗辯。並聲明：原告之
07 訴駁回。

08 三、本院之判斷：

09 (一)有關遷讓房屋部分：

10 1.按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延
11 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
12 於其期限內不為支付，出租人得終止租約；租賃物為房屋
13 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
14 定，終止租約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
15 延給付逾2個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止
16 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2
17 項及第455條前段分別定有明文。

18 2.經查，原告主張之事實，業據提出系爭租賃契約書、存證信
19 函、調解不成立證明書、土地及建物所有權狀、匯款紀錄及
20 通訊紀錄等件影本為證，且為被告黃美華所不爭執；而被告
21 金芮羽對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，
22 而於言詞辯論期日不到場。本院審酌上開事證，堪認原告之
23 主張為真實。至被告黃美華雖以上揭辯解為由，惟查在法律
24 上均不得作為拒絕返還系爭房屋及免除相當於租金之不當得
25 利與違約金之合法正當理由，是被告所辯，尚不足採。從
26 而，系爭租約已於113年7月9日屆滿，被告黃美華自113年7
27 月10日起，即已無權繼續占有系爭房屋，是原告依系爭租
28 約，請求被告黃美華將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，即屬
29 有據。

30 (二)有關相當於租金不當得利部分：

31 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
02 179條著有規定。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃
03 標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能
04 使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常
05 之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

06 2.經查，原告自陳被告已給付租金至今年11月止，而被告於系
07 爭租約屆滿後無權占有系爭房屋，屬無法律上之原因而受有
08 相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，並參之
09 被告以每月租金7,000元向原告承租系爭房屋，有系爭租約
10 在卷可憑，是原告請求被告自113年11月起至遷讓返還系爭
11 房屋之日止，按月給付原告相當於租金7,000元之不當得
12 利，即屬有據。

13 (三)有關違約金部分：

14 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
15 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
16 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
17 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
18 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
19 之賠償總額，民法第250條定有明文。

20 2.經查，系爭租約第6條第2.約定：「承租人於終止租約或租
21 賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之歷日起，承租
22 人應支付按房租壹倍計算之。」（卷第21頁），故租期屆滿
23 時，被告不即時遷讓交還系爭房屋，原告得依系爭租約第6
24 條向被告請求按照租金1倍之違約金至遷讓返還之日止。又
25 被告黃美華迄未搬遷，業據其自認在卷，則原告依系爭租約
26 第6條第2.約定，訴請被告自契約終止翌日即113年7月10
27 日起至113年10月之違約金28,000元（計算示：7,000元×4月
28 =28,000元），及自113年11月起至返還系爭房屋之日止，
29 按月給付違約金7,000元，應屬有理。

30 (四)按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
31 務時，由其代負履行責任之契約，保證債務，除契約另有訂

01 定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於
02 主債務之負擔，亦為民法第739條、第740條所明定；因此，
03 基於連帶保證人明示與主債務人連帶清償，即應與主債務人
04 負同一清償責任，最高法院69年度台上字第1924號著有判例
05 可資參照，則債權人自得就該債務，同時或先後請求主債務
06 人或保證人，或其全體，為全部或一部之給付。末按系爭租
07 約第10條2.約定「承租如覓有保證人與被保證人負有連帶責
08 任」（卷第22頁）。經查，被告金芮羽於系爭租約保證人欄
09 簽名，而系爭租約經兩造明示約定保證人與被保證人應負擔
10 連帶責任，則被告金芮羽既願擔任被告黃美華之連帶保證
11 人，原告請求其應與被告黃美華就積欠之相當於租金之不當
12 得利及違約金連帶負給付責任，當屬有據。

13 四、綜上所述，兩造間之租賃關係業已屆滿，而被告已無使用系
14 爭房屋之正當合法權源，迄未返還系爭房屋。從而，原告依
15 系爭租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告黃美華將系
16 爭房屋遷讓返還原告，且被告二人應連帶給付原告28,000
17 元，並自113年11月起至被告黃美華遷讓返還系爭房屋之日
18 止，按月給付原告14,000元（計算示：7,000+7,000=14,00
19 0元）之相當於租金之不當得利及違約金，即屬有據，應予
20 准許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
22 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

23 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡
24 易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2
25 項、第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
27 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

30 玉里簡易庭 法 官 李可文

31 上列為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

06 書記官 莊鈞安