

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第1079號

原告 郭正誠
被告 李仁文
簡玉如

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路000巷00○0號3樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告李仁文應給付原告新臺幣柒仟玖佰玖拾貳元。
- 三、被告李仁文應自民國一百一十三年七月五日起至遷讓返還本判決主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟元。
- 四、被告簡玉如應自民國一百一十三年七月五日起至遷讓返還本判決主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟元。
- 五、前二項所命給付，任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其給付範圍內免為給付之義務。
- 六、原告其餘之訴駁回。
- 七、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時，訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路000巷00○0號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告。(二)被告應共同給付原告新臺幣（下同）7,992元，及自民國113年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日

01 止，按月給付原告14,000元。(三)訴訟費用由被告共同負擔。
02 嗣於本院113年12月23日言詞辯論期日，就訴之聲明(二)部
03 分，表示係請求被告連帶給付。經核原告上開訴之變更，其
04 請求之基礎事實同一，參以首開規定，應予准許。

05 貳、實體部分

06 一、原告起訴主張：

07 原告為系爭房屋之所有權人，原告透過訴外人凌群不動產管
08 理顧問有限公司（下稱凌群公司）之仲介，與被告李仁文就
09 系爭房屋簽立社會住宅代租代管住宅租賃契約（下稱系爭租
10 約），租期自112年7月5日起至113年7月4日止，租金每月1
11 4,000元，押租金為28,000元，被告簡玉如為保證人。每月
12 租金之給付方式為被告李仁文按月於每月5日前給付7,992
13 元，而凌群公司於代收市政府當月租金差額補助後，於次月
14 5日前匯入原告指定帳戶。詎被告李仁文於113年5月27日繳
15 交當月之租金（即113年5月5日至6月4日之租金）後，即未
16 再繳納租金，且無法聯繫，經原告通知被告簡玉如後，被告
17 簡玉如亦表示無錢繳納租金。又系爭租約屆期前，被告簡玉
18 如曾向原告佯稱將於租約到期後搬遷，被告李仁文要求原告
19 先行返還保證金28,000元，租金部分則會再匯款予原告等
20 語，故原告遂將保證金28,000元交予被告簡玉如，然之後被
21 告李仁文除未依約給付租金外，被告2人更於系爭租約租期
22 屆滿後拒不搬遷，爰依民法第455條、第767條第1項、第179
23 條之規定提起本件訴訟，請求被告返還系爭房屋、給付積欠
24 租金及相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系
25 爭房屋騰空返還原告。(二)被告應連帶給付原告7,992元，及
26 自113年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原
27 告14,000元。(三)訴訟費用由被告共同負擔。

28 二、被告抗辯略以：

29 (一)被告李仁文部分：

30 我沒有住在系爭房屋，系爭房屋是被告簡玉如在住，因為我
31 有低收入身分，房租可以減半，所以由我出名當承租人，實

01 際的承租人是被告簡玉如等語。

02 (二)被告簡玉如部分：

03 系爭房屋是我在住，本件與被告李仁文無關。因為我出車禍
04 導致沒有辦法給付租金，而系爭租約到期後，本來是要與原
05 告簽約的，之後原告又說不簽了等語。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告主張其與被告李仁文訂立系爭租約，租期自112年7月5
08 日起至113年7月4日止，租金每月14,000元，系爭租約尚積
09 欠租金7,992元等情，業據提出公證書、系爭租約等件影本
10 為證，且為被告所無爭執，堪信為真。

11 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
12 民法第767條第1項前段定有明文。次按地上權人、農育權
13 人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之
14 法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人，
15 民法第941條定有明文。再按請求返還占有物之訴，固應以
16 現在占有該物之人為被告，惟所稱占有，不惟指直接占有，
17 即間接占有亦包括在內。貸與人係經由借用人維持其對借用
18 物之事實上管領力，依民法第941條規定為間接占有人，不
19 失為現在占有人，借用人依其自己之使用目的而占有，則係
20 直接占有人，並非貸與人之占有輔助人。最高法院90年度台
21 上字第2217號判決意旨參照。民法第767條所有權物上請求
22 權之相對人，除直接占有人外，尚包括間接占有人，如貸與
23 人、出租人等。最高法院87年度台上字第946號民事判決意
24 旨可參。經查，本件係由被告李仁文與原告簽訂系爭租約承
25 租系爭房屋而取得系爭房屋之占有後，再允由被告簡玉如占
26 有使用系爭房屋，衡其占有關係實與使用借貸之情形無異，
27 則被告簡玉如為直接占有人，被告李仁文為間接占有人。而
28 系爭租約既已於113年7月4日終止，被告又未具體指明並舉
29 證證明其等繼續占有系爭房屋有何正當權源，則被告繼續占
30 有系爭房屋即屬無權占有，是原告依前揭規定請求被告騰空
31 遷讓返還系爭房屋，於法有據，應予准許。

01 (三)原告請求被告連帶給付積欠租金部分，按承租人應依約定日
02 期，支付租金，民法第439條前段定有明文。次按債權人基
03 於債之關係，得向債務人請求給付。民法第199條第1項亦有
04 明文。原告主張被告李仁文尚積欠租金7,992元等情，為被
05 告李仁文所無爭執，則原告自得依系爭租約之法律關係請求
06 被告李仁文給付。至於原告請求被告簡玉如連帶給付積欠租
07 金之部分，查被告簡玉如既非系爭租約之承租人，則原告自
08 無從依租賃之法律關係請求被告簡玉如給付。是原告此部分
09 之請求無從准許。

10 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
12 179條定有明文。經查，系爭租約業於113年7月4日終止，惟
13 被告迄仍繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原因而受有利
14 益，致原告受有相當租金之損害，自應償還相當於租金之不
15 當得利。本院審酌系爭租約所定租金為每月14,000元，則以
16 系爭租約所約定之租金數額作為本件不當得利損害金額之計
17 算基準，應屬允當。準此，原告請求被告2人自113年7月5日
18 起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告14,000
19 元，均屬有據，應予准許。又被告2人應對原告所為之不當
20 得利給付，具有同一給付目的，本於各別之發生原因，對原
21 告各負全部給付之義務，故其等間為不真正連帶關係，若因
22 其中1人為給付，其他人即應同免給付責任，附此敘明。

23 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係請求被告李仁文給付
24 積欠租金7,992元，及依民法第767條第1項前段規定請求被
25 告遷讓返還系爭房屋，暨依民法不當得利之規定，請求被告
26 2人各自113年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付
27 原告14,000元，其中1被告為全部或一部給付時，他被告於
28 給付範圍內，免給付義務，為有理由，應予准許；原告逾此
29 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、舉證及攻擊、防禦方
31 法，於判決結論無涉或無違，爰不一一論述。

01 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

03 基隆簡易庭 法 官 高偉文

04 以上正本係照原本作成。

05 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
06 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

09 書記官 王靜敏