

臺灣基隆地方法院民事簡易判決

113年度基簡字第638號

原告 關幼敏

被告 李素照

吳國華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告李素照應將門牌號碼基隆市○○區○○路○○○號一樓房屋遷讓返還原告。

被告李素照、吳國華應給付原告新臺幣捌萬柒仟零壹拾貳元，及自民國一百一十三年五月八日起至被告李素照遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告李素照負擔百分之九十五，被告李素照、吳國華負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告李素照如以新臺幣陸拾萬元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項之已到期金額得假執行；但被告李素照、吳國華如以已到期金額之全額預供擔保，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，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告李素照(下稱其姓名)於民國112年12月20日

邀被告吳國華(下稱其姓名)為連帶保證人，就原告所有門牌號碼基隆市○○區○○路000號1樓房屋(下稱系爭房屋)簽訂房屋租賃契約並經公證，約定租賃期間自112年12月20日起至113年12月19日止，每月租金新臺幣(下同)2萬元，水電費、瓦斯費、電話費、社區大樓管理費、清潔費、李素照居住使用系爭房屋所生之雜項費用由李素照負擔(下稱系爭租約)。李素照自113年1月20日起未給付租金，經原告於113年3月29日以基隆港東郵局存證號碼第000026號存證信函通知於期限內繳交租金，李素照收受催告後並未於期限內繳清欠租，原告再於113年5月7日以基隆港東郵局存證號碼第000040號存證信函通知李素照終止系爭租約，其應立即返還系爭房屋並繳清租金，惟李素照仍未返還系爭房屋，依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並應給付租金9萬2,000元，及自113年5月8日起至遷讓系爭房屋之日止，按月賠償2萬元。又原告代墊李素照占有使用系爭房屋期間所生113年1月至同年3月水費379元、113年1月至同年5月電費1萬2,233元、113年1月至同年8月管理費2,400元，合計1萬5,012元，被告應負給付責任。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告，及給付原告租金9萬2,000元，並自113年5月8日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元。(二)被告應給付原告1萬5,012元。

三、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀提出任何聲明或陳述。

四、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，如承租人於其期限內不為支付，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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在

者，亦同。民法第179條亦定有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（參照最高法院61年台上字第1695號判決先例意旨）。經查：

(一)原告上開主張，已有提出經本院所屬民間公證人吳信璋事務所公證之系爭租約、建物登記第一類謄本、基隆港東郵局存證號碼第000026號、第000040號存證信函與回證及管理費、水費、電費收據等件為證，而被告經合法通知均未到庭，亦未以書狀提出任何聲明或陳述，本院審酌前開證物與原告之主張相符，自堪信為真實可採。

(二)李素照自113年1月20日起未繳納租金，遲付租金之總額已達2個月之租額，且經原告催告給付欠租，李素照屆期仍未給付，原告以基隆港東郵局存證號碼第000040號存證信函向李素照為終止契約之意思表示，核屬有據，則系爭租約應於上開意思表示到達李素照之日即113年5月7日發生終止之效力，原告依租賃物返還請求權請求李素照返還系爭房屋，自屬有據。至於吳國華並非承租人，原告亦未舉證證明吳國華占有使用系爭房屋，原告依租賃物返還求權、所有物返還請求權，請求吳國華返還系爭房屋，並無依據。

(三)系爭租約第3條約定：「每月應繳租金新台幣貳萬元整，並於每月20日前支付…」、第6條約定：「…水電費、瓦斯費、電話費、社區大樓管理費、清潔費、乙方（即李素照）居住使用本租賃房屋所生之雜項費用及乙方營業稅捐由乙方負擔。」、第17條約定：「乙方如覓有保證人（即本契約之丙方），丙方（即吳國華）與被保證人乙方負連帶保證責任。」則原告依約請求李素照及連帶保證人吳國華給付自113年1月20日起至113年5月7日止租金共7萬2,000元（計算式： $20,000 \times 3 + 20,000 \div 30 \times 18 = 72,000$ ，小數點以下四捨五入）及水電費、管理費共1萬5,012元，自屬有據，應予准許；逾上開範圍之請求則不應准許。

(四)李素照自113年5月8日起即無權占有系爭房屋，核屬無法律上之原因受有利益，並致原告受有損害，原告依不當得利之

01 法律關係，請求李素照及吳國華自113年5月8日起至遷讓返
02 還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，即屬
03 有據。本院審酌系爭租約已約定李素照使用系爭房屋每月租
04 金為2萬元，且其無權占用系爭房屋所受免繳租金之利益，
05 致原告受有無法使用系爭房屋之損害，所應返還與原告者即
06 為免繳租金之利益，故以系爭租約所約定之租金2萬元，作
07 為本件不當得利損害金之計算基準，尚屬允當，故原告請求
08 李素照及吳國華應自113年5月8日起至遷讓返還系爭房屋之
09 日止，按月給付原告相當於租金之不當得利2萬元，應予准
10 許。

11 五、綜上所述，原告依租賃物返還請求權、系爭租約第3條、第6
12 條約定及不當得利之法律關係，請求李素照遷讓返還系爭房
13 屋，及李素照、吳國華應給付8萬7,012元(租金7萬2,000元
14 及管理費、水費、電費共1萬5,012元)，並自113年5月8日起
15 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元，為有理
16 由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

17 六、本件係民事訴訟法第427條第2項第1款因建築物定期租賃關
18 係所生之爭執涉訟，本院為被告敗訴判決部分，應依職權宣
19 告假執行。又本院斟酌本件係適用簡易訴訟程序之案件，僅
20 能上訴至第二審，參考各級法院辦案期限實施要點，第二審
21 簡易程序審判案件之辦案期限為2年6個月，以此推估，本判
22 決第一項因李素照免為假執行致原告假執行延宕之期間應為
23 2年6個月，因此原告延後2年6個月使用收益系爭房屋所受之
24 損害，應為上開期間之租金合計60萬元(計算式：20,000×3
25 0=600,000)，且原告因李素照、吳國華就本判決第2項免
26 為假執行所受之損害，即為原告屆期所得受償之金額，爰職
27 權宣告李素照、吳國華提供相當之擔保，得免為假執行。

28 七、本件事證已經明確，原告其餘主張及證據資料，經本院斟酌
29 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，一併
30 說明。

31 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決

01 如主文。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 3 日

03 基隆簡易庭法 官 陳湘琳

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 113 年 10 月 3 日

09 書記官 洪儀君