

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2117號

原告 梁啟芳
訴訟代理人 陳者翰律師
被告 洪子軒
林家妃

上列當事人間請求返還租賃標的物等事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪子軒應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號一樓之房屋騰空返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣壹拾陸萬伍仟元，及自民國一一三年十一月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自一一三年九月二十日起至返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣貳萬肆仟元，及各期自次月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一、二項得假執行。但被告如各以新臺幣壹拾伍萬貳仟參佰貳拾玖元、新臺幣壹拾陸萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項各期已到期部分得假執行。但被告如按月以新臺幣貳萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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：被告洪子軒於民國112年10月20日邀集被告林家妃為連帶保證人，向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋），租期自112年10月20日起至113年10月19日止，每月租金新臺幣（下同）24,000元，應於每月20日前繳交（下稱系爭租約），被告並給付押租金48,0

01 00元予伊。詎被告自113年2月起即未給付租金，經伊多次催
02 繳均置之不理。伊以本件起訴狀繕本送達被告作為系爭租約
03 終止之日，而被告現仍繼續占有使用系爭房屋，另尚積欠自
04 113年2月至8月之租金168,000元、依系爭租約第12條伊因本
05 件訴訟得請求被告給付之律師費用45,000元、及自113年9月
06 起每月相當於租金之不當得利24,000元未為清償，爰依系爭
07 租約第12、13條、民法第455條前段、第179條前段、第203
08 條、第229條第1、2項、第233條第1項及第767條之規定起
09 訴。聲明：如主文第1至3項所示。

10 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
11 述。

12 四、得心證之理由

13 (一)原告請求被告返還系爭房屋並給付積欠租金、律師費部分：

14 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
15 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；承租人應依約定日
16 期，支付租金，民法第450條第1項、第455條前段、第439條
17 前段分別定有明文。次按押租金之主要目的在擔保承租人租
18 金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如
19 有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然
20 抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問
21 題（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631
22 號判決意旨參照）。又乙方（按：承租人）若有違約情事，
23 致損害甲方（按：出租人）之權益時願聽從甲方賠償損害，
24 如甲方因涉訟繳納之訴訟費、律師費用，均應由以方負責賠
25 償，系爭租約第12條亦有約定。

26 2.經查，原告主張洪子軒於112年10月20日邀集林家妃為連帶
27 保證人，向伊承租系爭房屋，租期自112年10月20日起至113
28 年10月19日止，每月租金24,000元，應於每月20日前繳交，
29 被告並給付押租金48,000元予伊，被告積欠自113年2月至8
30 月之租金168,000元（計算式：24,000×7=168,000），且現
31 仍占有系爭房屋等情，業據提出系爭租約、存證信函暨回

01 執、現場照片等件在卷（見本院卷第29-41、47-59、103-10
02 9頁），經核與其所述相符，且被告於相當時期受合法通
03 知，未於言詞辯論期日到場，復未提出準備書狀爭執，依民
04 事訴訟法第280條第1項前段及第3項前段之規定，視同自
05 認，自應認原告之主張為真實。系爭租約既於113年10月19
06 日屆期終止，原告請求被告返還系爭房屋，為有理由，應予
07 准許。而就被告積欠之租金168,000元及原告支出之律師費
08 用45,000元部分，於扣除原告自承已收取之48,000元押租金
09 後，被告連帶給付積欠之租金及原告支出之律師費用共165,
10 000元（計算式：168,000+45,000-48,000=165,000），為有
11 理由，亦應准許。

12 (二)原告請求被告給付相當租金不當得利部分：

13 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
15 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
16 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
17 分別定有明文。而無權占有他人之房屋及土地，可獲得相當
18 於租金之利益，為社會通常之觀念。查，本件系爭租約已於
19 113年10月19日終止，而被告於系爭租約終止後仍繼續占有
20 系爭房屋，係無法律上原因而受有相當租金之利益，併觀兩
21 造原約定系爭房屋之租金每月24,000元，自應以該數額作為
22 計算不當利益之基準。從而，原告依民法不當得利之規定，
23 請求被告連帶給付自112年9月20日（包含被告積欠之113年9
24 月、10月租金）起至系爭房屋騰空遷讓返還予原告為止，其
25 中113年9月、10月積欠之租金及113年11月起，按月給付以2
26 4,000元相當於租金之不當得利，應屬有據。

27 五、綜上所述，依系爭租約第12、13條、民法第455條前段、第1
28 79條前段、第203條、第229條第1、2項、第233條第1項及第
29 767條之規定，請求洪子軒將系爭房屋騰空返還原告、被告
30 連帶給付原告165,000元，及自113年11月8日（見本院卷第9
31 3頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及被告自1

01 13年9月20日起至返還系爭建物之日止，按月連帶給付原告
02 2,400元，及各期自次月20日起至清償日止，按週年利率5%
03 計算之利息，為有理由，應予准許。

04 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
05 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝
06 訴部分依職權宣告假執行。並由本院依同法第436條第2項準
07 用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，
08 得免為假執行。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

11 高雄簡易庭 法 官 林 容

12 以上正本係照原本作成。

13 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，同
14 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
15 判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
16 本）。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

18 書 記 官 冒 佩 妤