

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第446號

原告 許進興

訴訟代理人 李宜軒

被告 李玉婷

胡哲偉

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於中華民國113年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告李玉婷應將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○街○○○巷○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告李玉婷應給付原告新臺幣伍萬肆仟元，及自民國一一三年七月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬捌仟元。如對其財產強制執行而無效果時，由被告胡哲偉給付之。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

本判決第二項就已到期之部份，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

本件被告均經合法通知，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，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體部分

02 一、原告主張：原告為門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○街000巷0號房
03 屋（下稱系爭房屋）之所有人，被告李玉婷於民國112年10
04 月25日邀集被告胡哲偉為保證人，向原告承租系爭房屋，約
05 定租期為2年即112年11月1日起至114年10月31日止，租金每
06 月新臺幣（下同）18,000元，並應於每月10日前繳納當月之
07 租金，詎被告自承租系爭房屋起，僅繳交5個月（即112年11
08 月1日至113年3月31日期間）之租金，計算至113年6月30日
09 止，已積欠3個月（113年4月1日至113年6月30日）期間之租
10 金共54,000元未繳納，又原告於113年5月24日（斯時被告已
11 積欠113年4月、5月之租金應繳而未繳）已寄發存證信函向
12 被告表明如於7日內未經清償積欠租金即終止兩造間之租賃
13 契約，詎被告經合法送達後仍未於7日內清償積欠之租金，
14 兩造間之租賃契約關係已然終止，而被告於租約終止後，未
15 依約遷讓返還房屋且屬無權占有，已侵害原告之所有權，為
16 此，爰依民法第767條之規定，請求被告將系爭房屋遷讓返
17 還予原告，又被告就其拖欠之房租仍應負清償之責，且於租
18 約終止後繼續使用系爭房屋，每月受有相當於租金之利益，
19 致原告受有損害，原告亦可依民法第179條之規定，請求被
20 告給付相當於租金之利益即每月18,000元等語。並聲明：(一)
21 被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應連帶給付原告5
22 4,000元，及自113年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付
23 原告18,000元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告2人均經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
25 提出書狀為任何聲明及陳述。

26 三、本院之判斷：

27 (一)按「承租人應依約定日期，支付租金。」「承租人租金支付
28 有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如
29 承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」「租賃
30 物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依
31 前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，

並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。」民法第439條前段、第440條第1項、第2項分別定有明文。又出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁定意旨參照）。再按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」民法第455條前段、第767條第1項前段亦分別定有明文。

(二)查本件原告所主張之前揭事實，業據原告提出與其所述相符之租賃契約、存證信函、兩造間LINE通訊軟體對話紀錄等為憑（見本院卷第17-125頁），而被告2人經本院合法通知後，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，對原告前揭主張之事實已生自認之效力，本院堪認原告前揭主張為真實。是以，本件被告李玉婷為承租人，遲付租金總額達2個月以上租額，經原告催告其支付租金不為支付，原告行使其終止權，核與民法第440條第1項、第2項之規定相符，應屬有效，是原告與被告李玉婷間之系爭租賃契約既經原告合法終止，被告李玉婷已無占有使用系爭房屋之正當權源，則原告於系爭租約終止後，依民法第767條第1項前段之規定，請求被告李玉婷騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

(三)又按「承租人應依約定日期，支付租金。」民法第439條前段定有明文，已如前述。又按「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。」「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。」民法第179條、第181條分別定有明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高

01 法院61年台上字第1695號判例意旨參照)。又「租賃關係消
02 滅時...承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他
03 登記。」「承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租
04 人...得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金
05 額...至返還為止。」兩造間租賃契約第14條第1項、第3項
06 亦約有明文(見本院卷第21頁)。查本件兩造原訂有系爭房
07 屋之租賃契約，嗣經原告合法終止解消，業如前述，則於兩
08 造間之租賃契約解消前，原告依約得請求承租人即被告李玉
09 婷支付每月18,000元之租金，於兩造間之租賃契約解消後，
10 因被告李玉婷仍繼續占有使用系爭房屋，原告亦得依租賃契
11 約第14條第3項或民法第179條之規定，請求被告李玉婷給付
12 相當於租金之利益即每月18,000元。又本件被告李玉婷自承
13 租系爭房屋起，僅僅繳交5個月(即112年11月1日至113年3
14 月31日期間)之租金，已如前述，則原告依前揭規定及約
15 定，請求李玉婷給付54,000元(113年4月1日至113年6月30
16 日期間之租金或相當於租金之利益)，及自113年7月1日起
17 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付18,000元，亦應屬有
18 據。

19 (四)至原告就被告胡哲偉部分，雖亦聲明請求被告胡哲偉遷讓返
20 還系爭房屋(聲明第1項部分)，及聲明請求被告胡哲偉就
21 上述(三)所述款項與被告李玉婷負連帶給付責任。惟查本件
22 依兩造所簽立之房屋租賃契約，被告胡哲偉僅為一般保證
23 人，而非承租人或連帶保證人，此有該房屋租賃在卷可查
24 (見本院卷第17-26頁)，是被告胡哲偉既非承租人，原告
25 亦未將系爭房屋提供予被告胡哲偉占有使用，原告即尚無從
26 請求被告胡哲偉遷讓返還系爭房屋。又按「稱保證者，謂當
27 事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履
28 行責任之契約。」「保證人於債權人未就主債務人之財產強
29 制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償。」「保證債
30 務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害
31 賠償及其他從屬於主債務之負擔。」民法第739條、第745

條、第740條分別定有明文。查原告本件請求被告李玉婷為金錢給付之部分，就租賃契約存續期間，係請求被告李玉婷依約給付租金，及租賃契約終止後，係請求被告李玉婷依約給付相當於租金之金額（即上述(三)所示部分），揆諸前開說明，均應在保證人所擔保之範圍內，是就原告本件對被告李玉婷所為金錢給付請求部分，固得請求被告胡哲偉代負履行責任，然於原告就主債務人即被告李玉婷之財產強制執行而無效果前，被告胡哲偉尚得拒絕清償，從而，原告聲明請求被告胡哲偉應就上述(三)所示債務與被告李玉婷負「連帶給付責任」部分，尚屬無據，應僅得請求被告胡哲偉於原告對於被告李玉婷之強制執行而無效果時，應負給付之責。原告對被告胡哲偉逾此部分之請求，尚屬無據。

(五)綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告李玉婷遷讓返還系爭房屋，及依兩造間之租賃契約約定、民法第179條之規定，請求被告李玉婷給付54,000元，及自113年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付18,000元，及依保證之法律關係，請求被告胡哲偉就原告對被告李玉婷上述金錢給付請求之部分，於原告對被告李玉婷之財產強制執行而無效果時，代負被告李玉婷上述金錢給付義務，為有理由，應予准許。逾此部分之主張，則屬無據，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知，附此指明。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
02 臺灣宜蘭地方法院羅東簡易庭
03 法 官 張文愷

04 以上為正本係照原本作成。
05 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，
06 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
07 於判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
08 繕本）。
09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 書記官 翁靜儀
11 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日