臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度湖簡字第702號

原　　告　周明來

000000000000000000

被　　告　陳胤豪

000000000000000000

　　盧寶琪

000000000000000000

上列當事人間返還租賃房屋等事件，經本院於民國115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳胤豪應將門牌號碼新北市○○區○○○路00巷00號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國115年1月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣8,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告連帶負擔，並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。被告則經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，依法由原告一造辯論而為判決。

二、本院之判斷：

㈠原告主張被告陳胤豪（下逕稱其名）與伊於民國113年11月1日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），陳胤豪向原告承租門牌號碼新北市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋），租金每月新臺幣（下同）1萬元，租期為113年11月

1日起至114年10月31日止，陳胤豪僅交付至114年10月31日之租金及押租金16,000元，雖系爭租約已屆期，然陳胤豪仍未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，經原告以存證信函催告通知終止系爭租約並請求給付租金，被告仍置之不理。爰依租賃關係提起本件訴訟。

㈡原告前揭之主張，業據提出與其主張內容相符之系爭租約、郵局存證信函為憑，堪信為真實。而系爭租約既已屆期即為消滅，被告仍未遷讓返還系爭房屋，原告請求陳胤豪遷讓返還系爭房屋，自屬有據。另原告請求陳胤豪未遷讓返還系爭房屋之不當得利租金即自114年11月開始，兩造固約定租金每月1萬元，原告僅請求每月8,000元作為不當得利租金之計算標準，亦無不可，扣除原告已收受之押租金16,000元，原告請求自115年1月起至陳胤豪遷讓系爭房屋之日止之不當得利租金，方屬適當。又原告請求未結算之水費、電費，經原告稱尚未收到帳單（見本院卷第11頁），即無法證明原告應代墊若干金額，原告此部分之請求，洵屬無據，應予駁回。

㈢按保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務，民法第739條、第272條第1項定有明文。本件實際承租人陳胤豪及連帶保證人即被告盧寶琪均應就系爭租約所產生之債務負清償及連帶保證之責，就此部分爰判決如主文第2項所示。惟系爭房屋既由陳胤豪向原告承租而使用收益，實際占有人應為陳胤豪，則陳胤豪即有將系爭房屋騰空遷讓返還予原告之義務，而與連帶保證人盧寶琪無涉，爰判決如主文第1項所示。

三、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分，應依職權宣告假執行，而原告之聲明僅係促使本院依職權為之，無庸為准許供擔保之諭知。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

內湖簡易庭　法　官　徐文瑞

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　余佩珊