

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1905號

原告 林士凱
訴訟代理人 劉力豪律師
複代理人 袁瑋謙律師
被告 楊思雄

阮清秀

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，經本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告楊思雄應將門牌號碼為新北市○○區○○街000號2樓之房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告楊思雄、阮清秀應連帶給付原告新臺幣14萬6,413元，及被告楊思雄自民國113年8月19日起、被告阮清秀自民國113年4月16日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告楊思雄、阮清秀應自民國113年5月20日起至被告楊思雄遷讓第1項房屋予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣2萬8,000元。
- 四、訴訟費用由被告楊思雄負擔98%，餘由被告連帶負擔。
- 五、本判決第2項得假執行。

理 由

壹、程序事項：

被告楊思雄、阮清秀（下合稱被告，分則逕稱其名）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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

01 決。

02 貳、實體事項：

03 一、原告起訴主張：

04 (一)被告楊思雄前與原告簽署租賃契約（下稱系爭租約），約定
05 自112年5月20日起至113年5月19日止，向原告承租門牌號碼
06 為新北市○○區○○街000號2樓之房屋（下稱系爭房屋），
07 及約定每月租金為新臺幣（下同）2萬8,000元，並應於每月
08 20日給付租金，且由被告阮清秀擔任被告楊思雄之連帶保證
09 人。

10 (二)惟被告楊思雄自112年11月起，即未給付租金，且系爭房屋
11 之電費6,413元均由原告墊付，經原告屢次催討未果，系爭
12 租賃關係因不續租而已於113年5月19日租期屆滿而終止。爰
13 請求被告楊思雄遷讓返還系爭房屋、被告連帶賠償原告代繳
14 之電費及自租約屆滿翌日起至返還系爭房屋為止繼續占有系
15 爭房屋相當於租金之不當得利。

16 (三)訴之聲明及其請求權基礎：

17 1. 「被告楊思雄應將門牌號碼為新北市○○區○○街000號2樓
18 房屋（即系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。」：民法第455
19 條、第767條（兩者為選擇合併）。

20 2. 「被告楊思雄及阮清秀應連帶給付原告14萬6,413元（按：
21 即欠租扣抵2個月押租金後剩共5個月之14萬元+租約終止前
22 代墊之電費6,413元），及均自起訴狀送達翌日起至清償日
23 止，按年息百分之5計算之利息。」：原證1租約（下稱系爭
24 租約）第3條、第12條、第13條（連帶）約定、民法連帶保
25 證之法律關係、民法第179條規定（即代墊電費）。

26 3. 「被告楊思雄及阮清秀應自113年5月20日起（按：即系爭租
27 約屆滿之翌日）至遷讓系爭房屋之日止，按月連帶給付原告
28 28,000元。」（即系爭租約終止後之不當得利）：系爭租約
29 第12條、第13條約定、民法第179條規定、民法連帶保證之
30 法律關係。

31 二、被告則以：

01 (一)被告楊思雄未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
02 或陳述。

03 (二)被告阮清秀部分：

04 1. 被告楊思雄與原告簽署系爭租約時臥病在床，遂委請伊代理
05 被告楊思雄簽署系爭租約，伊於簽署系爭租約時，未及細看
06 系爭租約，即於「乙方連帶保證人」欄處簽名，是伊主觀上
07 並無擔任被告楊思雄連帶保證人之真意，自不生連帶保證之
08 效力，故原告請求伊應對其連帶負給付租金、不當得利損害
09 賠償之責，為無理由，應予駁回。

10 2. 又縱認伊應對原告負連帶保證之責，原告於簽署系爭租約時
11 已收取2個月租金共5萬6,000元作為押金，且伊額外匯款1萬
12 4,000元予原告作為半個月之租金，均應與本件原告請求為
13 抵銷。

14 三、法院之判斷：

15 (一)原告請求被告楊思雄應遷讓返還系爭房屋部分：

16 1. 民法第767條第1項前段規定「所有人對於無權占有或侵奪其
17 所有物者，得請求返還之。」。

18 2. 原告就其上開主張之事實，業據提出系爭租約、存證信函、
19 系爭房屋之建物登記第一類謄本為證據（見板簡卷第21至3
20 5、85頁），是原告為系爭房屋之所有權人乙節，首堪認
21 定。

22 3. 原告主張以本件起訴狀繕本送達作為終止租約之意思表示，
23 且不同意再繼續將系爭房屋承租予被告楊思雄（見板簡卷第
24 15頁）；被告楊思雄則經合法通知，既未到庭，亦未提出書
25 狀作何聲明、陳述，以供本院審酌。經本院調查結果，原告
26 之主張應可採信。

27 4. 從而，系爭租約既已屆期且被告楊思雄未獲原告同意續租，
28 被告楊思雄即無法律上之原因占有系爭房屋，依前開規定，
29 原告請求被告楊思雄應遷讓系爭房屋予原告核屬有據。

30 (二)原告請求被告應對其連帶負給付租金、代墊電費之責部分：

31 1. 系爭租約第3條約定：租金每個月2萬8,000元，水電費另外

01 等語；第13條約定：乙方如有違背本契約情事，丙方應連帶
02 負損害賠償責任等語（見本院板簡字卷第23、27頁）；民法
03 第179條規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損害
04 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
05 者，亦同。」、第273條第1項規定「連帶債務之債權人，得
06 對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部
07 或一部之給付」。

08 2. 原告主張被告楊思雄自112年11月起迄今，即未給付租金，
09 自112年11月起至113年5月租約屆滿時為止，共7個月之租
10 金，再扣除已收取之2個月押金，共計欠租14萬元（即2萬8,
11 000元×【7-2】個月），且系爭房屋於租約屆滿前之電費均
12 由原告墊付共計6,413元，業據提出系爭租約、存證信函、
13 代繳電費收據為憑（見板簡卷第21至35、47-49頁）；被告
14 楊思雄則經合法通知，既未到庭，亦未提出書狀作何聲明、
15 陳述，以供本院審酌；被告阮清秀雖以其簽署系爭租約時未
16 及細看，主觀上無擔任被告楊思雄連帶保證人之真意等語置
17 辯，然其未能提出任何證據證明，且系爭租約末頁上之簽約
18 當事人欄名稱為「乙方連帶保證人（丙方）」，甚為明確，
19 並無任何足以使簽約當事人產生誤會之處，是被告阮清秀上
20 開置辯顯係推託之詞，不足可採。經本院調查結果，原告之
21 主張應可採信。

22 3. 從而，原告請求被告應對其連帶負給付租金之責，應連帶給
23 付原告自112年11月起至113年5月止，共7個月之租金，再扣
24 除已收取之2個月押金，即14萬元，以及代墊電費6,413元，
25 共計146,413元，核屬有據。

26 4. 至被告阮清秀辯稱：伊於簽約時額外匯款1萬4,000元予原告
27 作為半個月之租金，應與本件原告請求為抵銷等語，固提出
28 存摺明細為證據（見本院訴字卷第51-1頁），然被告阮清秀
29 亦稱：伊於簽約當時匯款8萬8,000元予原告，包含押金5萬
30 6,000元及頭期租金2萬8,000元等語（見本院訴字卷第50
31 頁），本院審酌差額4,000元（即8萬8,000元-5萬6,000元

01 —2萬8,000元)與被告阮清秀前開置辯之半個月租金即1萬
02 4,000元顯有差距,又被告阮清秀復未就該筆4,000元差額之
03 名目及有何應抵銷之事由舉證證明之,是被告阮清秀上開置
04 辯,於法無據,不足可採。

05 (三)原告請求被告應對其連帶負系爭租約終止後繼續占用系爭房
06 屋之不當得利之責:

07 系爭租約第3條約定:租金每個月2萬8,000元,水電費另外
08 等語;第13條約定:乙方如有違背本契約情事,丙方應連帶
09 負損害賠償責任等語(見本院板簡字卷第23、27頁);民法
10 第179條規定「無法律上之原因而受利益,致他人受損害
11 者,應返還其利益。雖有法律上之原因,而其後已不存在
12 者,亦同。」。又無正當權源而使用他人所有之土地,即可
13 獲得相當於租金之利益,為社會通念(最高法院61年度台上
14 字第1695號裁判意旨參照)。被告楊思雄於系爭房屋租期屆
15 滿翌日即自113年5月20日起,仍未搬遷而繼續占有,乃無權
16 占有,即受有此部分之利益,致原告受有損害,原告自得依
17 上開規定,請求被告楊思雄返還其利益。另就不當得利之數
18 額,原告主張以系爭租約約定之租金即每月28,000元為計,
19 堪認合理妥適,又原告此部分不當得利之損害亦屬上開被告
20 應連帶負賠償責任之範疇,故原告請求「被告楊思雄及阮清
21 秀應自113年5月20日起(按:即系爭租約屆滿之翌日)至遷
22 讓系爭房屋之日止,按月連帶給付原告28,000元。」(即系
23 爭租約終止後之不當得利),核屬有據。

24 四、綜上所述,原告依系爭租約第3、13條約定、民法第179條、
25 第767條第1項前段規定,請求如主文第1至3所示(其中第2
26 項繕本送達翌日,即被告楊思雄自113年8月19日起,回證見
27 本院卷第27頁;被告阮清秀自113年4月16日起,回證見板簡
28 字卷第55-57頁),為有理由,應予准許。第1項聲明原告於
29 單一聲明、同一目的,以選擇合併方式依其他法律關係或請
30 求權基礎而為請求部分(即民法第455條),即毋庸審酌,
31 附此敘明。

01 五、本判決第2項係所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，
02 爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告得假
03 執行。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
05 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
06 爰不一一論述，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項、
08 第2項。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
10 民事第五庭 法 官 劉容好

11 以上正本係照原本作成。

12 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。如
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
15 書記官 廖宇軒