

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第2274號

原告 蘇永海

訴訟代理人 王耀緯律師（兼送達代收人）

被告 高子琇

王霽通

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告高子琇應將坐落新北市○○區○○路○○○巷○○○○○號三樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告高子琇應給付原告新臺幣壹拾陸萬捌仟元，及自民國一百一十二年十二月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告高子琇應給付自民國一百一十二年十二月三日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌仟元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告高子琇負擔。

六、本判決第一項至第三項得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)被告高子琇於民國107年10月15日邀同被告王霽通(原名王恒通)為連帶保證人，向原告承租坐落新北市○○區○○路00

01 巷00○0號3樓房屋（下稱系爭房屋），租期自107年10月15
02 日起至109年10月15日止，並約定被告高子琇每月應給付租
03 金新臺幣（下同）8,000元（下稱系爭租約），被告高子琇
04 另有繳交押金6,000元，系爭租約業已於109年10月15日屆期
05 不續約而終止，原告自得依民法第455條、系爭租約第6條請
06 求被告返還系爭房屋。

07 (二)又自109年10月15日系爭租約終止日起至112年7月15日即原
08 告提起本件訴訟之日止，共計33個月，被告高子琇並未搬離
09 系爭房屋，受有相當於租金之不當得利264,000元(計算式：
10 8,000元×33)，扣除被告王霸通業已支付之96,000元，尚餘1
11 68,000元未清償，爰依民法第179條、第439條及系爭租約第
12 4條規定，請求被告連帶給付自109年10月15日起至112年7月
13 15日止相當於租金之不當得利168,000元，以及自起訴狀繕
14 本送達翌日起至清償日止，按月給付相當於租金之不當得利
15 8,000元。為此，爰依系爭租約第6條、第4條、民法第455
16 條、第439條、第179條之規定及連帶保證之法律關係，提起
17 本件訴訟。並聲明：1.被告應將坐落新北市○○區○○路00
18 巷00○0號3樓房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告應連帶給付
19 原告168,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
20 止，按週年利率百分之5計算之利息。3.被告應連帶給付自
21 起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月
22 給付原告8,000元。4.願供擔保請准宣告假執行。

23 三、法院之判斷：

24 (一)原告主張其將系爭房屋出租予被告高子琇，並邀同被告王霸
25 通為連帶保證人，約定租期自107年10月15日起至109年10月
26 15日止，被告高子琇每月應給付租金8,000元，被告高子琇
27 另有繳交押金6,000元，而系爭租約業已於109年10月15日因
28 屆期不續租而終止，惟被告高子琇迄未搬離系爭房屋，受有
29 相當於租金之不當得利等情，業據提出系爭房屋所有權狀、
30 系爭房屋租賃契約書、原告之子與被告王霸通間之簡訊對話
31 紀錄截圖及112年5月11日存證信函暨回執等件為證，核認無

01 訛；又被告就原告主張之前揭事實，業於相當時期受合法之
02 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，
03 依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項規
04 定，視同自認，堪信原告前揭主張為真。

05 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
06 前段定有明文，另依系爭租約第6條約定：「乙方(即被告高
07 子琇)於租期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出租外，
08 應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方…」。查，系
09 爭租約已於109年10月15日因屆期不續租而終止，業如前
10 述，故原告以民法第455條前段及系爭租約第6條約定訴請被
11 告高子琇應騰空返還系爭房屋予原告，核屬有據。

12 (三)復按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原
13 因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之
14 範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干
15 為準，又無權占有他人之物，可能獲得相當於租金之利益為
16 社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨
17 參照）。查，被告高子琇於系爭租約終止後仍繼續使用系爭
18 房屋，並未返還原告，已如前述，是被告高子琇自109年10
19 月15日起至112年7月15日止，共計33個月期間占有使用系爭
20 房屋，受有每月租金8,000元、共計264,000元之不當得利，
21 扣除被告王霸通已支付之96,000元，尚餘168,000元，致原
22 告受有同額損害，是原告依民法第179條規定請求被告高子
23 琇給付自109年10月15日起至112年7月15日止相當於租金之
24 不當得利168,000元，以及自起訴狀繕本送達翌日即112年12
25 月3日起至遷讓被告返還系爭房屋之日止，按月給付原告相
26 當於租金之不當得利8,000元，核屬有據。

27 (四)至原告以被告王霸通為被告高子琇之連帶保證人，請求被告
28 王霸通返還系爭房屋、連帶給付相當於租金之不當得利部
29 分，查系爭租約僅就第13條「乙方如有違背本契約各條項或
30 損害租賃房屋等情事時丙方應連帶負賠償損害責任並願拋棄
31 先訴抗辯權」約定連帶保證人之責任範圍，有前開約定條款

01 在卷可稽（見本院卷第33頁），而原告所請求者均非損害賠
02 償責任範圍，原告並未舉證證明其前開請求均包含在被告王
03 霽通之連帶保證責任範圍內，故其請求被告王霽通應返還系
04 爭房屋及連帶給付相當於租金之不當得利部分，即屬無據。

05 四、綜上所述，原告依系爭租約第6條、民法第455條前段、第17
06 9條規定，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准
07 許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

08 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴
09 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389
10 條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。至原告敗訴部
11 分，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日

14 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

15 法 官 陳怡親

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日

21 書記官 詹昕容