

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第1667號

原告 孫宜元

被告 廖辰安
陳國龍

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於中華民國113年12月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主文

- 一、被告廖辰安應將坐落新北市○○區○○段000號地號土地上即門牌號碼為新北市○○區○○路00號1樓房屋，騰空返還予原告。
- 二、被告應連帶給付原告新臺幣35,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

被告等經合法通知，無正當理由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，爰依職權行一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：被告廖辰安邀同被告陳國龍擔任連帶保證人向原告承租坐落新北市○○區○○段000地號土地上即門牌號碼新北市○○區○○路00號1樓房屋（下稱系爭房屋），租期自民國113年1月1日起至113年12月31日止，租金每月新臺幣（下同）35,000元，押租金兩個月為70,000元，另雙方約定房屋不得供非法使用或存放危險物品影響公共安寧。乙方（承租人）如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事

01 時，丙方（連帶保證人）應連帶負賠償損害責任，並願拋棄
02 先訴抗辯權。甲、乙、丙各方遵守本契約各條項之規定，如
03 有違背任何條件時，甲方（出租人）得隨時解約收回房屋，
04 因此乙方（承租人）所受之損失，甲方概不負責，附註條款
05 規定，若乙方有違規使用情形以致甲方權益受損，經協調未
06 果甲方有權終止合約並沒收保證金，承租方（乙方）不得有
07 異議。系爭租賃契約第10條、第13條、第14條及附註條款分
08 別定有明文。詎料，被告廖辰安明知新北市都市計畫住宅區
09 禁止經營飲酒店業，竟違法將系爭房屋開居酒館，影響公共
10 安寧，經被檢舉而遭新北市政府城鄉發展局113年1月29日新
11 北城開字第11301698521號函裁罰在案，且被告廖辰安仍積
12 欠原告租金1個月即35,000元未清償，原告找被告廖辰安出
13 面處理給付積欠租金及終止系爭租約等，惟被告廖辰安均置
14 之不理，依前開契約約定，原告以本起訴狀繕本送達作為終
15 止契約之意思表示，並依民法第455條前段規定，請求被告
16 廖辰安返還系爭房屋予原告。又被告廖辰安尚積欠原告一個
17 月租金35,000元未清償，而被告陳國龍擔任連帶保證人，故
18 請求被告連帶給付原告35,000元。另被告廖辰安於系爭租賃
19 契約關係消滅後仍繼續占有系爭房屋，已屬無權占有，被告
20 廖辰安可能獲得相當於租金之利益而致原告受有損害，故依
21 不當得利之法律關係，請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起
22 至返還房屋為止，按月連帶給付原告35,000元。爰依租賃契
23 約、連帶保證及不當得利之法律關係提起本件訴訟，並聲
24 明：(一)被告廖辰安應將坐落新北市○○區○○段000號地號
25 土地上即門牌號碼為新北市○○區○○路00號1樓房屋，騰
26 空返還予原告。(二)被告應連帶給付原告35,000元。(三)被告應
27 自起訴狀繕本送達翌日起至返還房屋為止，按月連帶給付原
28 告35,000元。

29 二、被告等未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
30 述。

31 三、本院之判斷：

- 01 (一)、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
02 前段定有明文。經查，兩造間租賃關係業經原告終止而消
03 滅，被告廖辰安自應依前開規定，返還系爭房屋予原告，原
04 告請求被告廖辰安將系爭房屋騰空遷讓返還原告，應屬有
05 據。
- 06 (二)、按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條所明
07 定。另按「租金每個月35,000元正（收款付據）乙方不得藉
08 任何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費另外）」、「租金
09 應於每月30日以前繳納，每次應繳1個月份乙方不得藉詞拖
10 延」系爭租約第3、4條分別定有明文（見本院卷第23頁）。
11 查，被告廖辰安自113年1月1日起租用系爭房屋使用，但因
12 違法將系爭房屋開居酒館，因被檢舉而遭新北市政府城鄉發
13 展局113年1月29日新北城開字第11301698521號函裁罰在
14 案，而被告廖辰安尚積欠原告1個月租金35,000元未清償，
15 而被告就此未到庭爭執，是堪認原告此部分之主張為真實，
16 又被告陳國龍既擔任連帶保證人，故原告請求被告連帶給付
17 原告租金35,000元，亦屬有據。
- 18 (三)、至於原告依不當得利之法律關係請求被告應自起訴狀繕本送
19 達翌日起至返還房屋為止，按月連帶給付原告35,000元部
20 分，則無理由：
- 21 1、按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產為公
22 同共有，為民法第1151條所明定。部分繼承人未經他繼承人
23 同意而占有繼承之共同共有不動產，構成不當得利，其債權
24 仍屬於全體繼承人共同共有。他繼承人請求債務人履行此項
25 債務，係共同共有債權之權利行使，非屬回復共同共有債權
26 之請求，尚無民法第821條規定之準用；而應依同法第831條
27 準用第828條第三項規定，除法律另有規定外，須得其他公
28 同共有人全體之同意，或由共同共有人全體為請求（最高法
29 院104年第3次民事庭會議決議意旨參照）。
- 30 2、另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
31 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。除非被告對於原告

01 主張債權發生原因事實為自認，否則就應該先由原告就其主
02 張的原因事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告
03 於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原
04 則（最高法院43年台上字第377號判決意旨參照）。經查，
05 原告於本件言詞辯論時陳稱：這個土地是我跟其他人共同共
06 有，請求不當得利是我跟我哥一起同意的，但卷內沒有相關
07 之證據等語（本院卷第103-104頁），是本件並無證據顯示
08 原告已取得全體共有人同意，故本件原告主張其已獲得其他
09 共同共有人同意來行使不當得利債權，尚屬有疑。

10 3、依上開民事庭會議決議意旨，本件不當得利債權仍屬於全體
11 繼承人共同共有，除法律另有規定外，須得其他共同共有人
12 全體之同意，或由共同共有人全體為請求，是原告既未能證
13 明其已取得其他共同共有人全體之同意，也不是由共同共有
14 人全體為請求，故其請求被告等自起訴狀繕本送達翌日起至
15 返還房屋為止，按月連帶給付原告35,000元之不當得利，即
16 屬無據，是原告此部分之請求為無理由。

17 四、綜上，原告請求被告廖辰安將本件房屋遷讓返還；請求被告
18 連帶給付尚積欠的租金35,000元等情，為有理由，應予准
19 許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

20 五、又本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序為被
21 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
22 宣告假執行。至於原告其餘假執行之聲請，因原告其餘之訴
23 遭駁回而失所附麗，應併駁回之。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 法 官 沈 易

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○
30 路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後
31 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

01 (須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
02 費。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

04 書記官 吳婕歆