

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏訴字第1號

原告 邱舒婷

被告 鍾志謙

追加 被告 楊芯蕙

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國114年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告鍾志謙應自門牌號碼為屏東縣○○市○○街00號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙應連帶給付原告新臺幣（下同）80,000元，及被告鍾志謙自113年9月2日起、追加被告楊芯蕙自114年1月8日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告鍾志謙應自112年12月20日至被告鍾志謙將房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告16,000元。
- 四、訴訟費用由被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙連帶負擔1/5，餘由被告鍾志謙負擔。

事實及理由

- 一、本件被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：．．七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」此民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。本件原告起訴時僅以鍾志謙為被告，應受判決事項之聲明為：被告應將門牌號碼為屏東縣○○市○○街00號房屋騰空遷讓返還原告；被告應給付原告112,000元，加利息，

並自112年12月20日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告16,000元，加利息；原告願供擔保請准宣告假執行等語（見本院卷第9頁），嗣於訴訟進行中追加被告楊芯蕙，並變更應受判決事項之聲明為：被告鍾志謙應自門牌號碼為屏東縣○○市○○街00號房屋騰空遷讓返還原告；被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙應連帶（原告漏載「連帶」）給付原告80,000元，及自113年8月28日言詞辯論筆錄送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告鍾志謙應自112年12月20日至被告鍾志謙將房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告16,000元等語（見本院卷第111、112頁），被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙均並未到庭，自無礙於被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙之防禦，且基於紛爭解決一次性原則，亦不妨礙訴訟之終結，則依上開規定，原告訴之追加、變更即屬合法，就此合先敘明。

三、原告主張：緣原告與被告鍾志謙於107年12月11日簽訂房屋租賃契約，原告將門牌號碼為屏東縣○○市○○街00號房屋全部出租予被告鍾志謙，並由追加被告楊芯蕙擔任連帶保證人，租期自107年12月20日起至112年12月19日止，計5年，每月租金16,000元，押金32,000元，詎租期屆滿後，被告鍾志謙未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，爰依所有物返還請求權，請求被告鍾志謙返還系爭房屋；又被告鍾志謙尚積欠原告7個月租金，扣除押金後尚欠租金80,000元（ $16,000 \text{元} \times 7 - 32,000 \text{元} = 80,000 \text{元}$ ）未為給付，爰依上開租賃契約及連帶保證法律關係請求被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙連帶給付租金80,000元；另被告鍾志謙自租期屆滿之翌日即112年12月20日起即無權占用原告所有系爭房屋，受有相當租金的利益，依不當得利請求被告鍾志謙至將系爭房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告16,000元等語。聲明：被告鍾志謙應自系爭房屋騰空遷讓返還原告；被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙應連帶（原告漏載「連帶」）給付原告80,000元，及自113年8月28日言詞辯論筆錄送達翌日起至清償日止，按年

01 息百分之5計算之利息；被告鍾志謙應自112年12月20日至被
02 告鍾志謙將房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告1
03 6,000元。

04 四、被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙未於言詞辯論期日到場，亦未
05 提出準備書狀作何聲明或陳述。

06 五、得心證之理由：

07 (一)系爭房屋為原告所有乙節，有卷存土地及建物公務用謄本可
08 稽（見本院卷第21-23頁），應可信為實在。又原告主張原
09 告與被告鍾志謙於107年12月11日簽訂房屋租賃契約，原告
10 將系爭房屋出租予被告鍾志謙，並由追加被告楊芯蕙擔任連
11 帶保證人，租期自107年12月20日起至112年12月19日止，計
12 5年，每月租金16,000元，押金32,000元，被告鍾志謙積欠
13 原告7個月租金，扣除押金後尚欠租金80,000元（16,000元
14 $\times$ 7－32,000元＝80,000元）未為給付，而租期屆滿後，被
15 告鍾志謙未將系爭房屋騰空遷讓返還原告等情，業據原告提
16 出房屋租賃契約未頁、存證信函及回執、租金明細、LINE對
17 話內容為證（見本院卷第11-13、73、75頁），被告鍾志
18 謙、追加被告楊芯蕙對於原告主張上開之事實，已於相當時
19 期受合法之通知（見本院卷第115、117、169頁），而於言
20 詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法
21 第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，應視同自認，
22 則原告此部分主張之事實，自堪信為真實。

23 (二)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
24 之。」此民法第767條第1項前段訂有明文。本件被告鍾志謙
25 於租賃契約屆滿後，未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，即屬
26 無權占有系爭房屋，則原告依上開規定請求被告鍾志謙應自
27 系爭房屋騰空遷讓返還原告，即有理由，應予准許。

28 (三)又按「承租人應依約定日期，支付租金。」此民法第439條
29 前段定有明文。再按連帶保證，係指保證人與主債務人負同
30 一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言。本件被告
31 鍾志謙積欠原告7個月租金，扣除押金後，尚欠租金80,000

元未為給付，而追加被告楊芯蕙為連帶保證人，已如上所述，則原告本於租賃契約及連帶法律關係，請求被告鍾志謙、追加被告楊芯蕙應連帶給付原告80,000元〔按法院之為判決，固須本於當事人之聲明，若當事人所為聲明僅用語錯誤，法院本於其聲明之真意而予勝訴之判決，自不得謂其所判決者係未經當事人聲明之事項，亦不發生訴之變更或追加問題。本件原告應受判決事項聲明固漏載「連帶」，惟原告原因理由已表明「所以依照租賃契約及連帶保證請求被告鍾志謙、被告楊芯蕙連帶給付租金80,000元」等語（見本院卷第112頁，故本院仍本於原告真意而為連帶給付之判決。〕，及被告鍾志謙自113年9月2日起（被告鍾志謙於113年9月2日收受本院113年8月28日言詞辯論筆錄，有卷存第115頁送達證書可查）、追加被告楊芯蕙自114年1月8日起（追加被告楊芯蕙於114年1月7日收受本院113年8月28日言詞辯論筆錄，有卷存第169頁送達證書可查），至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

(四)另按「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。」此民法第179條亦定有明文。本件系爭房屋於兩造租賃契約終止後即112年12月20日起，被告鍾志謙未將系爭房屋騰空遷讓返還原告，致原告無法將系爭房屋出租或使用收益，被告自受有相當於租金之利益，故原告請求自112年12月20日起至將房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付原告16,000元，亦有理由，應予准許。

六、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

民事庭 法 官 曾吉雄

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

03 書記官 鄭美雀