

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1453號

原告 陳信超

被告 吳靜儀

陳俊元

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月24日辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳靜儀應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○○街00號B室之房屋騰空遷讓返還原告。

被告吳靜儀、陳俊元應連帶給付原告新臺幣162,810元，及其中新臺幣66,810元被告吳靜儀自民國115年1月19日起、被告陳俊元自民國114年12月30日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告吳靜儀、陳俊元應自民國115年5月2日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣16,000元。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告連帶負擔。

本判決第一、二、三項於原告以新臺幣221,000元為被告預供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追

01 加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條定有明
02 文。查原告起訴時原聲明請求：(一)被告吳靜儀應給付原告新
03 臺幣（下同）66,810元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
04 日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告陳俊元依租
05 賃契約第十七條第三款規定，對被告吳靜儀之租賃債務負連
06 帶清償責任。(三)被告吳靜儀應將位於新竹縣○○鄉○○村○
07 ○○街00號B室之租賃房屋返還原告。(四)法院判決確定後，
08 原告得直接聲請強制執行房屋及屋內留置物品，並得聲請清
09 潔費8,000元、廢棄物處理費5,000元及房屋設備損壞或額外
10 設備拆除費用（按實際發生金額）計算，並保留請求利息及
11 訴訟費用之權利。嗣原告具狀更正聲明如下述貳、一、聲明
12 所示（見本院卷第128頁），經核與前揭規定相符，應予准
13 許。

14 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
15 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
16 論而為判決。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：原告與被告吳靜儀於民國114年5月2日就新竹縣
19 ○○鄉○○村○○○街00號B室房屋（下稱系爭房屋）簽訂
20 房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期自114年5月2日起至1
21 15年5月1日止，每月租金16,000元，被告陳俊元則為連帶保
22 證人。被告吳靜儀於114年8月因刑事案件遭收押，迄今仍積
23 欠114年7月至10月租金共計64,000元及114年8月份、10月份
24 電費共計2,810元未付。被告吳靜儀積欠達2個月租金數額，
25 兩造租約已提前終止，自114年11月2日起被告即無繼續使用
26 房屋之合法權源，惟被告吳靜儀迄未搬遷，受有繼續使用房
27 屋之利益，為此爰依租賃契約及不當得利之法律關係提起本
28 件訴訟，並聲明：(一)被告吳靜儀應將門牌號碼新竹縣○○鄉
29 ○○村○○○街00號B室之房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告
30 吳靜儀、陳俊元應連帶給付原告66,810元，及自起訴狀繕本
31 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 (三)被告吳靜儀、陳俊元應自114年11月2日起至返還第一項房
02 屋之日止，按月連帶給付原告16,000元。(四)原告願供擔保，
03 請准宣告假執行。

04 二、被告吳靜儀未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
05 或陳述；被告陳俊元則曾到庭表示：對於其應負租約連帶保
06 證人責任無意見，惟被告吳靜儀曾表示已支付8、9月租金等
07 語。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲
10 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承
11 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為
12 房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前
13 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，
14 並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。承租人於租
15 賃關係終止後，應返還租賃物與出租人。所有人對於無權
16 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第439條前
17 段、第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條第1項
18 前段分別定有明文。經查：

19 1.原告主張其為系爭房屋之所有權人，並將系爭房屋出租予
20 被告吳靜儀，並由被告陳俊元擔任連帶保證人，兩造簽立
21 系爭租約，約定租賃期間自114年5月2日起為期1年，每月
22 租金16,000元，被告吳靜儀自114年7月2日起即未再繳納
23 租金，遲付租金之總額已逾2個月之租額，原告已以存證
24 信函限期被告繳付租金未果，並為終止租約之意思表示，
25 被告迄未給付租金，兩造租約已合法終止等語，固據原告
26 提出房屋租賃契約暨房租收付明細單、存證信函、對話紀
27 錄、房屋稅繳納證明等件為證，惟查原告雖寄發存證信函
28 催告被告吳靜儀支付租金，並為提前終止租約之意思表
29 示，但該存證信函均因招領逾期而退回（見本院卷第79-8
30 6頁），自難認原告已合法提前終止租約；然系爭租約已
31 於115年5月1日屆期終止，被告吳靜儀迄未遷讓返還系爭

房屋，則原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告吳靜儀騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

2. 被告陳俊元雖曾到庭辯稱已支付114年8、9月租金等語，惟未提出證據以實其說，即難採信；而被告吳靜儀經合法通知未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，本院審酌原告所提證據，認被告吳靜儀於租賃期間除繳納2期租金外，尚積欠10期租金共計16萬元未付，則原告依系爭租約，請求被告連帶給付16萬元，亦屬有據。

3. 另系爭租約第4條第2項約定電費由原告代繳，再以台灣電力公司每期帳單金額，按內電表度數比例96A和96B套房均分，並於次期房租繳納時一併支付予原告。原告主張為被告墊繳114年8月份電費2,405元、114年10月份電費405元，業據原告提出電費拆分通知為證（見本院卷第45-50頁），則原告請求被告連帶給付電費共計2,810元，亦應准許。

（二）次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，民法第179條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，此為社會通常之觀念。查被告吳靜儀於租約屆期終止後即無繼續占有系爭房屋之正當權源，惟被告吳靜儀迄今仍繼續占用系爭房屋，揆諸前開說明，應認被告吳靜儀自115年5月2日起無權占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，原告請求被告償還相當於租金之價額，核屬正當。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告應自115年5月2日起至遷讓返還系爭房屋為止，按月連帶給付相當於租金之不當得利16,000元，核屬有據，應予准許。

（二）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經

債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應付利息之債務其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229第2項、第233條第1項前段、第203條分別有明文規定。本件原告對被告請求之4個月租金數額及電費債權，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，即應負遲延責任，是原告請求被告應加計自民事起訴狀繕本送達翌起【即被告吳靜儀自115年1月19日起（於115年1月8日寄存送達，經10日發生效力，見本院卷第115頁）、被告陳俊元自114年12月30日起（見本院卷第123頁）】至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項及系爭租約之法律關係，請求如主文第一、二、三項所示之內容，均有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保請為宣告假執行，經核與規定相符，爰酌定相當之擔保金額予以宣告。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
民事第一庭 法 官 林哲瑜

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（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
書記官 林怡芳