

臺灣新北地方法院民事簡易判決

114年度重簡字第157號

原告 黃光輝  
訴訟代理人 廖裕甯  
被告 黑師父興業有限公司

法定代理人 李世烈

被告 沈琪淋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告黑師父興業有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋全部遷讓返還予原告。
- 二、被告黑師父興業有限公司、沈琪淋應連帶給付原告新臺幣叁拾壹萬貳仟元。
- 三、被告黑師父興業有限公司、沈琪淋應自民國一一四年一月十三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柒萬捌仟元。
- 四、訴訟費用由被告黑師父興業有限公司負擔百分之八十五，餘由被告沈琪淋負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告黑師父興業有限公司如以新臺幣壹佰捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告黑師父興業有限公司、沈琪淋如以新臺幣叁拾壹萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項各到期部分得假執行。但被告黑師父興業有限公司、沈琪淋如每期以新臺幣柒萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

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

01 基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，  
02 民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查，原告起訴  
03 主張被告黑師父興業有限公司（下稱黑師父公司）於民國11  
04 2年7月11日向其承租門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋  
05 （下稱系爭房屋），並邀被告沈琪淋（下稱其名，與黑師父  
06 公司合稱被告等2人）擔任連帶保證人，簽訂房屋租賃契約  
07 （下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）7萬8,000  
08 元，押租金2個月共15萬6,000元，租期自112年10月14日起  
09 至114年10月13日止。詎被告竟未給付伊113年6月及113年8  
10 月起至113年12月止之租金，已達2個月以上，經伊以113年7  
11 月22日新莊郵局存證號碼000439號存證信函催繳租金，未獲  
12 置理，再以113年12月16日新莊郵局存證號碼000753號存證  
13 信函（下稱系爭存證信函）終止租約，經以押金扣抵後，被  
14 告尚積欠其租金46萬8,000元。又被告於114年10月13日起，  
15 無權占有系爭房屋使用，自114年12月14日起至遷讓之日  
16 止，每月受有相當於租金之不當得利7萬8,000元，爰請求黑  
17 師父公司應將系爭房屋全部遷讓返還予其，以及被告等2人  
18 應給付其租金46萬8,000元，及自113年12月14日起至遷讓之  
19 日止，按月賠償其7萬8,000元等語（見本院卷第11頁）。嗣  
20 原告就被告積欠租金之期間、金額及每月相當於租金之不當  
21 得利起算日重新核算後，變更請求黑師父公司應將系爭房屋  
22 全部遷讓返還予其，以及被告等2人應連帶給付其積欠之租  
23 金31萬2,000元，並自114年1月13日起至遷讓返還系爭房屋  
24 之日止，按月給付其相當於租金之不當得利7萬8,000元等語  
25 （見本院卷第134頁）。核屬原告基於同一基礎事實下所為  
26 減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

27 二、本件被告等2人經合法通知，未於言詞辯論期日到場（送達  
28 證書見本院卷第105至109頁），核無民事訴訟法第386條各  
29 款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：黑師父公司邀沈琪淋為連帶保證人，於112年7月

01 11日向伊承租系爭房屋，並簽立系爭租約，約定每月租金7  
02 萬8,000元，押租金2個月共15萬6,000元，租期自112年10月  
03 14日起至114年10月13日止。詎黑師父公司自113年6月及8月  
04 至12月即未繳每月租金，已達2個月以上，經伊以系爭存證  
05 信函為終止系爭租約之意思表示，黑師父公司自應將系爭房  
06 屋遷讓返還予伊。又黑師父公司積欠伊自113年6月及8月至1  
07 2月（共6個月）之租金，經以2個月押金扣抵後，尚欠租金  
08 共31萬2,000元。且系爭租約終止後，被告自114年1月13日  
09 起至遷讓返還系爭房屋之日止，仍繼續無權占用系爭房屋而  
10 受有每月7萬8,000元之不當得利。且沈琪淋應就上開給付租  
11 金及相當於租金之債務部分，負連帶給付之責等情。爰依系  
12 爭租約第2條、第3條、第7條約定、民法第439條、455條、  
13 第179條規定，求為命黑師父公司應將系爭房屋全部遷讓返  
14 還予伊，以及被告等2人應連帶給付伊租金31萬2,000元，並  
15 自114年1月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相  
16 當於租金之不當得利7萬8,000元之判決。

17 二、被告等2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提  
18 出書狀做何聲明或陳述。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張之前開事實，業據提出臺灣新北地方法院所屬民  
21 間公證人李俊宏事務所公證書、系爭租約、存證信函2  
22 紙、通訊軟體Line對話紀錄、黑師父全國財產稅總歸戶財  
23 產查詢清單暨師父公司112年度各類所得資料清單、沈琪  
24 淋全國財產稅總歸戶財產查詢清單暨112年綜合所得稅各  
25 類所得資料清單為證（見本院卷第13至31頁）。且被告等  
26 2人就原告主張之前揭事實，業於相當時期受合法之通  
27 知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事  
28 訴訟法第436條第2項、第280條第3項、第1項規定，視同  
29 自認，自堪信原告上開主張為真實。

30 (二)系爭租約第2條約定：「租賃期間：自民國（下同）112年  
31 10月14日起至114年10月13日止，計2年」，第3條約定：

01 「租金及押金：（一）每月租金新臺幣（下同）78,000  
02 元，每月14日以前給付當月14日至次月13日之租金（三）  
03 租賃關係結束時，乙方（指黑師父公司）應即將房屋遷讓  
04 交還，不得向甲方（指黃光輝）請求遷移費或其他任何費  
05 用。……」，第7條約定：「（三）乙方如覓有保證人  
06 （指沈琪淋），應與被保證人負連帶保證責任。」（見本  
07 院卷第13至14頁）。又按承租人租金支付有遲延者，出租  
08 人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期  
09 限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲  
10 付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，  
11 終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民  
12 法第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明  
13 文。另按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人  
14 不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除  
15 契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償  
16 及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條及第740條亦定  
17 有明文。且保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人  
18 負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此  
19 觀諸民法第272條第1項規定連帶債務之文義即明。經查：

- 20 1. 黑師父公司自113年6月及8月至12月之租金未付租金，積  
21 欠租金達2個月以上，原告以系爭存證信函催告黑師父公  
22 司為終止系爭租約之意思表示，系爭存證信函於113年12  
23 月16日由黑師父公司之法定代理人李世烈簽收（見本院卷  
24 第19頁），已生送達之效力，自可認原告已合法終止系爭  
25 租約。則系爭租約既經原告合法終止，原告依民法第455  
26 條前段規定，請求黑師父公司將系爭房屋騰空遷讓返還  
27 其，自屬有據。
- 28 2. 又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段  
29 定有明文。且系爭租約第3條約定：「每月租金新臺幣  
30 （下同）78,000元……」。查，被告積欠原告113年6月及  
31 8月至12月（共6個月）止之租金共計46萬8,000元，扣除

01 黑師父公司已繳付之押租金15萬6,000元後，尚積欠原告  
02 租金31萬2,000元（計算式：46萬8,000元－15萬6,000元  
03 =31萬2,000元）。且連帶保證人沈琪淋應就上開積欠之  
04 租金與黑師父公司負全部給付之責任。是原告依系爭租約  
05 第3條、第7條約定，請求被告等2人應連帶給付35萬8,000  
06 元，為有理由。

07 3.再按無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金  
08 之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益  
09 本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106  
10 年度台上字第461號判決意旨參照）。查，黑師父公司自1  
11 14年1月13日起，已無占用系爭房屋之合法權源，受有相  
12 當於租金之利益，致原告受有損害，被告應返還之不當得  
13 利等同於應賠償原告所受每月租金之損害。且連帶保證人  
14 沈琪淋應就上開原告所受每月租金之損害與黑師父公司負  
15 全部給付之責任。是原告依系爭租約第7條、民法第179條  
16 規定，請求被告等2人應自114年1月13日起至遷讓返還系  
17 爭房屋之日止，按月連帶給付其相當於租金之不當得利7  
18 萬8,000元，亦屬有據。

19 四、綜上所述，原告依系爭契約第2條、第3條、第7條約定、民  
20 法第439條、第455條、第179條規定，請求黑師父公司應將  
21 系爭房屋全部遷讓返還予其，以及被告等2人應連帶給付其3  
22 1萬2,000元，並自114年1月13日起至遷讓返還系爭房屋之日  
23 止，按月連帶給付其7萬8,000元，為有理由，應予准許。又  
24 本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡  
25 易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條  
26 第1項第3款規定，依職權宣告假執行，另依民事訴訟法第43  
27 6條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如分別以主  
28 文第五、六、七項所示金額為原告預供擔保，得免為假執  
29 行。

30 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法官 趙伯雄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

書記官 王春森