

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1382號

原告 章岡義

訴訟代理人 陳志雄

被告 吳錦璋

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾參萬陸仟玖佰陸拾玖元，及自民國一一二年五月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣參拾參萬陸仟玖佰陸拾玖元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告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、原告起訴主張：

(一)、門牌號碼新北市○里區○○○街00巷00號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人為原告之父章斌（歿於民國111年6月28日，由原告繼承其權利），章斌自96年8月1日起即將系爭房屋出租予訴外人陳志雄，陳志雄嗣將系爭房屋轉租予訴外人吳星輝，約定租賃期間自107年8月15日起至108年8月14日止，租金為每月新臺幣（下同）3萬3,000元，水、電、瓦斯費及管理費等費用由吳星輝負擔，並由被告擔任吳星輝之連帶保證人，約定吳星輝如有違背租賃契約各條項或損害租賃房屋等情事時，被告應連帶負損害賠償責任等情（下稱系爭租賃契約）。詎吳星輝於承租系爭房屋後，僅繳交3個月租金及押租金3萬3,000元，因欠租已逾2月，經陳志雄於108年1月23日終止租約，惟吳星輝仍繼續占用系爭房屋，嗣陳志

01 雄提起請求返還房屋及給付租金之民事訴訟，經鈞院108年  
02 度士簡字第562號第一審判決1.吳星輝應遷讓返還系爭房屋  
03 予陳志雄，及自108年1月24日起至遷讓系爭房屋之日止，按  
04 月給付3萬3,000元（即於租約終止後所獲相當於租金之不當  
05 得利）；2.吳星輝應給付陳志雄10萬7,800元，及自108年5  
06 月13日起至清償止，按年息5%計算之利息（即於租約終止前  
07 尚積欠之3個月8日租金，及自民事準備狀繕本送達之翌日起  
08 之法定利息）；3.吳星輝應給付陳志雄1,045元（即陳志雄  
09 代墊之108年2月份水電費）在案；吳星輝嗣提起上訴，亦經  
10 鈞院108年度簡上字第182號第二審判決駁回其上訴確定（下  
11 稱另案）。又陳志雄前以另案判決向鈞院聲請強制執行（即  
12 108年度司執字第39649號、109年度司執字第79459號），系  
13 爭房屋於110年8月20日經執行點交返還，並最終執行獲償47  
14 萬6,471元，該執行獲償金額經扣除執行費4,515元、另案第  
15 一審判決主文第2項之10萬7,800元，及自108年5月13日起、  
16 按年息5%計算之利息1萬2,463元（即自108年5月13日至匯款  
17 日110年9月3日，共844日，計算式： $107,800 \text{元} \times 5\% \times 844 / 365$   
18  $\div 12,463 \text{元}$ 〈小數點以下4捨5入，下同〉）、另案第一審判  
19 決主文第3項之水費1,045元後，剩餘35萬0,648元（計算  
20 式： $476,471 \text{元} - 4,515 \text{元} - 107,800 \text{元} - 12,463 \text{元} - 1,045 \text{元} = 35$   
21  $0,648 \text{元}$ ），而經以另案第一審判決主文第1項每月應給付3  
22 萬3,000元換算，相當於吳星輝僅清償10個月（即自108年1  
23 月24日起至108年11月23日止）之相當於租金之不當得利即3  
24 3萬元（即 $33,000 \text{元} / \text{月} \times 10 \text{月}$ ），並剩餘2萬0,648元（計算  
25 式： $350,648 \text{元} - 330,000 \text{元} = 20,648 \text{元}$ ）。再被告為系爭租賃  
26 契約之連帶保證人，就吳星輝所負下列債務，被告應負連帶  
27 債務人之平均分擔額責任：1.相當於租金之不當得利67萬2,  
28 352元：自108年11月24日起，吳星輝無權占有系爭房屋至11  
29 0年8月20日點交返還之日止共計21個月，不當得利金額以前  
30 揭系爭租賃契約所約定之租金即每月3萬3,000元計算後為69  
31 萬3,000元（即 $33,000 \text{元} / \text{月} \times 21 \text{月}$ ），而經扣除前述剩餘之

01 執行獲償金額2萬0,648元後，尚積欠67萬2,352元（計算  
02 式：693,000元-20,648元=672,352元）；2.系爭房屋回復原  
03 狀費用40萬4,500元：系爭房屋未經吳星輝回復原狀，修繕  
04 項目包括屋頂復原（包括C型鋼、鐵工）8,000元、1樓復原  
05 （包括水電、木工、燈飾、地板）36萬9,500元、2樓神明廳  
06 毀損復原（包括被丟棄之神明爐、祖先爐之復原及道士安定  
07 費用）1萬6,000元、鐵捲門油漆復原2,000元、上方及側面  
08 招牌清除5,000元、前門換遙控器及後門換鎖4,000元，共計  
09 40萬4,500元（即8,000元+369,500元+16,000元+2,000元+5,  
10 000元+4,000元）；3.系爭房屋自110年6月4日至110年8月2  
11 日之電費885元；4.以上合計金額為107萬7,737元（計算  
12 式：672,352元+404,500元+885元=1,077,737元），被告依  
13 連帶債務人之內部分擔額應負擔1/2即53萬8,869元（計算  
14 式：1,077,737元/2=538,869元），而原告訴訟代理人陳志  
15 雄係為原告處理其房屋權利事宜，依系爭租賃契約之連帶保  
16 證、侵權行為、不當得利等法律關係，請求被告如數給付原  
17 告，並加計法定利息等語。

18 (二)、聲明：

- 19 1、被告應給付原告53萬8,869元，及自起訴狀繕本送達之翌日  
20 起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
21 2、願供擔保，請准宣告假執行。  
22 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
23 述。

24 四、得心證之理由：

- 25 (一)、原告主張：系爭房屋之事實上處分權人為其父即被繼承人章  
26 斌，章斌前將系爭房屋出租予訴外人陳志雄，陳志雄嗣將系  
27 爭房屋轉租予訴外人吳星輝，約定租賃期間自107年8月15日  
28 起至108年8月14日止，租金為每月3萬3,000元，水、電、瓦  
29 斯費及管理費等費用由吳星輝負擔，並由被告擔任吳星輝之  
30 連帶保證人，約定吳星輝如有違背系爭租賃契約各條項或損  
31 害租賃房屋等情事時，被告應連帶負損害賠償責任，惟吳星

01 輝嗣僅繳交3個月租金及押租金3萬3,000元，因已欠租逾2  
02 月，經陳志雄於108年1月23日終止租約，而吳星輝仍繼續占  
03 用系爭房屋，嗣陳志雄提起請求返還房屋及給付租金之訴，  
04 經另案判決吳星輝敗訴確定；又陳志雄以另案判決聲請強制  
05 執行後，系爭房屋於110年8月20日點交返還，並最終執行獲  
06 償47萬6,471元，該執行獲償金額經扣除執行費4,515元、另  
07 案第一審判決主文第2項之10萬7,800元，及自108年5月13日  
08 起至清償止，按年息5%計算之利息1萬2,463元（計算式：10  
09 7,800元 $\times$ 5% $\times$ 844/365年 $\div$ 12,463元）、第一審判決主文第3  
10 項之水費1,045元後，剩餘35萬0,648元（計算式：476,471  
11 元-4,515元-107,800元-12,463元-1,045元=350,648元）等  
12 情，業據原告提出系爭租賃契約、本院108年度士簡字第562  
13 號及108年度簡上字第182號判決、110年度士簡字第1652號  
14 判決、109年度司執字第79459號債權憑證等件（見本院卷第  
15 26至50、66至71頁）為證，且有另案卷宗、執行案件卷宗可  
16 稽；被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提  
17 出任何書狀答辯以供本院斟酌，經綜合審酌前揭證據後，堪  
18 認原告此節之主張為真。

19 (二)、又原告主張：上述執行案件陳志雄獲償金額經扣除相關費用  
20 及另案判決所命部分給付後剩餘之35萬0,648元，經以另案  
21 第一審判決主文第1項每月應給付3萬3,000元換算，吳星輝  
22 僅清償10個月（即自108年1月24日起至108年11月23日止）  
23 之相當於租金之不當得利33萬元（即33,000元/月 $\times$ 10月），  
24 並剩餘2萬0,648元（即350,648元-330,000元），而吳星輝  
25 尚負有下列債務：1.自108年11月24日起至110年8月20日返  
26 還房屋之日止，共計21個月，其相當於租金之不當得利金額  
27 以每月3萬3,000元計算為69萬3,000元（即33,000元/月 $\times$ 21  
28 月），而經扣除前開剩餘之執行獲償金額2萬0,648元後，尚  
29 不足67萬2,352元，2.系爭房屋回復原狀費用40萬4,500元，  
30 3.系爭房屋自110年6月4日至110年8月2日之電費885元，4.  
31 以上合計107萬7,737元（計算式：672,352元+404,500元+88

5元=1,077,737元)等情。經查：按系爭租賃契約第6、11、12、13條約定：「乙方(即承租人吳星輝)於租期屆滿時，除經甲方(即出租人陳志雄)同意繼續出租外，應即日起將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利...」、「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害...」、「乙方應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」、「乙方如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時，丙方(即保證人吳錦璋)應連帶負損害賠償責任並願拋棄先訴抗辯權。」；復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，民法第179條定有明文。關於：1.自108年11月24日起至110年8月20日返還房屋之日止之相當於租金之不當得利部分：此段期間之日數應為20月又27日，以每月3萬3,000元計算相當於租金之不當得利金額為68萬9,700元(計算式：33,000元/月×20又27/30月=689,700元)，而經扣除陳志雄上開剩餘之執行獲償金額2萬0,648元後，尚不足66萬9,052元(計算式：689,700元-20,648元=669,052元)；2.系爭房屋回復原狀費用部分：本件卷內僅有原告所舉記載「八里渡船頭志雄」及「付清」等字樣之前門換遙控器及後門換鎖4,000元之估價單(見本院卷第72頁)，並無其他費用支出憑證可憑，是此部分費用僅得認列4,000元；3.自110年6月4日至110年8月2日之電費885元部分：此有卷附台灣電力公司之電費繳費憑證可考(見本院卷第74頁)，是此部分費用應屬有據；4.以上金額合計為67萬3,937元(計算式：669,052元+4,000元+885元=673,937元)，依前揭系爭租賃契約約定及規定，被告為承租人吳星輝之連帶保證人而對出租人陳志雄負連帶責任，又依民法第280條前段規定連帶債務人內部之平均分擔義務，即被告之分擔額為該金額1/2即33萬6,969元(計算式：673,937元/2=336,969元)；再陳志雄復表示係為原告處理其房屋權利事宜等情，而已將該債權讓

01 與原告，被告經合法通知且未提出任何爭執，則原告據以請  
02 求被告給付33萬6,969元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112  
03 年5月20日起至清償日止，按法定年息5%計算之利息部分，  
04 尚非無據，應予准許；至逾此金額之請求，則屬無據，應予  
05 駁回。

06 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，就其勝訴部分，經核  
07 無不合，爰酌定相當擔保准許之；並依職權諭知被告於供擔  
08 保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失  
09 所附麗，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，其餘攻防方法及未經援用之證據核與判  
11 決結果不生影響，爰不另一一論述。

12 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
13 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第39  
14 2條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日  
16 民事第一庭法 官 孫曉青

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
19 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日  
21 書記官 曾琬真