

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1903號

原告 莊月燕

訴訟代理人 林正誠

被告 戴運星

兼

訴訟代理人 戴國亦

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告戴國亦應將門牌號碼新北市○○區○○街00號21樓房屋騰空返還予原告。

被告戴國亦應給付原告新臺幣伍萬肆仟玖佰捌拾元，及自一一二年五月二十日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣壹仟柒佰元。如對其財產強制執行而無效果時，由被告戴運星給付之。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告戴國亦負擔；如對被告戴國亦之財產強制執行而無效果時，由被告戴運星負擔之。

本判決主文第一項於原告以新臺幣捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告戴國亦如以新臺幣貳佰參拾陸萬伍仟參佰參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項於原告以新臺幣貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告戴國亦、戴運星如以新臺幣伍萬肆仟玖佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。查，原告起訴時聲明請求：(一)被告應將門牌號碼新北市

○○區○○街00號21樓房屋回復原狀遷讓返還原告。(二)被告應給付原告遲延租金新臺幣(下同)51,000元,加計瓦斯費(含違約金)3,980元,共計54,980元,並依雙方簽立之租賃契約第七條約定,自民國112年05月20日起至返還房屋之日止,按日給付原告1,700元延遲遷出賠償金(本院112年度湖司簡調字第181號卷【下稱湖司簡調卷】第7頁)。嗣原告於本院審理時追加願供擔保請准宣告假執行之聲明(本院112年度訴字第1903號【下稱本院卷】第67頁)。經核原告就前揭訴之聲明所為之追加,業經被告同意追加(本院卷第67頁),核與前揭規定相符,在程序上應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：(一)緣原告與被告戴國亦就門牌號碼新北市○○區○○街00號21樓暨地下一樓PFM06停車位(下稱系爭房屋)簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租賃契約書),並由被告戴運星擔任保證人,約定租期自111年5月20日起至112年5月19日止,每月租金25,500元,並應於每月20日前繳納,租屋擔保金為51,000元,水、電、瓦斯及大樓管理等費用均由被告戴國亦負擔。詎被告戴國亦自112年1月20日起即未給付租金,且截至同年4月止扣除租屋擔保金51,000元後,尚積欠2個月以上之租金共51,000元,亦未繳納同年1月至5月之瓦斯費含違約金3,980元,原告業於112年3月21日以存證信函催告被告戴國亦應於文到7日內,返還租欠超過3個月之租金,並告知如逾期未給付將依法終止租約等旨,被告戴國亦於同年3月23日收受之,仍未於同年3月30日前清償積欠之租金,原告復於112年4月23日前往系爭房屋告知被告戴國亦租期屆滿後即終止租約不再續約,故兩造之租賃契約於112年5月19日業已終止,原告並於112年4月24日寄發存證信函通知被告戴國亦應於112年5月23日前搬遷及繳清欠款,被告戴國亦拒收該存證信函並要求社區管理員將其退回。被告戴國亦迄今仍未返還系爭房屋,亦未繳清欠款,爰依法請求被告返還系爭房屋。(二)被告尚積欠112年1月20日至同年5月19日之租金

01 共計102,000元（計算式： $25,500 \times 4 = 102,000$ ），扣除押金
02 51,000元後，尚應給付51,000元（計算式： $102,000 - 51,000 = 51,000$ ），又依系爭租賃契約書第8條第1項規定，應由
03 被告戴國亦繳付瓦斯費等費用，惟被告戴國亦尚欠繳112年1
04 月至5月瓦斯費加計違約金共計3,980元。且被告於租約關係
05 終止後，猶繼續無權占用系爭房屋，依系爭租賃契約書第7
06 條約定應按日給付房屋租金日額2倍之違約金（計算式： $25,500 \div 30 \times 2 = 1,700$ 元）等語。為此，爰依民法第767條第1項
07 前段、第179條、第213條、第216條規定、系爭租賃契約第3
08 條、第7條、第8條之約定及租賃之法律關係，提起本件訴
09 訟。並聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號
10 21樓房屋回復原狀遷讓返還原告。(二)被告應給付原告54,980
11 元，及自112年05月20日起至返還房屋之日止，按日給付原告
12 1,700元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告則以：被告戴國亦對於原告請求給付積欠租金及遷讓系
16 爭房屋之請求，沒有意見，然因未經公證的私約不得作為強
17 制執行及判決之唯一依據，故認為原告請求被告戴國亦給付
18 遲延遷出系爭房屋之違約金，並無理由。又被告戴運星僅是
19 保證人，非連帶保證人，且被告戴運星於112年4月已另有居
20 住處，故原告不應向被告戴運星為請求等語，資為置辯。並
21 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
22 告免予假執行。

23 三、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
24 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。承
25 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
26 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
27 約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
28 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
29 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。承
30 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占
31 有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第421條第1項、

第439條前段、第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。又查，「每月房屋租金：25,000元整（不含水電、瓦斯、管理費），每月20日前繳納次月房屋租金」、「…乙方（即被告戴國亦）負責水電費、管理費、瓦斯費」、「乙方（即被告戴國亦）於租約終止或租賃期滿不交還房屋遷出，自租約終止或租賃期滿之翌日起，乙方（即被告戴國亦）應支付按房屋租金日額貳倍計算之延遲遷出賠償金予甲方（即原告）至返還為止」，系爭租賃契約書第3條第1項、第7條、第8條第1項亦訂有明文（湖司簡調卷第11頁）。查原告主張之上揭事實，業據其提出系爭租賃契約書、欣湖天然氣股份有限公司天然氣費繳費證明單、基隆仁二路存證號碼000027存證信函暨所附中華郵政掛號郵件收件回執、基隆仁二路存證號碼000037存證信函暨所附中華郵政掛號郵件收件回執等件為證（湖司簡調卷第11、17、19、21、25、27、29頁），堪認原告之主張為真實。被告戴國亦雖以未經公證的私約不得作為強制執行及判決之唯一依據等語置辯，然契約者，是雙方當事人基於意思表示合致而成立的法律行為，為私法自治的主要表現，契約當事人須依契約內容互負權利義務，並不以是否經過公證而異其效力，被告戴國亦就其與原告簽立系爭租賃契約書乙節並不爭執，亦未主張有何意思表示瑕疵等事由，自應受契約內容之拘束，其前揭所辯，顯不可採。是以，原告依系爭契約書第3條第1項、第7條、第8條第1項、第767條第1項前段等規定，請求被告戴國亦將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告54,980元，及自112年5月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,700元，洵屬有據。

四、次按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔；保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償，民法第739條、

第740條、第745條定有明文。又連帶保證為保證契約之一種，應由雙方當事人就保證人願與主債務人負同一清償責任有意思之合致，始足成立（最高法院96年度台上字第2830號判決意旨參照）；由於連帶保證具連帶債務之性質，故債權人得先向保證人為全部給付之請求，保證人並無民法第745條規定之先訴抗辯權，此與普通保證不同。查原告主張被告戴運星同意為被告戴國亦之租金債務為擔保，惟並無證據顯示被告戴運星願拋棄民法第745條所規定保證人之先訴抗辯權而同意擔任連帶保證人，是原告僅得訴請被告戴運星負普通保證人責任，亦即對於被告戴國亦之財產強制執行無效果時，始得請求被告戴運星清償，而不得逕要求被告戴運星與被告戴國亦連帶負清償責任。

五、從而，原告依系爭契約書第3條第1項、第7條、第8條第1項、第767條第1項前段等規定，請求承租人即被告戴國亦將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付原告其所積欠之租金、瓦斯費及違約金，及如對被告戴國亦之財產強制執行無效果時，應由被告戴運星給付之範圍內，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告之訴駁回部分，則假執行之聲請失其附麗，併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段。

中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
民事第三庭 法 官 黃瀞儀

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

01 命補正逕行駁回上訴。

02 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日

03 書記官 宋姿萱