臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

115年度新簡字第229號

原　　告　陳洪金葉
訴訟代理人　莊志剛律師
被　　告　勇健堂生技有限公司
000000000000000000
法定代理人　張寶猜
被　　告　陳春珍　　指定送達處所：臺南市○○區○○路00
000000000000000000
上二被告共同
訴訟代理人　何建宏律師
參　加　人　德熹企業有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳進德
000000000000000000
訴訟代理人　周子萱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告勇健堂生技有限公司應將門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○○巷○○○號之房屋遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十五年一月十日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣伍萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告勇健堂生技有限公司負擔二分之一，由被告連帶負擔五十分之九，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但本判決第一項於被告勇健堂生技有限公司以新臺幣壹拾肆萬玖仟叁佰元、第二項於被告每月以新臺幣伍萬伍仟元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造前於民國110年1月10日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告勇健堂生技有限公司（下稱勇健堂公司）邀同被告陳春珍為連帶保證人，向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號之房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期自110年1月10日起至115年1月9日止，依系爭租約第3條約定，每月租金為新臺幣（下同）5,000元，於每月10日前繳納。詎被告勇健堂公司僅繳納租金至114年11月9日，其後即未再依約繳納租金。嗣系爭租約原定租期於115年1月9日屆滿，原告復於115年1月13日寄發永康郵局存證號碼11號存證信函（下稱系爭存證信函）予被告表示不同意被告勇健堂公司續租系爭房屋，並催告被告勇健堂公司騰空搬遷，及給付欠租與相當租金之不當得利，惟均為被告勇健堂公司所拒。系爭租約原定租期屆滿後，被告勇健堂公司應將系爭房屋返還原告，且無再使用系爭房屋之權源，就該屋即屬無權占有，其無法律上原因受有相當於租金之利益，使原告受有相當於租金之損害。又被告陳春珍為連帶保證人，對被告勇健堂公司所負債務應負連帶清償責任。為此，依系爭租約、不當得利及連帶保證之法律關係提起本件訴訟，請求被告勇健堂公司將系爭房屋遷讓返還原告，及請求被告連帶給付自114年11月10日起至115年1月9日止積欠之租金，暨自115年1月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月計算相當租金之不當得利等語。

㈡並聲明：

1.被告勇健堂公司應將系爭房屋遷讓返還原告。

2.被告應連帶給付原告110,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3.被告應自115年1月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告55,000元。

二、被告則以：不爭執與原告簽訂系爭租約，及114年11、12月租金合計110,000元未繳納等事實。然系爭房屋為參加人所有，被告勇健堂公司於115年1月14日與參加人另訂租賃契約

並依約給付租金，已取得占有系爭房屋之正當權源，自無須再將系爭房屋返還原告，亦無民法第179條規定之適用。且被告勇健堂公司於簽約時曾交付押租金100,000元，於系爭租約租期屆滿後應得請求返還，原告於承租期間尚曾因系爭房屋屋頂採光板破損有修繕之必要，自行僱工支出修繕費用20,790元，被告勇健堂公司應得請求原告償還，原告請求114年11、12月欠租110,000元，以押租金及上開修繕費用抵銷後已無餘額。至被告陳春珍雖為連帶保證人，惟系爭租約並未約定保證人就「契約期間屆滿後」所生之損害亦應負賠償責任，被告陳春珍所負保證責任即應以系爭租約所生之債務為限，是縱本院認被告勇健堂公司為無權占有，其與原告間另生之不當得利關係應與被告陳春珍無涉等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第421條第1項、第439條前段、第450條第1項分別定有明文。再按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文，如無同法第451條所定視為以不定期限繼續契約情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆滿時返還租賃物（最高法院69年台上字第4001號判例意旨參照）。第按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條亦有明定。

㈡經查，原告主張兩造簽訂系爭租約，由被告勇健堂公司邀同

被告陳春珍為連帶保證人，向原告承租系爭房屋，雙方約定租期自110年1月10日起至115年1月9日止，租金為每月55,000元，於每月10日前繳納，惟被告勇健堂公司僅繳納租金至114年11月9日，尚欠原告租金合計110,000元，且系爭房屋現仍為被告勇健堂公司占有使用等情，業經其提出系爭租約、系爭存證信函、115年1月16日臺南新南郵局存證號碼39號存證信函影本各1份為證（見調字卷第21頁至第35頁），且為被告所不爭執（見本院卷第27頁至第28頁、第72頁）。又系爭房屋係原告於85年9月12日以70,000元向參加人買受，參加人已將系爭房屋之房屋稅納稅義務人變更為原告，惟未辦理所有權移轉登記，原告前曾於112年間依買賣契約關係提起訴訟，請求參加人將系爭房屋之所有權登記移轉予原告，經本院112年度新簡字第508號事件審理後以雙方雖有成立買賣契約，但原告移轉登記請求權已罹於時效，且經參加人行使時效抗辯等語為由，於112年12月1日判決駁回原告之訴，嗣原告不服提起上訴，經本院民事庭以113年度簡上字第33號受理，於113年8月21日判決駁回上訴確定在案（下稱另案）等情，亦有另案一、二審判決、臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書影本各1份、系爭房屋建物登記第一類謄本1紙為證（見調字卷第37頁至第49頁、第65頁），並經本院依職權調取另案民事卷宗核閱無訛。此部分事實，均堪認定。

㈢被告固以系爭房屋為參加人所有，且被告勇健堂公司與參加人另訂租賃契約取得占有系爭房屋之正當權源，辯稱其已無須將系爭房屋返還原告，並提出房屋租賃契約書影本1份為證（見本院卷第35頁至第41頁）。然原告係以出租人身分，依契約關係請求被告勇健堂公司於租賃關係消滅後將租賃物返還（見本院卷第71頁），係基於債之關係所為之請求，被告亦不爭執系爭租約租期業已屆滿，且被告勇健堂公司於租期屆滿後本應依民法第455條規定將系爭房屋返還原告（見本院卷第29頁），即已自認債務發生原因之事實，至於被告勇健堂公司抗辯其與參加人另訂租賃契約等語，係被告勇健

堂公司（占有人）有無正當權源對抗參加人（所有人）行使物上請求權之問題，與其身為承租人因租賃契約所負返還租賃物之契約義務無涉。系爭租約於115年1月9日屆期消滅，依民法第455條前段規定，被告勇健堂公司自應將系爭房屋返還原告。

㈣原告另主張被告勇健堂公司積欠原告114年11、12月之租金110,000元，固為被告不爭執（見本院卷第27頁）。然被告勇健堂公司於簽約時已交付押金100,000元，依前開說明，在租賃關係消滅後發生當然抵充之效力，被告另辯稱被告勇健堂公司於租賃關係存續中自行僱工修繕系爭房屋屋頂採光板支出修繕費用，兩造於本院審理時均不爭執以10,000元計算（見本院卷第84頁），依民法第430條亦得於租金中扣除之，被告勇健堂公司欠租110,000元，於押租金抵充及扣除修繕費用後已無餘額，原告自不得再有所請求。

㈤再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條前段定有明定，而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院107年度台上字第951號裁定意旨參照）。被告另以被告勇健堂公司已與參加人另訂租賃契約，且有給付參加人租金，並非無權占有等語。然不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條規定，應以標的物已否交付為斷，所有權雖已移轉，而標的物未交付者，買受人尚無收益權，所有權雖未移轉，而標的物已交付者，買受人亦有收益權。換言之，所有權之移轉與不動產之交付係屬兩事，前者為所有權之生效要件，後者則為收益權之行使要件，行使收益權以經交付為前提（最高法院86年度台上字第1284號判決意旨參照）。而原告主張系爭房屋係伊於85年間向參加人買受，且已取得占有等情（見本院卷第70頁），被告並未爭執，縱令參加人未依買賣契約將系爭房屋所有權移轉原告，但已交付標的物使原告取得占有，依前開說明，系爭房屋之收益權自標的物交付時起，即應由買受人即原告承受及行使。系爭租

約於115年1月9日屆期消滅，有如前述，被告勇健堂公司於租賃關係消滅後，雖曾另與參加人簽訂租賃契約，然參加人對系爭房屋之使用收益權，已因買賣契約及標的物之交付歸屬於原告，被告勇健堂公司未經原告同意繼續占有、使用系爭房屋，侵害應歸屬於原告之收益權益而受有利益，致原告受有損害，且所受利益係相當於租金之利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告勇健堂公司返還。又系爭租約已約定每月租金為55,000元，應可據以計算被告勇健堂公司無法律上原因占有使用系爭房屋所得之利益及原告所受之損害，準此，原告請求被告勇健堂公司自115年1月10日起，至將系爭房屋遷讓返還之日止，按月給付原告55,000元，應屬有據。

㈥至被告辯稱被告陳春珍雖為連帶保證人，然系爭租約並未約定保證人就「契約期間屆滿後」所生之損害亦應負賠償責任，認被告陳春珍所負保證責任應不及於租期屆滿後所生之債務云云。惟保證債務，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，民法第740條定有明文。而就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務而生之損害賠償（最高法院87年度台上字第2428號裁定意旨參照）。本件被告勇健堂公司於系爭租約租期屆滿後未履行其返還租賃物之義務，致原告受有相當租金之損害，已如前述，且遍觀系爭租約全文，並未見有任何限定保證人履行責任範圍之特別約定，依前開說明，其保證債務之範圍，自應包括租期屆滿後因租賃物未返還所生相當租金之不當得利。從而，原告主張被告陳春珍為系爭租約之連帶保證人，應就被告勇健堂公司所負不當得利債務負連帶清償責任，亦屬有據。被告抗辯，則無足採。

四、綜上所述，原告依民法第455條規定、第179條規定及連帶保證法律關係，請求被告勇健堂公司將系爭房屋遷讓返還原告，及被告自115年1月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，

按月連帶給付原告55,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果均無影響，爰不另一一論述。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定職權宣告假執行，併依職權命被告為原告預供一定之擔保金後，各得免為假執行如主文第5項所示。

七、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第85條第1項、第2項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

新市簡易庭　　法　官　徐安傑

以上正本證明與原本無異。

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，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（須附繕本）。

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　　8　　月　　11　　日

書記官　吳佩芬