臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1680號

原告 李政導
訴訟代理人 陳伯彥律師
張嘉仁律師
被告 陳昱廷

陳孝怡（住居所詳卷）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳昱廷、被告陳孝怡應將門牌號碼臺中市○區○○○路000號5樓之8房屋騰空遷讓返還予原告。

被告陳昱廷應給付原告新臺幣5萬0,510元，及自民國113年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告陳昱廷應自民國113年2月4日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬6,000元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

本判決第一項訴訟費用由被告陳昱廷、被告陳孝怡負擔。本判決第二、三項訴訟費用由被告陳昱廷負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣20萬6,000元為被告陳昱廷、被告陳孝怡供擔保後，得假執行；但被告陳昱廷、被告陳孝怡如以新臺幣61萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣1萬7,000元為被告陳昱廷供擔保後，得假執行；但被告陳昱廷如以新臺幣5萬0,510元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告於每月履行期屆至後以新臺幣5,400元為被告陳昱廷供擔保後，得假執行；但被告陳昱廷如按月以新臺幣1萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但擴張或減縮
02 應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
03 項第3款定有明文。本件原告訴之聲明原為：（一）被告陳
04 昱廷、陳孝怡應將門牌號碼臺中市○區○○○路000號5樓之
05 8房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓還返予原告。（二）被告
06 陳昱廷應給付原告新臺幣（下同）50,510元，及自起訴狀繕
07 本送達翌日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。被告陳
08 昱廷無財產可供執行或強制執行無效果時，由被告陳孝怡給
09 付之。（三）被告陳昱廷、陳孝怡應自113年2月4日起至騰
10 空返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，及自各期
11 按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
12 （四）第三項所示被告間，如任一被告為全部或一部之給付
13 者，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務等語。嗣於本院
14 114年1月21日審理時當庭變更聲明為：（一）被告陳昱廷、
15 陳孝怡應將系爭房屋騰空遷讓還返予原告。（二）被告陳昱
16 廷應給付原告50,510元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
17 日止，按年息5%計算之利息。（三）被告陳昱廷應自113年2
18 月4日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000
19 元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%
20 計算之利息等語（見本院卷第164頁至第165頁），核屬減縮
21 應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

22 二、本件被告陳昱廷經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
23 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
24 一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面

26 一、原告主張：

27 （一）系爭房屋（即門牌號碼為臺中市○區○○○路000號5樓之8
28 房屋）為原告所有，原告於111年6月6日與被告陳昱廷簽立
29 系爭房屋之住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定將系爭
30 房屋出租與被告陳昱廷，租期自111年6月7日起至112年6月6
31 日止，每月租金為16,000元，押租金為1個月，被告陳昱廷

01 並邀同被告陳孝怡擔任連帶保證人。嗣系爭租約於112年6月
02 6日屆滿後，被告陳昱廷與原告約定以系爭租約原條件繼續
03 承租系爭房屋。原告於112年10月2日寄發存證信函通知被告
04 2人，欲於113年1月31日收回系爭房屋，然被告陳昱廷竟自1
05 12年11月起就系爭房屋之租金、水費、電費、瓦斯費等皆未
06 繳納，迄今尚積欠原告系爭房屋之3個月租金48,000元、水
07 費545元、電費939元、瓦斯費1,026元，總計50,510元。

08 (二)嗣原告與被告陳昱廷2人於113年2月3日合意終止系爭租約，
09 並簽立系爭房屋之退租聲明，被告陳昱廷亦有承諾會限期騰
10 空遷讓返還系爭房屋予原告，惟被告陳昱廷迄今仍未遷讓返
11 還系爭房屋予原告。系爭租約既經原告與被告陳昱廷於113
12 年2月3日合法終止，被告2人即無繼續占用系爭房屋之法律
13 上權源，爰依民法第767條第1項前段、第455條前段、第179
14 條之規定及系爭租約，提起本件訴訟，請求被告2人騰空遷
15 讓返還系爭房屋；並請求被告陳昱廷給付積欠之租金、水
16 費、電費、瓦斯費，總計50,510元；及自113年2月4日起至
17 騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利
18 16,000元；及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按
19 年息5%計算之利息等語。並聲明：1.如主文第1項至第3項所
20 示。2.願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告陳孝怡則以：伊並未與原告簽立系爭租約，系爭租約為
22 被告陳昱廷與原告所簽立之，該系爭租約之連帶保證人簽名
23 部分，係被告陳昱廷偽造伊之簽名為之，伊並無簽之。另就
24 系爭房屋內還有伊與子女之物品在裡面之情形，伊並不爭
25 執，同意原告之請求等語，資為答辯。並答辯聲明：(一)
26 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願
27 供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、被告陳昱廷未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
29 或陳述。

30 四、本院之判斷：

31 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；

01 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，民法第
02 767條第1項前段、第455條前段定有明文。

03 1.經查，本件原告主張被告陳昱廷於111年6月6日向其承租系
04 爭房屋，並有簽立系爭租約，約定租期自111年6月7日起至1
05 12年6月6日止，每月租金為16,000元。嗣被告陳昱廷於系爭
06 租約租期112年6月6日屆滿後，與原告約定以系爭租約原條
07 件繼續承租系爭房屋。原告有於112年10月2日寄發存證信函
08 通知被告2人，欲於113年1月31日收回系爭房屋，然被告陳
09 昱廷竟自112年11月起有3個月之租金共48,000元、水費545
10 元、電費939元、瓦斯費1,026元未繳納，且被告2人經原告
11 多次催討繳納，並數次以存證信函催告被告2人繳納，並要
12 求被告應於113年1月31日遷讓返還系爭房屋收回系爭房屋，
13 惟被告2人均置之不理，直至113年2月3日被告陳昱廷才有與
14 原告雙方合意終止系爭租約並簽立退租聲明。系爭租約終止
15 後被告2人迄今仍無權占用系爭房屋，且被告陳昱廷亦未給
16 付其所積欠3個月之租金共48,000元，及原告所代為墊付之
17 水費545元、電費939元、瓦斯費1,026元等節，業據提出與
18 其所述相符之系爭租約、系爭房屋之建物登記第一類謄本、
19 原告與被告陳昱廷間LINE對話紀錄、原告分別於112年10月2
20 日、112年12月22日寄發予被告2人之彰化過溝仔郵局95號及
21 146號存證信函、系爭房屋之自來水費113年2月催繳欠費通
22 知單、系爭房屋113年1月電費繳費通知單、系爭房屋113年2
23 月瓦斯費已繳費憑證、兩造間調解不成立證書、原告與被告
24 陳昱廷簽立之退租聲明，及原告於113年2月5日寄發予被告2
25 人之彰化過溝仔郵局存證信函等影本各一份為證（見本院卷
26 第29頁至第67頁）。

27 2.而經本院審酌上開證據資料內容可知，本件系爭租約第3
28 條、第5條確有明文約定系爭房屋之每月租金為16,000元，
29 承租人不得藉任何理由拖延或拒絕給付；租賃期間之水費、
30 電費、瓦斯費、網路費等費用由承租人負擔（見本院卷第29
31 頁至第43頁）；且自原告與被告陳昱廷所簽立之退租聲明內

01 容（見本院卷第65頁），可知系爭租約確已於113年2月3日
02 業經原告與被告陳昱廷合意終止。而本件被告陳孝怡除僅就
03 系爭租約中立契約書人之保證人處簽署「陳孝怡」等文字抗
04 辯該「陳孝怡」文字非其本人所簽署之外，就系爭租約所載
05 之其餘內容及上開原告所提其餘證據資料內容並未有為任何
06 爭執之意思表示。此外，被告陳孝怡亦於本院審理時表示系
07 爭房屋內確仍有其與其小孩之物品尚未搬走等語（見本院卷
08 第164頁）。是本院認原告主張被告陳孝怡於系爭租約終止
09 後仍未騰空遷讓返還系爭房屋之事實為真實。另被告陳昱廷
10 經合法通知迄未到庭爭執，亦未提出書狀作何答辯，依民事
11 訴訟法第280條第1項、第3項規定，視同自認，自堪信本件
12 原告之主張為真實。本件系爭租約既業經原告與被告陳昱廷
13 於113年2月3日合意終止，且被告陳孝怡亦不爭執其於系爭
14 租約終止後，其與小孩之物品迄今仍在系爭房屋內尚未搬走
15 等情存在，則揆諸上開規定及說明，本件原告依民法第767
16 條第1項前段之規定，請求被告2人應騰空遷讓返還系爭房
17 屋，並依系爭租約第3條、第5條之規定，請求被告陳昱廷應
18 給付其所積欠系爭房屋3個月之租金共48,000元，及原告所
19 代為墊付之水費545元、電費939元、瓦斯費1,026元，合計5
20 0,510元，均屬有據，應予准許。另就本件被告陳孝怡雖抗
21 辯系爭租約中立契約書人之保證人處之簽署文字並非其本人
22 所簽署云云，惟本件原告僅對被告陳昱廷為請求給付積欠系
23 爭房屋3個月之租金共48,000元，及原告所代為墊付之水費5
24 45元、電費939元、瓦斯費1,026元及相當於租金之不當得
25 利，並未向被告陳孝怡為請求，故被告陳孝怡上開答辯意旨
26 並不影響本院之判斷，附此敘明。

27 (二)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人房屋
29 者，通常可享有相當於租金之不當得利，權利人得請求占用
30 人返還。經查，原告為系爭房屋之所有權人，且本件系爭租
31 約業已於113年2月3日終止，業如前述，此後被告2人即已喪

01 失繼續占有系爭房屋之正當權源，惟被告2人自系爭租約終
02 止後仍繼續無權占有系爭房屋，自屬無法律上之原因而受利
03 益，致原告受有損害，故原告自得依民法第179條之規定，
04 以系爭租約終止前原告與被告陳昱廷所約定之每月租金16,0
05 00元為依據，請求被告陳昱廷應自113年2月4日起至騰空返
06 還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，亦屬有據，應
07 予准許。

08 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力，遲延之債務，以支付
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
13 應付利息之債務其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
14 率為百分之5，民法第229第2項、第233條第1項前段、第203
15 條分別有明文規定。本件原告對被告陳昱廷之上開租金、
16 水、電、瓦斯費用之債權及相當於租金之不當得利債權，既
17 經原告起訴，而被告陳昱廷就上開已到期之債務迄未給付，
18 即應負遲延責任，是原告就請求租金、水、電、瓦斯費用總
19 計50,510元部分，併請求自起訴狀繕本送達翌日即113年5月
20 1日（見本院卷第81頁）起至清償日止，按年息5%計算之利
21 息；就相當於租金之不當得利債權部分，併請求自各期按月
22 給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦均
23 屬有據，核無不合，均應予准許。

24 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段、
25 第179條之規定及系爭租約第3條、第5條之約定，請求：

26 （一）被告陳昱廷、陳孝怡應將系爭房屋騰空遷讓還返予原
27 告，即如主文第一項所示；（二）被告陳昱廷應給付原告5
28 0,510元，及113年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利
29 息，即如主文第二項所示；（三）被告陳昱廷應自113年2月
30 4日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000
31 元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%

01 計算之利息，即如主文第三項所示，均為有理由，應予准
02 許。

03 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無
04 不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許；又被告陳孝怡
05 明願供擔保請准免為假執行，亦核無不合，爰一併諭知如主
06 文所示。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
08 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
09 不一一加予論述，附此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
11 段。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
13 民事第三庭 法官 李婉玉

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
16 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
18 書記官 童淑芬