

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3979號

原告 林郁汶

被告 黃雅琦

胡來福

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○區○○○街00號14樓之17房屋騰
空遷讓交還原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣39,000元。

三、被告應自民國113年8月15日起至交還第一項房屋之日止，按
月連帶給付原告新臺幣13,000元。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決得假執行。

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，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：

「被告應將坐落臺中市○區○○○街00號14樓之17房屋全部
遷讓返還原告，並給付租金新臺幣（下同）52,000元，及自
民國113年5月10日起至遷讓之日止按月賠償13,000元。」等
語（見本院卷第17頁），嗣於本院113年12月23日言詞辯論
期日，以言詞變更聲明：「被告應將門牌號碼臺中市○區○
○○街00號14樓之17房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還與原
告。二、被告應連帶給付原告39,000元。三、被告自113年8

01 月15日起至返還第一項房屋之日止按月連帶給付原告13,000
02 元。」等語（見本院卷第116頁），核屬減縮應受判決事項
03 之聲明，與上開規定尚無不合，應予准許。

04 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
05 訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論
06 而為判決。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：被告前於113年1月間以被告黃雅琦為承租人，並
09 由被告胡來福擔任連帶保證人，與原告就原告所有之系爭房
10 屋簽訂租賃契約，約定租期自113年1月8日起至115年1月7日
11 止，每月租金13,000元，且應於每月10日前給付（下稱系爭
12 租約）。詎被告自113年5月起即未依約給付租金，又被告自
13 113年5月起至同年7月止已積欠原告租金共39,000元，經原
14 告以存證信函催告支付租金，被告逾期仍未支付，故系爭租
15 約於113年8月14日屆期，同年月15日終止，是被告已無繼續
16 使用占有系爭房屋之正當權源，並對原告造成未能收取租金
17 之損害，故被告應自113年8月15日起至交還系爭房屋之日
18 止，另按月賠償原告相當於租金之不當得利13,000元。再被
19 告胡來福既擔任連帶保證人，對被告黃雅琦前開租金及損害
20 賠償債務，依法亦應負連帶賠償責任。爰依系爭租約、連帶
21 保證等規定，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應將系爭房屋
22 遷讓返還與原告；（二）被告應連帶給付原告39,000元；（三）被告
23 自113年8月15日起至返還第一項房屋之日止按月連帶給付原
24 告13,000元。

25 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
26 述。

27 三、得心證之理由：

28 （一）原告主張之前開事實，業據原告提出系爭租約、存證信函、
29 建物登記第一類謄本等為證，又被告已於相當時期受合法之
30 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭
31 執，本院依調查證據之結果，堪信原告主張之事實為真正。

01 (二)承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
02 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
03 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
04 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止
05 後，應返還租賃物民法第440條第1項、第2項前段、第455條
06 前段分別定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有
07 物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去
08 之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，亦為民法第76
09 7條第1項所明定。經查，原告主張被告黃雅琦因積欠租金2
10 期以上，經原告以存證信函催告被告黃雅琦給付租金，被告
11 黃雅琦仍未於期限內支付，是原告主張以存證信函終止系爭
12 租約，即屬有據。系爭租約既已因原告合法終止，系爭租約
13 之租賃關係即消滅，被告胡來福為連帶保證人，原告自得依
14 前開規定請求被告遷讓返還系爭房屋，原告此部分請求自屬
15 有據，應予准許。

16 (三)依系爭租約第3條約定，被告黃雅琦應於每月10日以前給付
17 當月租金，惟被告黃雅琦自113年5月份起即未給付租金，計
18 算至同年7月份止，被告黃雅琦共積欠原告租金39,000元
19 (計算式：13,000元×3月=39,000元)乙情，被告黃雅
20 琦、胡來福則未為爭執，則原告主張依系爭租約及連帶保證
21 之法律關係請求被告連帶給付上開租金，亦有理由。

22 (四)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
24 179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得相當
25 於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1
26 695號判決意旨參見)。再查，被告黃雅琦、胡來福於系爭
27 租約終止後仍無權占有系爭房屋，其受有利益而原告受有損
28 害，堪予認定。爰審酌被告黃雅琦向原告租賃系爭房屋，其
29 租金為每月13,000元，是原告主張於系爭租約終止後，被告
30 仍無權占有系爭房屋使用，受有相當於上開租金之利益，並
31 使原告受相當於租金即每月13,000元之損害，應屬可採，且

01 被告胡來福基於連帶保證契約之約定，對前開損害亦應負連
02 帶賠償之責。從而，原告請求被告黃雅琦、胡來福自113年8
03 月15日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月連帶給付13,000
04 元，亦有理由。

05 四、綜上所述，原告依系爭租約、連帶保證等規定，請求命被告
06 遷讓騰空返還系爭房屋，及連帶給付積欠之租金39,000元，
07 暨自113年8月15日起至騰空遷讓系爭房屋之日止，按月連帶
08 給付以13,000元計算之不當得利，均有理由，應予准許。

09 五、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序所為
10 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應由
11 本院依職權宣告假執行。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

15 法 官 陳玫珍

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

22 書記官 王素珍