

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第1100號

原告 林飛宏  
訴訟代理人 吳勁昌律師  
馬涵蕙律師  
劉佳盈律師  
被告 阮以琳  
郭素秀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告阮以琳及郭素秀應將門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00弄0號5樓之7房屋遷讓交還原告。
- 二、被告阮以琳應給付原告新臺幣43萬7,207元，及自民國114年8月22日起至清償日，按週年利率5%計算之利息；暨自民國114年8月22日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬0,500元。
- 三、被告阮以琳或郭素秀應自民國114年9月20日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬0,500元。如其中一被告已為給付，另一被告於已給付範圍同免其責。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣42萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣125萬9,612元為原告預供擔保後，得免為假執行。第二項及第三項得假執行；但被告阮以琳就第二項如以新臺幣43萬7,207元（前段），及每月以新臺幣1萬0,500元（後段已到期部分）；被告阮以琳或郭素秀就第三項如每月以新臺幣1萬0,500元（已到期部分）為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、被告郭素秀未於最後言詞辯論期日到場，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

01 判決。

02 二、原告主張：

03 (一)兩造於民國109年5月12日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租  
04 約），被告阮以琳向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○  
05 路000巷00弄0號5樓之7房屋（下稱系爭房屋），約定租期自  
06 109年6月10日起至114年5月31日止，每月租金新臺幣（下  
07 同）1萬0,500元，阮以琳應自行負擔水電費、瓦斯費等相關  
08 費用。又系爭租約第7條第3款約定，阮以琳不得將房屋全部  
09 或一部轉租、出借或以其方式供他人使用；第16條第1項第2  
10 款及第4款約定，阮以琳遲付租金之總額達2個月之租金額，  
11 經原告定相當期限催告後，仍不為支付，原告得提前終止租  
12 約；第14條2項及第4項約定，租期屆滿或租約終止時，阮以  
13 琳應返還系爭房屋，如未返還，原告除得請求阮以琳給付未  
14 返還期間之相當月租金額外，並得請求按月租金金額計算之  
15 違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為止。

16 (二)然阮以琳承租後未按月繳納租金，且自112年5月起未再繳  
17 納，遲付租金總額已達2個月以上之租金額，前經原告以112  
18 年8月12日存證信函催告後，其仍不為支付，再以113年3月2  
19 9日存證信函終止租約，業經其於同年4月11日收受，依系爭  
20 租約第16條第2項第2款約定，應於同年5月11日發生終止效  
21 力。惟阮以琳至今未返還系爭房屋，是原告依系爭租約及民  
22 法第179條，請求阮以琳給付租約終止時所積欠之租金共計1  
23 6萬2,542元（(1)），暨自113年5月12日起至114年6月30日  
24 止，按月租金計算之違約金14萬3,150元（(2)），及不當得  
25 利14萬3,150元（(3)）【(2)(3)計算式：（1萬0,500元×13個  
26 月）+（1萬0,500元÷30日×19日）=14萬3,150元）。此  
27 外，阮以琳未依系爭租約繳納電費5,501元及瓦斯費3,364  
28 元，前經訴外人台灣電力股份有限公司（台電公司）對原告  
29 聲請支付命令，致生程序費用500元，此部分費用共計9,365  
30 元（(4)），自應由負擔阮以琳。是原告代為繳納及支付後，  
31 併依系爭契約、民法第176條第1項、第179條或第184條第1

01 項前段規定請求返還，並以阮以琳交付之押金2萬1,000元扣  
02 抵後，再請求其應給付43萬7,207元，及自起訴狀繕本送達  
03 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴  
04 狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付違約金  
05 1萬0,500元。

06 (三)再系爭租約已於113年5月11日終止，阮以琳至今仍未返還系  
07 爭房屋，且依系爭租約第7條第3款約定，亦不得將房屋全部  
08 或一部轉租、出借或以其方式供他人使用，然其自114年4月  
09 間起擅自將系爭房屋轉租予郭素秀居住，阮以琳及郭素秀無  
10 權占用系爭房屋，各受相當租金之利益，並致原告受有損  
11 害，其二人應負不真正連帶責任，是原告另依民法第767條  
12 第1項前段規定，請求阮以琳及郭素秀應遷讓交還系爭房  
13 屋，並依民法第179條規定及不真正連帶債務關係，另請求  
14 其二人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，  
15 按月給付原告1萬0,500元之不當得利，如其中一人已為給  
16 付，另一人於已給付範圍同免其責。

17 (四)並聲明：1. 如主文第一、二、三項所示。2. 請求供擔保宣告  
18 假執行。

19 三、阮以琳則以：伊雖將系爭房屋提供給郭素秀等第三人居住，  
20 但租約已到期，原告應向實際居住人請求，伊只負責到租期  
21 屆滿為止等語答辯。並聲明：原告之訴駁回。

22 四、本院之判斷：

23 (一)查原告主張阮以琳向其承租系爭房屋，約定租期自109年6月  
24 10日起至114年5月31日止，每月租金1萬0,500元，阮以琳應  
25 自行負擔水電費、瓦斯費等相關費用，然阮以琳未按月繳納  
26 租金，遲付租金總額已達2個月以上，前經原告以112年8月1  
27 2日存證信函催告後，仍不為支付，原告再以113年3月29日  
28 存證信函終止租約，業經其於同年4月11日收受，依系爭租  
29 約第16條第2項第2款約定，已於同年5月11日發生終止效  
30 力。惟阮以琳至今仍未返還系爭房屋，且將房屋轉租予郭素  
31 秀等情，業據提出建物所有權狀影本、公證書及住宅房屋租

01 賃契約書影本、郵政存簿儲金簿影本、112年8月12日左營菜  
02 公郵局第3629號存證信函影本、113年3月29日仁武郵局第47  
03 號存證信函及被告於同年4月11日簽收收件回執影本、114年  
04 6月15日房屋現況影片光碟（見審訴卷第25-53頁），可資證  
05 明。而阮以琳對其向原告承租系爭房屋，未依約繳納租金及  
06 電費、瓦斯費，並將房屋轉租予郭素秀居住至今等情，亦無  
07 爭執，應認原告上開主張為真實可採。

08 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
09 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
10 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
11 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
12 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；  
13 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；又所有人對於無  
14 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第440條第1  
15 項、第2項、第455條前段及第767條第1項分別定有明文。又  
16 系爭租約第7條第3款約定，阮以琳不得將房屋全部或一部轉  
17 租、出借或以其方式供他人使用；第16條第1項第2款及第4  
18 款約定，阮以琳遲付租金之總額達2個月之租金額，經原告  
19 定相當期限催告後，仍不為支付，原告得提前終止租約；第  
20 14條2項及第4項約定，租期屆滿或租約終止時，阮以琳應返  
21 還系爭房屋，如未返還，原告除得請求阮以琳給付未返還期  
22 間之相當月租金額外，並得請求按月租金金額計算之違約金  
23 （未足1個月者，以日租金折算）至返還為止等內容，亦有  
24 上開租賃契約書可稽。

25 (三)是原告因阮以琳遲付租金總額達2個月以上，經定相當期間  
26 催告後，仍不為支付，而以113年3月29日存證信函終止租  
27 約，並經阮以琳於同年4月11日收受，依系爭租約第16條第2  
28 項第2款約定，於同年5月11日發生終止效力，應堪認定。是  
29 系爭租約既已終止，原告請求阮以琳及郭素秀應將系爭房屋  
30 遷讓返還，即屬有據。又系爭租約終止時，阮以琳尚積欠租  
31 金16萬2,542元未支付，是原告依系爭租約，請求其應給付

01 欠繳之租金16萬2,542元 ((1))，及自租約終止翌日即113年  
02 5月12日起至114年6月30日止，按月租金計算之違約金14萬  
03 3,150元 ((2))，及不當得利14萬3,150元 ((3)) 【(2)(3)計算  
04 式：(1萬0,500元×13個月) + (1萬0,500元÷30日×19日)  
05 =14萬3,150元)】，亦屬有據。再查，阮以琳未依系爭租約  
06 繳納電費5,501元及瓦斯費3,364元，前經台電公司對原告聲  
07 請支付命令所生之程序費用500元，共計9,365元 ((4))，應  
08 由阮以琳負擔，原告代為繳納及支付後，自得請求其返還。  
09 是原告以阮以琳交付之押金2萬1,000元扣抵後，再請求其應  
10 給付43萬7,207元 ((1)+(2)+(3)+(4)-2萬1,000元)，及自  
11 起訴狀繕本送達翌日即114年8月22日起 (見審訴卷第107  
12 頁) 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自114年8  
13 月22日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬0,500元  
14 之違約金，均應准許。

15 (四)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
16 利益，亦為民法第179條規定。而無權占有他人房屋，可能  
17 獲得相當於租金之利益，亦為社會通常之觀念。是於系爭租  
18 約終止後，阮以琳仍繼續占用系爭房屋，並轉租予郭素秀居  
19 住，其二人均屬無權占用系爭房屋，各受相當租金之利益，  
20 並致原告受有損害，其二人應負不真正連帶責任，是原告依  
21 民法第179條規定及不真正連帶債務關係，另請求阮以琳或  
22 郭素秀應自起訴狀繕本送達翌日即114年9月20日起 (應以起  
23 訴狀繕本最後送達郭素秀翌日為準，見審訴卷第149頁)，  
24 至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬0,500元之不當得  
25 利，如其中一人已為給付，另一人於已給付範圍同免其責，  
26 併應准許。

27 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段、第17  
28 9條規定及不真正連帶債務關係，請求阮以琳及郭素秀應將  
29 系爭房屋遷讓交還原告，並請求阮以琳應給付原告43萬7,20  
30 7元，及自114年8月22日起至清償日，按週年利率5%計算之  
31 利息，暨自114年8月22日起至返還前項房屋之日止，按月給

01 付原告1萬0,500元；另請求阮以琳或郭素秀應自114年9月20  
02 日起至返還系爭項房屋之日止，按月給付原告1萬0,500元，  
03 如其中一被告已為給付，另一被告於已給付範圍同免其責，  
04 為有理由，應予准許。

05 六、假執行之宣告：原告請求供擔保宣告假執行，就遷讓房屋部  
06 分，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之；就被告應給付  
07 原告租金、違約金及不當得利部分，所命給付之金額未逾50  
08 萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款及，應依職權宣告  
09 假執行，另依同法第392條第2項規定，酌定被告得免為假執  
10 行之擔保金額。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
12 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影  
13 響，爰不另一一論述，附此敘明。

14 八、據上結論，原告之訴為有理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日  
16 民事第一庭 法官 陳淑卿

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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日  
21 書記官 蔣禪婷