

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度湖簡字第371號

原告 玉成街錄音室有限公司

法定代理人 陳素吟

原告 林秀月

共同

訴訟代理人 吳沂錚律師

蕭筱臻

被告 葉慧雯

訴訟代理人 陳國華律師

複代理人 呂函諭律師

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺北市○○區○○街00巷0號1樓房屋騰空遷讓返還原告玉成街錄音室有限公司。

被告應給付原告玉成街錄音室有限公司新臺幣8萬7,384元，及自民國109年12月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國109年12月19日起至返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告玉成街錄音室有限公司新臺幣6萬6,000元。

訴訟費用新臺幣7,490元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣68萬5,384元為原告玉成街錄音室有限公司預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

壹、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中先位原告玉成街錄音室有限公司（下稱玉成街公司）與備位原告林秀月（以下先、備位原告合稱原告）之主張及被告之答辯，並依同條項規定，分別引用原告之起訴狀與訴狀資料（先後於民國110年1月13日、同年5月17日、

01 10月15日、11月18日、11月26日提出）、被告之答辯狀與陳
02 報狀（先後於110年4月15日、同年6月23日、7月5日、111年
03 1月25日提出），以及本件言詞辯論筆錄（110年4月15日、
04 同年10月21日、111年1月25日）。

05 貳、本院之判斷：

06 一、關於先位原告玉成街公司之訴：

07 (一)查，門牌臺北市○○區○○街00巷0號1樓房屋（下稱系爭房
08 屋）為林秀月所有，其將該屋出租（租約現仍持續中）予玉
09 成街公司，嗣玉成街公司再與被告簽訂書面房屋租賃契約（
10 下稱系爭租約，見本院卷第13至23頁），將系爭房屋轉租予
11 被告，約定租金每月新臺幣（下同）6萬元（未稅），租期
12 自106年1月1日起至107年12月31日止，以及該租期屆滿後，
13 就調漲租金一事，雙方洽談未果，未能簽訂新的書面租賃契
14 約，但被告仍占用系爭房屋迄未返還等節，有系爭房屋稅單
15 、原告2人間之系爭房屋租賃契約公證書、系爭租約、催告
16 被告返還系爭房屋之律師函（下稱系爭律師函，見本院卷第
17 25至27頁）等在卷可憑，被告亦不爭執系爭租約中之實際出
18 租人確為玉成街公司（見本院卷第210頁言詞辯論筆錄），
19 是上開部分，應堪認定。

20 (二)關於玉成街公司請求被告返還系爭房屋、給付欠繳之水電費
21 、給付相當租金之不當得利等主張，為被告所爭執，茲就兩
22 造爭執要點論述如下：

23 1.請求返還系爭房屋部分：

24 (1)經核，對照系爭租約、玉成街公司與被告間之聯繫資料（下
25 稱系爭聯繫資料，即原證11及原證12，見本院卷第135至151
26 頁）以及系爭律師函，可知玉成街公司與被告間之系爭房屋
27 租賃契約，屬定期租約（租期自106年1月1日起至107年12月
28 31日止），且在租期屆滿前之107年12月13日，玉成街公司
29 即已向被告提出調漲租金之要求（參見本院卷第135至136、
30 143至144頁之系爭聯繫資料），嗣因被告不同意玉成街公司
31 調漲租金之要求，而雙方洽談未果未能簽訂新租約，則於10

01 7年12月31日租期屆滿後，雙方之系爭租約關係即已終止消
02 滅，依照系爭租約第14條約定（見本院卷第17頁）及民法第
03 455條規定，被告自應將系爭房屋騰空返還出租人即玉成街
04 公司。

05 (2)被告雖抗辯系爭租約租期屆滿後，玉成街公司仍持續收受其
06 所交付之租金，雙方之定期租賃契約應轉換為不定期限租賃
07 契約云云。然而，租金屬租賃契約中必要之點，玉成街公司
08 要求調漲租金乙節，被告既未同意而未能另行簽訂新租約，
09 且經玉成街公司多次聯繫，嗣以系爭律師函通知遷讓返還系
10 爭房屋，自不能認為玉成街公司未即表示反對繼續出租。至
11 於被告雖曾不定期匯付若干款項，但此部分之給付，僅能認
12 為屬於返還相當租金之不當得利性質，尚難以認定確為給付
13 租金。準此，無法認定玉成街公司與被告間原有租約已默示
14 更新，而有不定期限之租約關係存在。又，玉成街公司與被
15 告間既無不定期限之租約關係，即無適用土地法第100條規
16 定之問題，被告援引該條規定抗辯玉成街公司無權收回云云
17 ，亦非可採。

18 2.請求給付106至107年間欠付之電費與租金合計8萬7,384元及
19 遲延利息部分：

20 (1)查，關於被告使用系爭房屋所衍生電力費用之負擔，雖未見
21 載於系爭租賃契約中，然依經驗法則、玉成街公司整理之被
22 告付款資料（下稱系爭付款資料，見本院卷第239至246頁）
23 及全辯論意旨，可認玉成街公司與被告間確有約定該等費用
24 由承租人即被告負擔為是。又查，玉成街公司主張被告所欠
25 付106至107年間之電費與租金合計8萬7,384元乙節，經核對
26 系爭付款資料，玉成街公司就被告各該付款日期、給付金額
27 、對應支付之內容、欠付或溢繳之金額等項，均記載甚詳，
28 系爭付款資料所載內容，應堪信實。

29 (2)被告雖抗辯並未欠付該等款項，但互核被告提出之匯款資料
30 與系爭付款資料，被證二附圖一（即106年8月31日匯款6,00
31 0元，見本院卷第307頁）與附圖二所示款項（即107年2月2

01 日匯款6,000元，見本院卷第307頁），係分別償付106年8月
02 份、107年1月份之部分租金（各6,000元，對照本院卷第239
03 、241頁），玉成街公司並未漏記或誤載；被證二附圖三（
04 即107年3月22日匯款2萬5,918元，見本院卷第308頁），則
05 係償付107年1-2月份之電費3,918元，另2萬2,000元係償付
06 107年2月份之部分租金（見本院卷第241頁）；被證二附圖
07 四（即107年7月26日匯款2萬9,105元，見本院卷第308頁）
08 ，係償付107年5-6月份之電費1萬8,105元，另1萬1,000元則
09 係償付107年7月份之部分租金（見本院卷第241頁），玉成
10 街公司亦無漏記或誤載之情；而被證二附圖五（即108年1月
11 2日匯款3萬元、同年月11日匯款1萬6,000元、同年月15日匯
12 款3萬元，均見本院卷第308頁），則係返還108年1、2月份
13 占用系爭房屋所獲相當租金之部分不當得利（即屬於108年1
14 月分之4萬6,000元與屬於同年2月分之3萬元，對照本院卷第
15 243頁），玉成街公司亦未漏記。至於被證二附圖六（即108
16 年4月26日匯款1萬483元，見本院卷第309頁），於該存摺節
17 本摘要欄處記載有「四月租電」，明顯可知該筆款項並非用
18 以清償107年11-12月份之電費4,519元。而被告既未能舉證
19 證明確有償付玉成街公司列載之上揭款項，所辯自難憑採。
20 是以，玉成街公司請求被告給付上開欠付電費與租金，並加
21 給自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，應予准許。

22 (3)請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起算至返還系爭房屋日
23 止，相當租金之不當得利部分：

24 承前所述，被告於系爭租約租期屆滿而終止後仍占用系爭房
25 屋，已無法律上原因，則被告就其無償占用而未給付租金之
26 事實，可認因而受有相當租金之不當得利。又，玉成街公司
27 既向系爭房屋所有權人林秀月承租系爭房屋，依其2人間之
28 租約關係，玉成街公司於該租約存續中，係有權就系爭房屋
29 使用收益之人。則玉成街公司訴請被告於返還系爭房屋前，
30 應按月給付相當於原租金數額（即6萬6,000元，含稅）之不
31 當得利，亦屬有據。

01 (三)從而，玉成街公司本於系爭租約及不當得利之法律關係，請
02 求被告騰空返還系爭房屋如主文第一項所示，及給付如主文
03 第二項、第三項所示，為有理由，應予准許

04 二、先位原告玉成街公司聲明之請求已經准許，就備位原告林秀
05 月之訴部分，自無庸再予審酌裁判。

06 三、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣
07 告假執行；而被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無不合
08 ，爰酌定相當擔保金額宣告之。

09 四、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌
10 後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

11 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
12 內湖簡易庭法 官 施月耀

13 以上為正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

17 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
18 書記官 朱鈴玉