

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

113年度員簡字第100號

原告 許春爵
訴訟代理人 許景仔
楊振芳律師
被告 林雅綾

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告提起本件訴訟時，聲明原為：「(一)被告應將坐落彰化縣○○市○○段000○○地號土地上之彰化縣○○市○○街000號1樓房屋（下稱系爭房屋）回復原狀，騰空返還原告。(二)被告應給付原告民國112年9至11月份租金共新臺幣（下同）6萬9000元。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至騰空返還前項房屋之日止，按月給付原告2萬3000元。」（見本院卷第11頁）。嗣變更聲明為：「被告應給付原告20萬4000元，及自113年11月26日辯論要旨狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷第210頁），經核與民事訴訟法第255條第3項之規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：被告於100年3月起向原告承租系爭房屋，約定租期自100年4月1日起至103年3月31日止，租金每月新臺幣（下同）2萬3000元，押租金4萬6000元。後兩造多次續訂租賃契約，最末於107年間簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租

01 約)，約定租賃期間為107年4月1日至109年3月31日，租金
02 每月2萬元，租期屆滿後，被告繼續為系爭房屋之使用收
03 益，原告亦未即為反對之意思而繼續收取租金，系爭租約即
04 成不定期限繼續契約，後兩造於112年8月31日合意終止系爭
05 租約，並約定應於同年9月底前交還系爭房屋，然被告遲未
06 將系爭房屋回復原狀、返還予原告，嗣原告提起本件訴訟，
07 被告方於113年9月16日返還之，爰依民法第179條之規定請
08 求被告給付112年9月1日起至113年9月16日止相當於租金之
09 不當得利，扣除被告對原告4萬6000元之押租金債權，被告
10 應給付原告20萬4000元等語，並聲明：被告應給付原告20萬
11 4000元，及自113年11月26日辯論要旨狀送達翌日起至清償
12 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

13 二、被告則以：伊與原告合意於112年8月31日終止系爭租約，並
14 合意於112年9月底搬遷完畢，伊於112年9月23日正式搬遷完
15 畢，遷離時伊有通知原告將系爭房屋大門遙控器（下稱系爭
16 遙控器）放在信箱內之事，況該址2、3、4、5樓與系爭房屋
17 為同一出入口，被告承租系爭房屋期間，原告均是由系爭房
18 屋之出入口進出，原告可自行依契約約定清理屋內物品，而
19 屋內裝潢則是因原告遲未特定拆除範圍，伊不敢貿然拆除。
20 如法院認原告之請求有理由，伊主張以其4萬6000元之押租
21 金債權抵銷等語，並聲明：原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告主張兩造就系爭房屋成立系爭租約，約定租期為107年4
24 月1日至109年3月31日，租金每月2萬元，後系爭租約成為不
25 定期限繼續契約，兩造於112年8月31日合意終止系爭租約，
26 並約定應於同年9月底前交還系爭房屋等事實，為被告所不
27 爭執，且有系爭租約在卷可稽，堪信為真。

28 (二)原告主張被告未依約將招牌、裝潢、廢棄物等清除，致原告
29 受有無法使用收益系爭房屋之損害，應無理由：

30 1. 招牌、廢棄物部分：據原告所提系爭房屋之照片顯示，被告
31 之營業用招牌雖掛置於系爭建物外，然系爭房屋內部已無營

01 業、使用之跡象，雖尚有招牌、管線、屏風門、機器接管、
02 濾水設備等物品未拆除，然依系爭租約第17條約定：「租賃
03 期滿遷出時，乙方（即被告，以下同）所有任何傢俬雜物
04 等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方（即原告，
05 以下同）處理，乙方法不異議。」，即原告本可依該約定自
06 行拆除上開物品並作廢，要難以此認原告有不返還系爭房屋
07 之情事。

08 2. 櫃臺、層架、櫃子、吧檯等裝潢部分：

09 按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取
10 得動產所有權，民法第811條定有明文。原告所主張櫃臺、
11 層架、櫃子、吧檯等物品既已裝潢附合於系爭房屋，則因附
12 合而屬系爭房屋之所有人即原告所有，原告自得自由處分其
13 所有物，亦難以此認原告不返還系爭房屋。

14 3. 原告固主張依系爭契約之約定，被告應負責回復原狀，然系
15 爭租約第6條、第9條均屬於原狀遷空、回復原狀之行為義務
16 約定，於被告違背義務時，若致原告受有損害，則原告自得
17 請求被告負不完全給付之損害賠償責任，然此違背義務之情
18 形與原告所主張無權占用系爭房屋之情形迥異，原告依不當
19 得利請求被告給付，難認有據。

20 4. 從而，被告固有未依約將招牌、裝潢、廢棄物等清除之情
21 形，然原告依約既得自行拆除、清理該等物品，自難認被告
22 無權占有系爭房屋，原告自無受有無法使用收益系爭房屋之
23 損害。

24 (三)原告主張被告未交還系爭房屋，致原告受有無法使用收益系
25 爭房屋的損害，應無理由：

26 1. 被告抗辯其已遷離系爭房屋乙節，固為原告所爭執，然觀諸
27 原告所主張之情節，均係被告未將遺留物品及裝潢清理乾
28 淨，並非主張被告尚實際占有使用系爭房屋，此觀原告歷次
29 書狀可明。參諸兩造所提出系爭房屋照片所示，系爭房屋固
30 如原告所主張，尚有招牌、裝潢、廢棄物等未清理或拆除，
31 然確實已呈現無人使用之狀態，而招牌、裝潢、廢棄物未拆

01 除、清理，難認屬被告占有系爭房屋之舉，業如前述。又由
02 被告所提出系爭房屋照片及該等照片檔案詳情截圖所示（見
03 本院卷第79至95頁），被告於112年9月20日即已搬遷，自難
04 認被告有違背其與原告約定應於112年9月底前搬遷之情形。

05 2.又被告抗辯其已交還系爭遙控器，為原告所否認，被告雖至
06 言詞辯論終結時，均無法舉證證明之，然系爭房屋與該址
07 2、3、4、5樓為同一出入口，為原告所不爭執，即原告於兩
08 造租賃關係存續期間，原告均係由系爭房屋出入口進出該址
09 2、3、4、5樓，顯見於被告遷離系爭房屋後，原告得自由進
10 出系爭房屋，倘非如此原告係如何開啟系爭房屋大門，並拍
11 得系爭房屋內部照片，是難認被告有排除原告就系爭房屋之
12 使用收益之情。

13 (四)綜上所述，難認被告有逾兩造約定之期限即112年9月底搬遷
14 之情形，兩造就其等合意於112年8月31日合意終止系爭租
15 約，並約定應於同年9月底前交還系爭房屋等事實既不予爭
16 執，則原告請求系爭租約終止後被告仍占有使用系爭房屋期
17 間即112年9月1日起至112年9月30日止相當於租金之不當得
18 利2萬元，為有理由，應予准許，逾此之請求，即屬無據，
19 應予駁回。

20 (五)末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
21 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
22 項前段定有明文。本件被告對於原告有4萬6000元之押租金
23 債權，為兩造所不爭執，而原告既得請求被告給付相當於租
24 金之利益2萬元，此與被告對於原告之押租金債權均為金錢
25 債權，復均為無約定清償期之債權，被告抗辯以此押租金債
26 權與原告上開債權相互抵銷，應屬有據。

27 四、結論：本件原告依民法不當得利法律關係，請求被告給付，
28 經本院認定如前，復經被告以押租金債權抵銷後，已無餘
29 額，原告自不得再為請求，是原告本件請求被告給付原告20
30 萬4000元，及自113年11月26日辯論要旨狀送達翌日起至清

01 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應
02 予駁回。

03 五、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

05 員林簡易庭 法 官 吳怡嫻

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴
08 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

10 書記官 陳昌哲