

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第44號

原告 陳建榮
訴訟代理人 黃銀河律師
複代理人 曹維芳
被告 陳翔斌

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新台幣82萬6,241元，及其中新台幣42萬元自民國110年10月30日起，其餘新台幣40萬6,241元自民國111年5月26日起，均至清償之日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之88，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新台幣28萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣82萬6,241元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但請求之基礎事實同一、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2、3款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原係：一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓房屋遷讓返還予原告，並自民國110年10月1日起至遷讓上揭房屋日止，按月賠償原告新台幣(下同)10萬元。二、被告應賠償原告42萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。三、原告願供擔保請准宣告假執行。嗣變更聲明

為：一、被告應賠償原告93萬9,412元，其中42萬元部分自起訴狀繕本送達翌日起，其餘51萬9,412元自追加起訴狀繕本送達翌日起均至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。二、原告願供擔保，請准宣告假執行。經核原告請求之基礎事實同一，且屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、原告主張：

一、座落新北市○○區○○路000號1樓不動產(下稱系爭房屋)，本為原告父母親所有，97年間即由被告配偶(原告二姊)陳保樺向父母親承租，做為渠與配偶共同經營動物醫院使用，原告於98年11月間取得系爭房屋所有權後，由陳保樺繼續向原告承租至109年6月30日，仍做為渠夫妻共同經營動物醫院使用，至109年6月30日原租約屆期，雙方重新訂立為期一年即自109年6月30日起到110年6月30日之書面租賃契約，租金每月6萬元，每月30日前給付，此有雙方租賃契約書可稽。惟陳保樺於110年3月30日向原告表示不再續租，原告也同意雙方終止租賃關係，被告願將承租房屋騰空交還原告，詎陳保樺屆期卻未將租賃房屋交還予原告，原告於110年6月23日即向陳保樺提起遷讓房屋及損害賠償之訴，陳保樺在鈞院調解庭陳稱渠在110年3月31日即已從系爭房屋搬遷，系爭房屋現由渠配偶即被告自主占有中，此有雙方於110年9月30日在新北地方法院三重簡易庭調解筆錄可稽。被告占有系爭房屋，並無任何合法權源。

二、按被告無權占有原告系爭房屋，已侵害原告所有權，被告應負損害賠償責任，又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段亦定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，致原告受有損害，此乃社會通常之觀念，此有最高法院61年台上字第1695號判例意旨可資參照，原告自得依民法第184條第1項前段侵權行為、第179條不當得利規定請求被告支付相當租金之損害賠償。被告自110年4月1日起無權占用系爭房屋，直至1

01 11年3月10日開庭時同意遷讓系爭房屋，此期間共計12個
02 月，而被告在110年6、7、8間共給付原告3個月租金18萬
03 元，尚有9個月租金未給付，故以每個月租金6萬元計，被告
04 應給付原告54萬元(60000×9)，從而原告依相當於租金不當
05 得利之損害賠償請求被告賠償54萬元。被告無權占有系爭房
06 屋期間水電費共計1萬7,901元未給付，此有水費、電費單據
07 可參。又被告在系爭房屋遺留之廢棄物須清運、木作隔間及
08 大型玻璃門須拆除、浴室廁所設備損害須更新(因廁所毀損
09 不堪使用，且簡易拆除後仍有嚴重動物屍體臭味，且只剩馬
10 桶被告未拆除，其餘部分包含臉盆及水龍頭皆被告給拆除，
11 故設計師評估有拆除重做必要)、牆面磁磚破污損須拆除重
12 貼磁磚及防水層、廢棄天花板須拆除、外牆廣告招牌拆除，
13 共須花費28萬6,650元，從而原告依民法第184條侵權行為規
14 定請求被告應賠償水電費1萬7,901元、拆遷損害、回復原狀
15 費用28萬6,650元，合計30萬4,751元。被告在111年3月10日
16 同意將系爭房屋返還原告，在被告搬離後，日前原告在整理
17 系爭房屋時，發現被告竟惡意在廢水管道灌入水泥，此有照
18 片三張可參，原告無奈請人施工處理，共花費2萬1,690元，
19 此有工程細項單可稽，為此原告依民法第184條侵權行為規
20 定，請求被告賠償2萬1,690元。原告因被告無權占有系爭房
21 屋才提起本件遷讓房屋訴訟，而原告繳納訴訟費用7萬3,171
22 元，此為原告損害費用，原告依民法第184條侵權行為規
23 定，請求被告應賠償7萬3,171元。基此，原告共請求被告賠
24 償93萬9,412元(540000+17901+286650+21690+73171)。

25 三、綜上，原告依民法第184條第1項前段侵權行為、第179條不
26 當得利之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應賠償原
27 告93萬9,412元，其中42萬元部分自起訴狀繕本送達翌日
28 起，其餘51萬9,412元自追加起訴狀繕本送達翌日起均至清
29 償日止，按年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔
30 保，請准宣告假執行。

31 參、被告則以：

- 01 一、惡房客還是擅自違約將房屋轉租於第三人，因為新的租賃關
02 係是存在於房東(二房東)與第三人之間，且二房東與被告並
03 無任何租賃關係，所以原屋主並沒有權利直接向第三人請求
04 給付租約，只能找原房客請求租金。
- 05 二、被告早已搬走未有無權占有系爭房屋賠償之問題，原告應與
06 前妻房租簽約人要求賠償，原告要求被告代其姊姊承擔其損
07 害債務實在無理。
- 08 三、被告在此爭議房屋營業十多年，當時與原告之父無簽訂任何
09 房租契約，明顯作假，被告前妻於109年知道被告罹患四級
10 末期肺腺癌後，不斷用任何方法騙取財物，見此合約於原告
11 其姊姊向被告提出離婚後製作，本人未見過也未聽聞此合
12 約。自原告姊弟不斷找理由要錢，被告不勝其擾，且在店面
13 上拉布條誣陷被告侵占房屋並張貼到FB(我是新莊人社團)，
14 並帶警誣告被告侵占，不斷騷擾以致於無法繼續營業，所以
15 早已搬走，並非111年3月10日才搬走。原告也聲稱其在110
16 年10間有拿遷出書要給被告簽名，以此可證，原告當時也知
17 道被告早已遷出，更何況被告在110年12月6日在板橋開業，
18 更無理由也不可能在爭議房屋內繼續營業。
- 19 四、110年底原告之姊姊與被告離婚，要求將近500萬元現金並嘉
20 義一間房子，現在又找原告誣告被告無遷讓房屋明顯為惡意
21 索討金錢行為，且所提照片與報價單皆非事實，原告一直都
22 住在同住址之樓上，怎可能不知道被告於110年早已搬走，
23 且原告所說的這麼多損壞怎可能在已出租給其他房客後才提
24 出。
- 25 五、租金被告是繳到110年6、7、8月共18萬元，被告已經搬走，
26 大約在110年8、9月開始搬，在10月間搬完，留在屋內的東
27 西都是不要的，系爭房屋早已返還。且租約是原告跟我前妻
28 簽的，我只是去那裡工作我前妻叫我搬我就搬，我跟我前妻
29 說我搬走了，遙控器在我前妻那邊。這些錢應該是向打契約
30 的前妻請求才對，打契約的是她，我的錢都被她拿去了。那
31 時原告有拿一份書狀給我簽，但我已經在板橋了，沒有碰到

01 原告所以沒有簽，我是聽鄰居跟我說的。並聲明：原告之訴
02 駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 肆、本院之判斷：

04 一、原告主張系爭房屋為其所有，由被告配偶(原告二姊)陳保樺
05 向原告承租，做為渠夫妻共同經營動物醫院使用，至109年6
06 月30日原租約屆期，雙方重新訂立為期一年即自109年6月30
07 日起到110年6月30日之書面租賃契約，租金每月6萬元，每
08 月30日前給付，惟陳保樺於110年3月30日不再續租，雙方終
09 止租賃關係，被告願將承租房屋騰空交還原告，詎陳保樺在
10 110年3月31日搬遷後，系爭房屋則由被告自主占有中，被告
11 占有系爭房屋，並無任何合法權源。被告自110年4月1日起
12 無權占用系爭房屋至111年3月10日本件審理中同意遷讓為止
13 共無權占用12個月，扣除被告已給付3個月租金18萬元，尚
14 有9個月租金未給付，以每月租金6萬元計，原告受有54萬元
15 損害；被告無權占有期間水電費共計1萬7,901元未給付；被
16 告在系爭房屋遺留廢棄物須清運、木作隔間及大型玻璃門須
17 拆除、浴室廁所設備損害須更新、牆面磁磚破污損須拆除重
18 貼磁磚及防水層、廢棄天花板、外牆廣告招牌須拆除，共須
19 花費28萬6,650元；被告惡意在廢水管道灌入水泥，請人施
20 工處理共花費2萬1,690元；原告因被告無權占有系爭房屋才
21 提起本件訴訟，致原告受有訴訟費用7萬3,171元之損害，合
22 計93萬9,412元。為此依民法第184條第1項前段、第179條之
23 規定，請求被告賠償損害。被告自承有繳納110年6、7、8月
24 3個月之租金共18萬元，大約在110年8、9月開始搬，在110
25 年10月間搬完，有告知前妻其已搬走，遙控器在前妻那邊，
26 而否認其餘情事，並辯以前詞。本院查：

27 (一)被告何時搬走，何時點交返還系爭房屋：

28 1、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
29 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455條定
30 有明文。

31 2、系爭房屋係由被告之前配偶陳保樺向原告承租，做為被告夫

妻共同經營動物醫院使用，惟陳保樺於110年3月30日不再續租，雙方終止租賃關係，陳保樺並於110年3月31日遷出系爭房屋，系爭房屋則由被告自主占有中，此有原告所提建物所有權狀、房屋租賃契約書、本院110年度重司簡調字第814號調解筆錄可證(見本院110年度重司調字第263號卷第15至33頁，下稱調解卷)。被告亦不否認其與前配偶陳保樺於系爭房屋共同經營動物醫院，由其擔任動物醫院院長，並自承有繳納110年6、7、8月3個月之租金共18萬元予原告，並於110年10月間搬走，是原告主張系爭房屋自110年4月1日起由被告自主占有，應堪採信。被告既自主占有系爭租賃物，則返還租賃物之責任即應由被告負責。

3、有關被告辯稱其大約在110年8、9月開始搬家，在110年10月間搬完，有告知前妻其已搬走，遙控器在前妻那邊云云。姑不論被告就其所稱有告知前妻已搬走之事實未舉證以實，已難信為真實。而按系爭房屋之出租人既為原告，則被告若欲終止占有自應將返還房屋之事實通知原告始為適法，然就被告所陳情節觀之，被告並未通知原告點交返還系爭房屋，況原告在110年10月27日、10月28日傳LINE訊息給被告，問被告何時返還房屋，何時可以簽署房屋遷讓書，此有原告LINE紀錄可證(見本院卷第101頁)，被告既未簽署房屋遷讓書，復未回覆同意返還房屋之訊息。是縱認被告係於110年10月間搬走，因被告未有通知原告點交返還房屋，則被告並未完成返還系爭房屋之義務。直至本院於111年3月10日審理時被告同意原告進屋清理，原告乃前去收回系爭房屋。由此可見，系爭房屋應以111年3月10日為通知點交返還租賃物之時點，斯時被告返還系爭房屋之義務始為解除。是被告辯稱其已於110年10月間搬走，系爭房屋已返還云云，尚非可取。

(二)原告依184條第1項前段、第179條之規定，請求被告賠償93萬9,412元，是否有據：

1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返

還其利益，民法第179 條前段分別定有明文。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益(最高法院61年台上字第1695號判例參照)。所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。

- 2、依前所述，系爭房屋由被告自110年4月1日自主占有，直至111年3月10日返還，被告無權占用系爭房屋之期間共計11個月又10日，每個月租金為6萬元，則被告應給付原告相當於租金之不當得利為68萬元(計算式：11個月×6萬元＝66萬元＋10/30日×6萬元＝2萬元)，扣除被告在110年6、7、8間共給付原告3個月租金18萬元，被告應給付原告相當於租金之不當得利為50萬元(計算式：68萬元－18萬元)。
- 3、被告無權占有系爭房屋期間水電費共計1萬7,901元未給付，此有原告所提水費、電費單據可證(見本院卷第59至65頁)。
- 4、原告主張被告在系爭房屋遺留之廢棄物須清運、木作隔間及大型玻璃門須拆除、浴室廁所設備損害須更新、牆面磁磚破污損須拆除重貼磁磚及防水層、廢棄天花板須拆除、外牆廣告招牌拆除，共須花費28萬6,650元。此據原告提出現場照片影本15件及采田室內裝修設計工程有限公司報價單1件為證(見本院卷第67至97頁)；廢水管道被灌入水泥，請人施工處理，共花費2萬1,690元。此據原告提出照片影本3件、工程細項單影本1件為證(見本院卷第119至123頁)。合計30萬8,340元，是原告此部分請求，為有理由。
- 5、原告主張因被告無權占有系爭房屋才提起本件遷讓房屋訴

01 訟，原告因而繳納訴訟費用7萬3,171元，此為原告損害費
02 用，固據原告提出訴訟費繳納收據為證(見本院卷第117
03 頁)。惟查，損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因
04 之事實，並二者之間有相當因果關係為其成立要件(最高法
05 院30年上字第18號判例意旨參照)。繳納訴訟費用乃提起民
06 事訴訟必須具備之程式，訴訟費用並非被告侵權行為所致，
07 二者之間亦無相當因果關係，且訴訟費用應由何人負擔，民
08 事訴訟法有明文規定，法院於判決時會依法酌定負擔訴訟費
09 用之人。原告依民法第184條侵權行為規定，請求被告應賠
10 償訴訟費用7萬3,171元，於法無據。

11 6、基此，原告可請求被告賠償之金額為82萬6,241元(計算式：
12 50萬元+1萬7,901元+28萬6,650元+2萬1,690元)。逾此範
13 圍之請求，為無理由，不應准許。

14 二、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
18 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
19 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
20 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
21 第203條分別定有明文。經查，原告對被告之侵權行為及不
22 當得利請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，則原告分
23 別請求被告自起訴狀繕本送達翌日即110年10月30日(見調解
24 卷第47頁之送達證書)及自追加起訴狀繕本送達翌日即111年
25 5月26日起均至清償日止，按年利率百分之5計算之法定遲延
26 利息，自屬有據，應予准許。

27 三、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第179條之規
28 定，請求被告給付原告82萬6,241元，及其中42萬元自110年
29 10月30日起，其餘40萬6,241元自111年5月26日起，均至清
30 償之日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
31 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

01 四、兩造陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行之宣告，原告勝
02 訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額分別准許
03 之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依據，應
04 併予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
06 據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，
07 附此敘明。

08 六、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此判決
09 如主文。

10 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
11 民事第一庭 法 官 毛崑山

12 以上正本係照原本作成

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
16 書記官 童淑敏