

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1106號

原告 高啓超

被告 陳國義

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號4樓房屋回復原狀、騰空遷讓返還原告並將戶籍遷出。
- 二、被告應給付原告新臺幣12萬6,671元。
- 三、被告應自民國113年5月10日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬6,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之九十，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一、二、三項於原告以新臺幣30萬供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣88萬元供擔保後，得免為假執行。
- 七、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者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。經查，本件原告起訴聲明為：
(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號4樓房屋回復原狀、騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣9萬2,468元，並自民國112年12月10日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬元，回復原狀費用另計，由被告支出。嗣於民國113年7月4日及10月28日言詞辯論期日變更訴之聲明如下列原告主張(二)所載(見本院113年度訴字第1106號

01 「下稱訴字」卷第23頁、第77頁）。經核原告前揭更正聲明
02 核屬基於向被告請求遷讓房屋等之同一基礎事實，而為聲明
03 變更補充使之完足、明確，於法核無不符，應予准許。

04 二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無
05 同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，
06 由其一造辯論而為判決。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 （一）原告於民國112年5月10日與被告簽訂房屋租賃契約書，約
10 定由原告將所有門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號4樓
11 房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期1年，自112年5
12 月10日起至113年5月9日止，每月租金新臺幣（下同）1萬
13 6,000元。詎料，被告僅交付3月租金及押租金3萬2,000
14 元，其餘各期之房租均未支付，迄至113年4月止尚積欠租
15 金共計14萬4,000元、合約外至今未付租金5月至10月共12
16 萬元，電費6,306元（112年6、7月：2,415元；8、9月：
17 2,932元；112年10月至113年10月斷電後基本費559元、復
18 電費400元）、瓦斯費6,311元（112年8月至113年6月：4,
19 648元；違約金：164元；113年8月：755元；113年10月：
20 744元）、水費3,013元（112年6、7月：862元；112年1
21 0、11月：806元；112年12月迄今695元；復水費650
22 元），另因被告之躲藏行為，致原告額外支出交通費、事
23 務費及精神賠償費共計5萬元，共計29萬7,960元。次查，
24 兩造租賃關係業因租期屆滿消滅，被告無權占用受有不當
25 利益，致原告每月受有相當於租金之損害。為此，爰依租
26 賃契約及民法第767條、第179條規定，請求被告如訴之聲
27 明。

28 （二）聲明：

- 29 1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號4樓房屋回
30 復原狀、騰空遷讓返還原告。
31 2.被告應給付原告29萬7,630元。

01 3.被告應自113年5月10日起至遷讓房屋之日止，按月給付原
02 告2萬元。

03 4.被告應將戶籍遷出新北市○○區○○街00巷0號4樓。

04 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到
06 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

07 三、得心證之理由：

08 (一) 經查，原告主張兩造於112年5月10日簽訂房屋租賃契約

09 (下稱系爭租約)，約定原告將其所有系爭房屋出租予被
10 告，然被告自112年8月起欠繳租金、水電瓦斯費，並於租
11 期屆滿後仍無權占有系爭房屋等事實，業據其提出與所述
12 相符之房屋租賃契約書、存證信函、兩造對話截圖、土地
13 及建物第一類謄本、自來水費繳費憑證、台灣電力公司繳
14 費憑證、新海瓦斯用戶履歷報表暨統一發票、臺北自來水
15 事業處水費繳費憑證等件為證（見113年度重簡字第179號
16 「下稱重簡字」卷第21頁至第28頁、第29頁至第31頁、第
17 33頁至第75頁、第99頁至第101頁，訴字卷第47頁、第49
18 頁、第55頁至第57頁、第81頁、第59頁至第65頁），而被
19 告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何有利於己之
20 聲明或陳述，以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟
21 酌全辯論意旨，自堪認原告此部分之主張為真。

22 (二) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
23 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
24 第1項前段、中段分別定有明文。又無法律上之原因而受
25 利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定
26 有明文。而無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當
27 於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使
28 用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法
29 院106年台上字第461號判決意旨參照）。查，兩造間系爭
30 租約之租期至113年5月9日止業已屆滿，被告無占有系爭
31 房屋之權源，原告自得依民法第767條第1項前段之所有物

01 返還請求權，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還。再被告
02 之戶籍登記在系爭房屋，有被告戶役政個人戶籍資料查詢
03 結果在卷可稽（見限閱卷），而被告無占有使用系爭房屋
04 權源，如前所述，其將戶籍登記在系爭房屋，均足以妨害
05 原告系爭房屋所有權之圓滿行使，依民法第767條第1項中
06 段規定，原告自得請求除去之。次查，被告於租賃契約終
07 止後，仍繼續占有使用系爭房屋，是被告無法律上之原
08 因，占有系爭房屋並受有相當於每月租金之利益，致原告
09 受有相當於租金之損害，參照系爭房屋先前約定之租金數
10 額，本院認以每月1萬6,000元計算相當於租金之不當得利
11 為適當。至原告主張以2萬元為每月不當得利之損害計算
12 乙節，與兩造原約定每月租金1萬6,000元有相當之差距，
13 且原告亦未提出系爭房屋有何租金增加之證據，難認系爭
14 房屋每月租金行情有上漲至2萬元之情，而仍應以原約定
15 每月租金1萬6,000元計算較為合理。從而，原告依不當得
16 利法律關係，請求被告自113年5月10日起至遷讓返還系爭
17 房屋之日止，按月給付原告相當於每月租金1萬6,000元之
18 不當得利，亦有理由，應予准許。逾此範圍，則屬無據，
19 不應准許。

20 （三）按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
21 有明文。又系爭租約第3條約定：「租金每個月1萬6,000
22 元，乙方（即被告）不得藉任何理由拖延或拒納（電燈費
23 及自來水費另外）（見重簡字卷第23頁）。經查，兩造就
24 系爭房屋約定租金為每月1萬6,000元，而被告自112年8月
25 起至113年4月止，積欠9個月租金，共計14萬4,000元未給
26 付，是原告依系爭租約第3條約定請求被告給付欠租14萬
27 4,000元為有理由。又原告主張被告應負擔上開租賃期間
28 系爭房屋之水費3,013元（見訴字卷第59頁至第65頁）、
29 電費6,306元及瓦斯費6,311元（見訴字卷第55頁至第57
30 頁、第81頁），業據提出上開證據為證，惟就電費部分，
31 原告未提出113年10月斷電後基本費559元之計算依據，及

01 復電費400元之憑據，此部分自難准許，是就電費部分僅
02 得請求5,347元（見訴字卷第47頁至第49頁）。則原告就
03 欠繳租金14萬4,000元、水費3,013元、電費5,347元、瓦
04 斯費6,311元，共計15萬8,671元，扣除押租金3萬2,000元
05 後，原告請求被告給付12萬6,671元，即屬有據。逾此部
06 分請求即屬無據，不應准許。至原告另請求合約外至今未
07 付租金即113年5月至10月共12萬元部分，然此業經本院以
08 租賃契約結束後，准許原告得請求相當租金之不當得利部
09 分認定，自不得重覆再行請求，附此敘明。

10 (四) 再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
11 責任；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、
12 隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被
13 害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法
14 第184條第1項前段及第195條第1項前段分別定有明文。本
15 件原告主張其因尋找被告所支出之交通及事務費用，並受
16 有精神上損害，請求被告賠償共計5萬元，除均未提出實
17 證以實其說外，再徵之被告欠繳房租、使用費用等違約情
18 事，原告所受者係屬財產權之損害，其縱因處理租屋糾紛
19 生精神困擾，究難認與被告之違約行為有何因果關係可
20 言，揆諸上開說明，原告請求交通及事務費及精神慰撫
21 金，應屬無據。

22 (五) 綜上所述，原告依系爭租賃契約及民法第767條第1項前
23 段、中段、第179條規定請求被告遷讓返還系爭房屋並將
24 戶籍自系爭房屋遷出；給付積欠之租金、水電、瓦斯費共
25 計12萬6,671元；及自113年5月10日起至系爭房屋遷讓返
26 還原告止按月給付原告1萬6,000元，為有理由，應予准
27 許。逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告陳
28 明願供擔保，請准宣告假執行，經核其勝訴部分，並無不
29 合，爰酌定相當擔保金額准許之；併依職權酌定相當擔保
30 金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部
31 分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

01 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

03 民事第五庭 法 官 陳園辰

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

08 書記官 董怡彤