臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

115年度板簡字第1854號

原　　告　徐清

被　　告　徐秉瑄

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○弄○號五樓房屋遷讓返還予原告。

被告應自民國一百一十五年七月二十八日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍仟伍佰元。

被告應給付原告新臺幣參萬捌仟捌佰捌拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國114年7月28日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號5樓房屋（下稱系爭房屋），兩造約定租賃期間自114年7月28日起至115年7月27日止，每月租金為新臺幣（下同）5,500元，並應於每月5日前給付，被告並交付押租金10,000元，依約被告應負擔每月因使用系爭房屋所生之電費、自來水費、瓦斯費及網路等費用（下稱系爭租約）；詎被告並未依約繳納租金及相關使用費用，迄今尚積欠租金45,500元、水費866元、電費1,980元、瓦斯費537元，共計48,883元未清償；又被告因積欠2個月租金，前經原告通知被告終止系爭租約，系爭租約業於115年3月27日終止。被告迄未遷讓返還系爭房屋屬無權占有，致原告受有相當於租金損害之不當得利，故被告應自系爭租約終止翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金

之不當得利5,500元。為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號5樓房屋遷讓返還予原告。㈡被告應自115年3月28日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,500元。㈢被告應給付原告48,883元。

二、被告則以：其已尋得新住處，系爭房屋內還有放置我的物品沒有搬走，但可以很快搬走；爭執系爭租約在115年3月27日終止，因為原告對其不友善並且跟騷其，其雖積欠2個月租金，但原告可從押金中扣除；原告所稱積欠之水、電及瓦斯費不是其使用，卻要其負擔；另原告電費算法有誤，原告是違法出租等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

㈠按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條第1項、第439條前段、第455條分別定有明文。次按，押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判決要旨參照）。

㈡經查，原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之系爭租約、租金及相關費用累計未繳明細表、租金欠款彙總表、自來水費欠費彙總表、水費繳納明細表、自來水費分攤計算表、水費通知單暨繳費憑證、電費欠費彙總表、電費分攤計算表、電費繳費通知單暨繳費憑證、瓦斯費欠費彙總表、瓦斯費分攤計算表、瓦斯費繳費通知單暨繳費憑證、LINE對話紀錄截圖、通知函照片、存證信函暨郵件回執、房屋租賃契約期滿返還房屋暨點交通知單、點交照片、房屋租賃期滿點交紀錄暨費用結算表、門鎖損壞照片、租賃契約終止暨限期返還房屋催告通知暨相關照片等件為證（見本院卷第35至3

9、41、43、45至71、73至99、101、103至129、135、139至147、149、151、153、157、159至163、175至177、181、183至189、191、193、195、197至203、205至207、215至259、287、303至307、309至337、345至349頁），被告亦自認其迄未遷出系爭房屋（見本院卷第365頁），堪認原告前開主張為真正。

㈢原告另主張系爭租約因被告積欠2個月租金，前經原告通知被告終止系爭租約，系爭租約業於115年3月27日終止等詞，然依原告提出之115年3月18日存證信函（見本院卷第159至163頁），係送達被告戶籍地即新北○○○○○○○○，原告未能證明被告確有於該址受領郵件之情或已實際知悉該通知內容，難認前開終止系爭租約之意思表示業已到達被告，自無從認定系爭租約有於原告主張之115年3月27日即終止；然系爭租約既已於115年7月27日租期屆滿而終止，則於系爭租約終止後，被告自屬無權占用系爭房屋，被告至今仍占用系爭房屋尚未返還，原告依上開規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

㈣又系爭租約既已於115年7月27日租期屆滿而終止，則自114年8月起至115年7月止，被告共計積欠租金45,500元未繳納（見本院卷第43頁），經扣除被告已給付之押租金10,000元後，原告請求被告返還積欠租金35,500元（計算式：45,500元-10,000元=35,500元），及所積欠水費866元、電費1,980元、瓦斯費537元（見本院卷第45至71、73至99、103至129頁）等費用，共計38,883元，為有理由，逾此範圍，即屬無理由，應予駁回。至被告辯稱水、電及瓦斯費並非其使用，不應由其負擔，且原告電費算法有誤，原告是違法出租等詞，為原告所否認，被告就此部分事實並未提出事證資料以實其說，難認被告前開抗辯為真正，自無從為有利於被告之認定。

㈤末按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民

法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查，系爭租約於115年7月27日期滿，被告迄今仍未返還而繼續無權占用系爭房屋，業如前述，原告本於不當得利規定，請求被告自租期屆滿翌日即115年7月28日起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給付相當於租金之不當得利5,500元，亦屬有理由，應併予准許。至於原告另主張不當得利應自115年3月28日起算，惟原告既未能證明系爭租約於115年3月27日即因其通知而終止，則於115年7月27日前，被告占有系爭房屋尚有系爭租約作為法律上之原因，自無從認其受有不當得利。是原告請求自115年3月28日起算之部分，為無理由，應予駁回，附此敘明。

四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求如主文第一至三項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

五、末按，攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；簡易訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論終結為原則，民事訴訟法第196條第1項、第433條之1已有明定。查被告115年9月18日陳報狀，係於本件言詞辯論終結後始提出，依前開說明，不生提出效力，本院自無從審酌，附此敘明。

六、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　白承育

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　陳又琳