

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第1231號

原 告 翁業昌

訴訟代理人 翁寶鳳

翁慈怡

被 告 楊淑惠

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國114年12月15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○○街0巷0號3樓如附件所示3~2號房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣20,223元，及自民國114年6月20日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣2,193元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,800元，其中新臺幣2,430元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣193,267元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國112年4月20日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定原告將其所有門牌號碼新北市○○區○○街0巷0

01 號3樓如附件所示3~2號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，  
02 約定租期自112年4月20日起至113年4月19日止，每月租金新  
03 臺幣（下同）6,000元，應於每月20日前繳納，押金12,000  
04 元，電費由被告負擔（下稱系爭租約）。系爭租約已於113  
05 年4月20日租期屆滿，被告繼續占有系爭房屋即屬無權占  
06 有，應將系爭房屋返還原告，並應給付113年11月20日至114  
07 年6月19日相當於租金之不當得利42,000元及電費4,872元，  
08 並自114年6月20日起每月應給付6,000元相當於租金之不當  
09 得利等語。爰依租賃契約、不當得利法律關係，提起本件訴  
10 訟。並聲明：（一）被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

11 （二）被告應給付原告46,872元，及自114年6月20日起至遷  
12 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,000元。

13 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
14 述。

15 四、經查，原告主張上開事實，業據其提出房屋租賃契約書、存  
16 證信函為證，自堪信為真實。從而，原告依租賃契約，請求  
17 被告遷讓返還系爭房屋，及給付積欠之電費4,872元，為有  
18 理由，應予准許。

19 五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
20 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同。民法第17  
21 9條定有明文。而無權占有他人房屋，依社會通念可獲得相  
22 當於租金之利益。經查，系爭租約已於113年4月20日終止，  
23 已如前述，被告繼續無權占有系爭房屋，無法律上原因受有  
24 相當於租金利益，使原告受有相當於租金損害，二者有直接  
25 因果關係，是原告依民法第179條規定，請求被告給付自113  
26 年11月20日至114年6月19日，及自114年6月20日起至返還系  
27 爭房屋之日止，相當於租金之不當得利，即應准許。次按土  
28 地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土  
29 地及其建築物申報總價年息百分之10為限。上開規定依同法  
30 第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而該規定所謂  
31 土地申報價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條規

01 定，係指土地所有權人依土地法申報之地價。而舉辦規定地  
02 價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價  
03 者，以公告地價百分之80為其申報地價。平均地權條例第16  
04 條亦有明文。又此項租金數額，應以申報地價為基礎，斟酌  
05 基地位置、工商繁榮程度、占用人利用土地經濟價值等因素  
06 定之，非必達申報地價年息百分之10之最高額。查系爭房屋  
07 位在新北市淡水區，附近有信用合作社、餐飲店、服飾店、  
08 藥妝店、美妝用品店、髮廊，公車站牌等情，有Google地圖  
09 在卷可稽（見本院卷第97頁至第99頁）。本院審酌系爭房屋  
10 交通便利與發展繁榮程度均屬中等，認被告給付相當於租金  
11 之不當得利，應以系爭房屋及坐落基地申報總價年息百分之  
12 8計算為適當。又系爭房屋坐落土地於113年及114年均未申  
13 報地價，應以113年1月及114年1月公告地價每平方公尺15,5  
14 00元百分之80為其申報地價（見本院卷第101頁至第103頁公  
15 告地價查詢結果）。而系爭房屋現值為148,195元（計算  
16 式：建物現值444,584元 $\times$ 1/3樓=148,195元，小數點以下四  
17 捨五入，下同），面積14.58平方公尺，113年1月及114年1  
18 月申報地價為每平方公尺12,400元（計算式：15,500元 $\times$ 80%  
19 =12,400元）。依此計算，原告請求被告給付自113年11月20  
20 日至114年6月19日相當於租金之不當得利15,351元（計算  
21 式：系爭房屋現值148,195元+（14.58平方公尺 $\times$ 113年1月及  
22 114年1月申報地價每平方公尺12,400元=180,792元）=328,9  
23 87元，328,987元 $\times$ 8%/12月=2,193元，2,193元 $\times$ 7月=15,351  
24 元），及自114年6月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按  
25 月給付2,193元，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

26 六、綜上所述，原告依租賃契約、不當得利法律關係，請求被告  
27 遷讓返還系爭房屋遷讓、給付原告20,223元（不當得利15,3  
28 51元+電費4,872元=20,223元），及自114年6月20日起至遷  
29 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2,193元，為有理  
30 由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

31 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被

01 告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依  
02 職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依同法第392條第2項規  
03 定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。另依職權確定  
04 訴訟費用額為2,800元（第一審裁判費），其中2,430元由被  
05 告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年  
06 息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

07 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日  
08 士林簡易庭 法官 歐家佑

09 以上正本證明與原本無異。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應  
11 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決  
12 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 14 年 12 月 29 日  
14 書記官 王若羽

15

附件



