臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第629號

原　　告　吉利超級市場股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃正勇

訴訟代理人　林佳穎律師

被　　告　楊硯茗

000000000000000000

訴訟代理人　郭家亘律師

　　康皓智律師

　　歐芸安律師

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國115年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號三樓桌球室場地全部騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬伍仟參佰肆拾陸元，及自民國一百一十五年三月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十五年七月一日起至騰空遷讓返還第一項場地之日止，按月於該月末日給付原告新臺幣參萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍萬零玖佰玖拾壹元，由被告負擔其中新臺幣肆萬陸仟陸佰肆拾柒元，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參佰捌拾陸萬伍仟參佰肆拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款分別定有明文。查原告起訴時原訴之聲明關於「㈡被告應給付原告新臺幣(下同)40萬0,347元及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈢被告應自起訴狀送達之翌日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元」之部分，於本院審理中擴張、變更訴之聲明為「㈡被告應給付原告62萬5,346元，及其中40萬0,347元自起訴狀送達之翌日起至清償日止，其中17萬4,414元自變更聲明狀送達之翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息；㈢被告應自民國115年7月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月於該月末日給付原告3萬元」。經核，原告上開擴張、變更部分，合於上開規定，應予准許。

二、原告主張：被告向原告承租臺北市○○區○○街000號3樓桌球室場地(下稱系爭場地)，供被告經營使用，兩造約定(下稱系爭租約)使用期間自114年8月1日起至115年7月31日止，每月使用費為3萬元。詎被告於租期屆滿後仍繼續占有系爭房屋，拒不返還。且被告亦自114年11月起至115年6月30日止積欠8個月使用費24萬元。原告並已於115年6月1日以存證信函向被告終止租約。又被告未依系爭租約第9條配合原告進行維護、修繕，且未依系爭租約第12條提供保證人，已構成違約，應給付違約金36萬元。另被告尚積欠114年10月1日起至115年8月31日止之水費3,300元，以及114年10月起至115年9月9日止之電費16萬1,194元等，並扣除被告已清償給付、提存及以履約保證金抵充之8萬0,512元、3萬3,636元、2萬5,000元，共計13萬9,148元後，乃依租賃契約及不當得利法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：㈠被告應將系爭場地騰空遷讓返還原告；㈡被告應給付原告62萬5,346元，及其中40萬0,347元自起訴狀送達之翌日起至清償日止，其中17萬4,414元自變更聲明狀送達之翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息；㈢被告應自115年7月1日起至遷讓系爭場地之日止，按月於該月末日給付原告3萬元，且願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：兩造就系爭場地係不定期租約，否認租約定有期限，契約期間記載欄本為空白。又被告有意給付租金、使用費及水電費，惟系原告不願提供繳款帳戶及受領，且被告並無拒絕配合原告維護、修繕或場勘之情形。被告願意履約，亦願意提供保證人，惟係原告拒絕被告提出保證人之請求，原告顯然有違誠信原則；被告已依約給付租金，並無積欠使用費及水電費等語，資為抗辯。並聲明求為判決駁回原告之訴，如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由

(一)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第455條前段分別定有明文。次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，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。又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有利益，致他人受有損害為要件，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，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例、97年度台上字第294號判決意旨參照）。

(二)經查，兩造就系爭場地成立租賃契約，租期自114年8月1日起至115年7月31日止，每月使用費為3萬元等情，有卷附之契約書可參（見本院卷第21頁），又原告將系爭場地交由被告占有使用迄今，亦為兩造所不爭執，上情均可認定。至被告雖辯稱契約書記載之使用期間欄位並非兩造合意內容，或係事後填載云云，然被告既不否認兩造間確有簽立該租約，則私文書依民事訴訟法第358條第1項規定推定為真，被告既未提出足以證明系爭租約使用期間欄位係原告事後擅自填

載、變造，或與兩造真意不符之證據，自難為有利被告之認定。況兩造間前後本即有逐年簽約或調整使用費之往來情形，被告亦自承114年8月1日後使用費調整為每月3萬元，核與系爭租約所載內容相符。是原告主張兩造就系爭場地成立租期至115年7月31日止之定期租賃，應屬有理，期間所生之租金或使用費，被告自有償還義務。

(三)再者，系爭租約既已於115年7月31日屆滿，兩造租賃關係迄今即因期限屆滿而終止。被告於租期屆滿後仍占有使用系爭場地，已無繼續占有之權源，依民法第455條前段規定，自負返還租賃物之義務。原告請求被告返系爭場地，應屬有據。又被告於租約屆滿後仍繼續占有使用系爭場地，無法律上原因而受有使用系爭場地之利益，致原告受有不能使用收益系爭場地之損害，自應返還相當於租金之不當得利。

(四)就此，原告主張被告積欠前揭水電費部分，亦提出與所述大致相符之存證信函、電表照片、對話紀錄等件為證，堪信為真，則原告依據前引之法律規定，本於租賃契約與不當得利法律關係請求返還系爭場地，與返還系爭場地前所積欠之使用費、與到期後相當租金之利益，及水電費，均屬有據。至被告雖抗辯原告終止契約不合法云云，然不論終止是否合法，仍不因此免其義務，而契約既已到期，則無礙上開結論，被告所辯自無可採。

(五)又被告曾已部分清償、提存及以履約保證金抵充8萬0,512元、3萬3,636元、2萬5,000元之情事，為原告所自承之，堪認上開金額應予扣除。至其餘被告主張已清償之事實，雖經提出估價單為證，抗辯其已依估價單所載金額繳納114年11月、12月及115年1月使用費或水電費云云。惟估價單之性質，通常僅係記載請款項目、金額或預估費用之文件，本身並非收據、匯款紀錄或付款證明，復無足以證明款項實際交付或匯入原告帳戶之資料可佐，自難僅憑估價單之存在，即認被告已完成其餘清償。此外，即未見被告有何其他舉證以實其說，其餘清償事實之主張自無可採。

(六)至原告主張被告未配合原告維護、修繕、場勘，違反系爭租約第9條並請求違約金36萬元云云，據原告所提出之資料，僅足認兩造間曾就系爭場地之使用、返還問題有所爭執，尚不足以證明原告曾明確通知被告應於何時、以何方式配合何項必要維護或修繕事項，亦未能證明被告有明確拒絕原告進入系爭場地、阻止原告維護修繕，或以其他方式積極妨礙原告之行為。原告徒以兩造間有上開爭執，即認被告違反系爭租約第9條並請求違約金，尚無可採。又原告另主張被告違反系爭租約第12條，未提供保證人，亦應給付違約金云云。惟系爭租約雖有保證人之約定，然系爭租約並無保證人之共同簽名、蓋章或出具同意擔任保證人之資料，原告仍願與被告締結租約，並於契約成立後交付系爭場地供被告占有使用，嗣後亦持續收受被告給付之使用費。倘提供保證人確為原告締約時所重視之必要條件，原告理應於締約時即要求保證人共同簽約，或於被告未提出保證人時拒絕成立租約抑或拒絕交付系爭場地之占有，然原告既未為之，反而仍使系爭租約成立並履行，顯已放棄要求被告出具保證人之擔保利益。是原告事後再以被告未提供保證人為由，主張被告違約並請求違約金，有違誠信原則，難認有據。

五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告㈠將系爭場地騰空遷讓返還原告；㈡應給付原告26萬5,346元，及自起訴狀送達之翌日即115年3月21日(見本院卷第47頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈢自115年7月1日起至遷讓系爭場地之日止，按月於該月末日給付原告3萬元，為有理由，應予准許。逾此範圍則無理由，應予駁回，其假執行之聲請，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，但被

告聲明願供擔保，請准免為假執行，尚無不合，爰諭知相當擔保金准許之。並依職權確定訴訟費用為5萬0,991元（第一審裁判費），應由被告負擔其中4萬6,647元，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計算之利息；其餘應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

士林簡易庭　法　官　楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　徐子偉