

臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第799號

原告 郭銀山

訴訟代理人 劉易谷

被告 潘俊仁

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國115年7月16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○○路○段○○巷○○號地下一樓之套房遷讓返還予原告，及自民國一百一十五年一月十七日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟零陸拾元，由被告負擔其中新臺幣貳仟貳佰壹拾捌元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告於民國114年1月15日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號地下1層房屋之套房（下稱系爭房間）出租予被告，租期自114年1月15日起至115年1月14日止，每月租金新臺幣（下同）6,500元，水、電、瓦斯及管

理等費用均由被告負擔。詎被告僅交付8個月租金及押租金7,000元，迄至115年1月15日止，其積欠114年9月至12月共4個月之租金26,000元未付，扣除所繳交之押租金7,000元後，尚欠繳租金19,000元。又被告尚有積欠114年5月至7月之水電費2,626元，且依據系爭租約所載，於系爭租約終止時，被告應將系爭房間重新粉刷，然被告卻未依約為之，則被告應給付此部分費用22,200元。另於114年12月17日兩造就系爭租約有所協議（下稱系爭協議），依據系爭協議所載：系爭租約於114年12月17日終止、被告應於114年12月24日前遷讓返還系爭房間、原告並給付被告15,451元，嗣後原告同意延長被告返還系爭房間之日為115年1月16日，但被告卻未依據系爭協議而為，故被告應返還原告所給付之15,451元，綜上所述，被告除應遷讓返還系爭房間外，尚應給付原告59,277元；又於系爭租約終止後，被告未經同意繼續使用系爭房間，獲有相當於租金之利益，原告則受有相當於租金之損害，原告自得按每月6,500元之標準，請求被告給付相當於租金之不當得利，爰請求被告返還系爭房間、給付積欠之款項及自115年1月16日起至遷讓返還系爭房間之日止，按月給付原告6,500元等語，並聲明：1. 被告應將系爭房間騰空返還原告；2. 被告應給付原告59,277元，及自115年1月16日起至遷讓系爭房間之日止，按月給付原告6,500元；3. 願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

（一）經查，原告主張被告應返還系爭房間之事實，業據提出系爭租約、建築改良物所有權狀、存證信函、系爭協議等件為證，而被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀予以爭執，是本院綜合上開各項證據調查結果及全辯論意旨，堪信原告之主張為真實，原告請求被告遷讓返還系爭房間，為有理由，應予准許。

01 (二) 原告請求各項款項有無理由，茲分別論述如下：

02 1. 租金19,000元、水電費2,626元、原告已給付15,451元部
03 分：

04 依據系爭協議第5項所示（見本院115年度士簡字第799號
05 卷【下稱本院卷】第21頁），兩造除協議終止系爭租約、
06 被告需遷讓返還系爭房間外，亦就系爭租約所衍生之租
07 金、水電費、押租金等費用為協議，以原告給付被告15,4
08 51元，作為系爭租約兩造間所有費用之結算，因此系爭租
09 約所有費用均已告終結，原告自不得再行請求被告給付；
10 且兩造間就系爭租約彼此之權利義務，係以系爭協議為整
11 合，且系爭協議並無一方不履行，系爭協議即失效之約
12 定，故縱被告未依照系爭協議履行返還系爭房間之義務，
13 仍無礙於系爭協議之效力，原告須受系爭協議之拘束，不
14 得再依照系爭租約為請求，亦不得請求返還依據系爭協議
15 之給付，因此，原告此部分之請求，均無理由。

16 2. 系爭房間重新粉刷費22,200元部分：

17 依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人
18 應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，
19 然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係指
20 承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定
21 方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義
22 務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折
23 舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。依據
24 系爭協議，系爭房間如有損害或與原狀有改變者，被告應
25 負責修理及回復原狀，又依據上揭說明，被告被告回復原
26 狀之範圍，係系爭房屋應有狀態，而非原有狀態，原告又
27 無提出任何證據證明，系爭房間因被告使用而損壞，而有
28 全屋重新粉刷之必要，因此原告請求系爭房間粉刷費用2
29 2,200元，為無理由。

30 3. 從而，原告請求被告給付各項款項，均無理由，應予駁
31 回。

01 (三) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益，不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質
03 不能返還，應償還其價額，同法第179條、第181條但書亦
04 分別規定甚明。系爭租約業經兩造以系爭協議終止，原告
05 自承被告需於115年1月16日前返還系爭房間（見本院卷第
06 11頁），則被告無其它法律上之原因，迄今繼續占有使用
07 系爭房間，致原告無法使用因而受有損害，該「使用利
08 益」依其性質不能返還，而無權占用他人房屋，可能獲得
09 相當於租金之利益為社會通常之觀念，因此，原告依不當
10 得利之規定，請求被告自115年1月17日起至遷讓返還系爭
11 房間之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利6,500
12 元，當為法之所許。

13 (四) 從而，原告請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，及自115
14 年1月17日起至遷讓系爭房間之日止，按月給付原告6,500
15 元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示，逾
16 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

17 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
18 序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第
19 3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，至原告雖
20 聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執
21 行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為
22 准駁之諭知。另原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附
23 麗，應併予駁回。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依職權確定訴
25 訟費用額為3,060元（第一審裁判費），其中2,218元（元以
26 下四捨五入）應由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償
27 日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
29 士林簡易庭 法 官 葛名翔

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

04 書記官 詹禾翊