臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店簡字第619號

原　　告　史美振

訴訟代理人　余來炎律師

被　　告　澳樺股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉舫樺

訴訟代理人　張韶元

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣311,811元，及自民國112年1月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之80，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311,811元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號2樓房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，被告於民國105年6月1日向原告承租系爭房屋，租期自105年6月1日起至110年5月31日止，因兩造情誼而約定每月租金為新臺幣（下同）5,000元，每月管理費500元、水、電及瓦斯費用亦均由被告負擔（下稱系爭租約）。詎系爭租約租期屆滿前及屆滿後，原告曾分別2次以存證信函通知被告不再續租，並催告被告清空系爭房屋交還原告，然被告均置之不理，迄至111年9月15日始遷讓返還系爭房屋。

㈡被告自110年6月1日起至111年9月15日止，雖持續按月給付5,000元，然兩造此時已無租賃關係，被告無權占有系爭房屋，自受有相當於租金之不當得利，且原告亦有於前揭存證

信函告知此事，參諸系爭房屋之市場行情，每月租金約為30,000元，扣除被告每月匯款之5,000元，被告仍應給付原告387,500元；此外，被告自110年12月起至111年9月止，未繳納10個月之管理費5,000元，且於上開無權占有系爭房屋期間尚積欠瓦斯費60元、電費2,731元及983元、水費353元及184元，前揭費用均由原告代墊，亦屬被告所受之不當得利等語。爰依系爭租約之法律關係、民法第179條之規定提起本件訴訟。

㈢並聲明：

1.被告應給付原告396,811元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告雖曾於110年3月3日以存證信函告知被告不欲續租，然此係於系爭租約屆滿前之意思表示，被告於系爭租約租期屆滿後仍持續給付租金，原告無異議而收取2個月租金後，始於110年7月19日寄發存證信函異議，原告未即時表示反對之意思，可認兩造已視為以不定期限繼續契約，被告並非不當得利。

㈡縱認兩造間未成立不定期租賃關係，因系爭房屋係由兩造共同使用，且系爭房屋屋齡老舊，出租前係由被告出資整修，租金方約定為每月5,000元，並非原告所稱因兩造情誼緣故，且系爭租約租期屆滿時正值國內新冠肺炎疫情嚴峻期間，因政府實施各項管制措施，被告當時在澳洲難以即時返臺，而因被告執有系爭租約正本遺失，被告曾以存證信函請原告提供系爭租約影本供被告確認系爭租約租期為何，原告均置之不理，故相當於租金之不當得利數額應為每月5,000元方屬公平，被告於上開期間均有按月給付原告5,000元，故原告請求被告給付相當於租金之不當得利，應無理由。此外，被告繳納系爭房屋管理費之義務係基於系爭租約第7條第2款約定，如系爭租約租期已屆滿，被告自不負繳納系爭

房屋管理費之義務；如認兩造有成立不定期租賃關係，則被告亦已繳納111年1、3、4月之管理費，被告僅積欠管理費3,250元。另就原告所請求瓦斯費60元、電費2,731元及983元、水費353元及184元，被告均願意給付。

㈢被告於111年9月有給付租金5,000元，然被告嗣已於111年9月15日遷讓返還系爭房屋，原告受領被告溢繳之2,500元為不當得利，以此主張抵銷等語，資為抗辯。

㈣並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

㈠原告主張系爭房屋為原告所有，被告於105年6月1日向原告承租系爭房屋，租期自105年6月1日起至110年5月31日止，每月租金為5,000元，每月管理費500元、水、電及瓦斯費用均由被告負擔；被告於110年6月1日起至111年9月15日止繼續使用系爭房屋，並有按月給付原告5,000元，嗣於111年9月15日將系爭房屋返還原告等情，業據提出系爭房屋之建物所有權狀、系爭租約各1份為證（本院112年度北簡字第2841號卷【下稱北簡卷】第27、31至43頁），且為被告所不爭執（本院卷第70至72頁），是此部分事實，首堪認定。

㈡系爭租約應無民法第451條規定之適用：

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法第450條第1項、第451條分別定有明文。所謂視為不定期限繼續契約者，須承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時，始有其適用。此種出租人之異議，通常固應於租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益時，即行表示之，惟出租人慮承租人取得此項默示更新之利益，而於租期行將屆滿之際，向之預為表示不願繼續契約者，仍不失為有反對意思之表示（最高法院42年度台上字第

410號判決【原判例】意旨參照)。又定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就（最高法院47年台上字第1820號【原判例】、91年度台上字第221號判決意旨參照）。

2.經查，原告在系爭租約租期屆滿前，於110年3月3日寄發存證信函予被告，並明確表示「110年5月31日屆滿後不再續租」之意思，上開存證信函已於同日送達被告，有三峽中山郵局存證號碼000030號存證信函暨回執在卷可稽（北簡卷第53至57頁）；復於110年4月8日寄發存證信函予被告，並再次明確表示租期於110年5月31日屆滿，屆時請被告交還系爭房屋之意思，上開存證信函已於同日送達被告，有三峽中山郵局存證號碼000054號存證信函暨回執附卷可佐（本院卷第113至118頁）；嗣在系爭租約租期屆滿後，於110年7月19日再次寄發存證信函表明系爭租約租期已於110年5月31日屆滿，請被告將系爭房屋騰空交還原告，而被告所給付110年6、7月之2筆5,000元款項僅為不當得利之意思，上開存證信函已於110年7月20日送達被告，亦有三峽中山郵局存證號碼000116號存證信函暨回執存卷可憑（北簡卷第45至51頁）。被告對於有收受上開存證信函乙節，並不爭執（本院卷第70頁），可見原告早已於系爭租約屆滿前明確向被告表示租期屆滿後不願繼續出租系爭房屋，足認原告已有表示反對之意思，故系爭租約於110年5月31日屆滿後，兩造間之租賃關係即消滅，縱使被告有繼續按月給付5,000元，參諸前揭說明，仍無使系爭租約發生默示更新而轉為不定期限租賃關係之效力。故被告前揭辯詞，應不足採。

㈢原告請求被告給付相當於租金之不當得利387,500元，有無理由？

1.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，民法第179條定有明文。又承租人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨參照）。

2.系爭租約租期已於110年5月31日屆至，則被告於翌日起即屬無權占有系爭房屋，被告繼續占用系爭房屋迄至111年9月15日，原告主張被告於110年6月1日起至111年9月15日止受有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，應屬有據。

3.又系爭租約原約定每月租金雖為5,000元，原告主張此係因兩造情誼所給予之優惠價格乙節，為被告所否認。然查，系爭房屋之面積為105.69平方公尺【計算式：主建物90.73㎡＋附屬建物14.96㎡＝105.69㎡】，約為31.97坪【計算式：105.69÷3.3058＝31.97，小數點第二位以下四捨五入】，其位於5層建物之第2層，屋齡計算至系爭租約終止時（即110年5月31日）約為41年，有系爭房屋之建物所有權狀存卷可憑（北簡卷第27頁）；系爭房屋坐落地點鄰近捷運萬芳醫院站，週邊有學校（臺北市興華國民小學、中國科技大學、臺灣警察專科學校）、診所、諸多餐飲商家、便利商店等設施，有系爭房屋之GoogleMap查詢截圖1張在卷可佐（本院卷第181頁），堪認其交通及生活機能均屬便利；再參諸系爭房屋鄰近房屋之租金於內政部不動產交易時價查詢服務網之登錄資料及原告提出之租屋網資料（本院卷第183至189、141至179頁），其中屋齡相近、總面積相仿、樓層相似、條件相當之房屋（如臺北市○○區○○路0段000巷0弄0號3樓、同路段321項6弄10號、同路段185巷15弄4號、同路段255巷6弄15號2樓、同路段112巷4弄28號2樓、同路段112巷4弄38號、同路段112巷3號2樓），其租金行情約界於20,000元至30,000元之區間，且其中屋齡41年、總面積7.6坪之分租套房（臺北市○○區○○路0段000巷0弄0號3樓），租金為9,800元，堪見原告主張系爭租約原約定之每月租金5,000

元顯低於周遭房屋租金行情乙節，應屬非虛；併佐以系爭租約存續期間，被告承租系爭房屋範圍為全部，而原告亦得進入並使用系爭房屋等情，為兩造所不爭執（本案卷第71頁），而原告確曾有將其個人物品放置於系爭房屋內，亦為臺灣臺北地方檢察署檢察官111年度偵續字第294號不起訴處分書認定在案（北簡卷第63至66頁），益徵原告主張系爭房屋原約定每月租金5,000元係優惠價格，應屬實在，則於系爭房屋租期屆至後，如仍以原約定租金計算被告所受相當於租金之不當得利，對於原告顯非公允。本院審酌前揭資料，認被告於110年6月1日起至111年9月15日止，每月所受系爭房屋之相當於租金之不當得利數額，應以25,000元計算，方屬適當。原告雖提出景福社區發展協會理事長出具系爭房屋租金行情證明（本院卷第139頁），然該證明並未敘明其認定依據為何，自難逕將該文件採為系爭房屋相當於租金之不當得利數額之審酌標準。

4.被告固辯稱系爭租約租期屆滿前時值政府實施各項疫情管制措施，原告未提供系爭租約影本供其確認租期為何，且被告亦出資整修系爭房屋，系爭房屋1樓及後方有嫌惡設施等語。然查，系爭租約租期本為兩造簽訂系爭租約時事先約定，應非被告所不知，此與系爭房屋租金行情之審酌應屬無涉；此外，「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀」，為民法第431條所明定，縱使被告辯稱其有出資整修系爭房屋乙事為真實，亦為被告於租賃關係終止後是否得向原告請求償還有益費用之事，要與被告無權占用系爭房屋所受相當於租金之不當得利數額之審酌並無關聯；再者，被告就系爭房屋周遭有嫌惡設施乙節並未提出證據以實其說，本院自無從納入其相當於租金之不當得利數額之審酌。被告前揭辯詞，均難認為有據。

5.準此，被告於110年6月1日起至111年9月15日止所受相當於租金之不當得利數額應為387,500元【計算式：25,000元x15.5月＝387,500元】，而被告有於上開期間按月給付5,000元，且於111年9月給付5,000元，合計給付80,000元【計算式：5,000元x16月＝80,000元】等節，為兩造所不爭執（本院卷第71、194頁），被告以111年9月溢繳之2,500元主張抵銷，亦為原告所同意（本院卷第194頁），故原告得請求被告給付之相當於租金之不當得利數額為307,500元【計算式：387,500－80,000＝307,500】，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

㈣原告請求被告給付管理費5,000元，有無理由？

1.原告主張被告應給付110年12月至111年9月之管理費5,000元，固據提出管理費收據10張為憑（北簡卷第81頁）。然查，被告繳納管理費之義務，係本於系爭租約第7條第2項約定：「租賃期間，使用房屋所生之相關費用：二、管理費：☑由承租人負擔。」而生，有系爭租約1份在卷可佐（本院卷第35頁），亦即僅於被告承租系爭房屋時有給付管理費之義務。兩造間之租賃關係既已於110年5月31日屆滿，則110年12月至111年9月已非兩造租賃期間，縱使被告仍繼續使用系爭房屋，被告仍不因此負擔上開期間之管理費繳納義務。

2.承此，於租期屆滿後，原告本應依公寓大廈管理條例及社區規約之規定自行繳納管理費，110年12月至111年9月之管理費5,000元部分，難認屬系爭房屋使用利益之一部而得請求被告返還，原告請求給付此部分之相當於租金不當得利，應屬無據。

㈤原告請求被告給付瓦斯費60元、電費2,731元、983元、水費353元及184元，有無理由？

原告主張被告應給付瓦斯費60元、電費2,731元、983元、水費353元及184元，合計4,311元【計算式：60元＋2,731＋983＋353＋184＝4,311】等情，業據提出天然氣費繳費通知單、台灣電力公司繳費憑證、臺北自來水事業處水費繳費憑

證（北簡卷第83、85、87至89頁）。被告對於上開費用均未爭執，且表示願意給付（本院卷第73頁），堪認上開費用為被告無權占用系爭房屋期間所受之利益，是原告此部分請求，為有理由。

㈥據此，原告請求被告給付311,811元【計算式：相當於租金之不當得利307,500元＋瓦斯及水電費4,311＝311,811】，為有理由，應予准許；至逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

㈦末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦有明定。本件原告對被告之請求屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。而本件起訴狀繕本於112年1月16日寄存送達，此有回證1份可證（北簡卷第99頁），依民事訴訟法第138條第2項規定，自寄存之日起，經10日即112年1月26日發生送達效力，準此，原告請求被告給付311,811元及自起訴狀繕本送達被告翌日即112年1月27日起算之5%遲延利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付如主文第1項所示之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第427條、第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔

保，得免為假執行。至原告聲請宣告假執行，僅為促使本院依職權發動，自無庸為准駁之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　12　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　林易勳

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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　　112　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　徐子芹