

臺灣臺北地方法院民事小額判決

114年度店小字第1515號

原告 豫祥開發股份有限公司

法定代理人 李惠群

送達處所：臺北市○○區○○○路0段0
00巷0弄0號0樓

被告 李祖台

訴訟代理人 蔡凱文

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於民國115年1月19日言
詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣525元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣15元，並加計
自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣525元為
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 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
縮減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款定有明文。本件原告起訴時聲明請求：被告應
給付原告新臺幣（下同）62,666元，嗣於民國115年1月19日
言詞辯論期日變更聲明請求被告應給付原告72,525元（見本
院卷第91頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

二、原告方面：

(一)聲明：被告應給付原告72,525元。

(二)陳述：門牌號碼新北市○○區○○○路0段0號9樓之2房屋（

01 下稱系爭房屋）原為訴外人新城實業股份有限公司（下稱新
02 城公司）所有，嗣經鈞院拍賣，由原告於114年6月16日得
03 標，於114年6月22日取得系爭房屋所有權。然被告稱系爭房
04 屋於拍定前，因前裝修系爭房屋花費380,000元，故與原屋
05 主新城公司達成由被告使用系爭房屋折抵，時間自112年6月
06 1日起至114年12月31日止為租約基礎（租賃契約）；但被告
07 所提之裝修單據皆為估價單性質，非正式施工發票或收據，
08 且金額不符，足認該租賃契約無效。被告自112年6月1日起
09 迄至114年11月25日交屋日止，5個月無權占用系爭房屋，以
10 1個月10,000元無權占用使用費計算，被告應支付無權占有
11 使用費50,000元；又被告未經同意拆除屋內設備之分離式空
12 調15,000元、熱水器6,000元、馬桶1,000元；及積欠管理費
13 525元；合計應給付原告72,525元，爰依民法第179條之規定
14 提起本件訴訟。

15 三、被告方面：

16 (一)聲明：

- 17 1.原告之訴駁回。
- 18 2.願供擔保，請准宣告假執行。

19 (二)陳述：

- 20 1.新城公司於112年2月16日委託被告就系爭房屋進行室內整修
21 及裝潢工程，竣工後積欠工程款計380,000元，後被告與新
22 城公司簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期限自112
23 年6月1日起至114年12月31日止，每月租金7,000元，並同時
24 載明雙方同意每月之租金及保證金由積欠之工程款抵付至還
25 清止，還清後被告即須陸續按月繳納房租，足見系爭租約非
26 為無償使用或無效租約。
- 27 2.依系爭租約所示，被告業已付清至114年12月31日止之租
28 金，然原告於114年6月16日拍定並於同年月22日取得權利移
29 轉證明書，該拍賣公告業已載明有系爭租約之存在，此為原
30 告明確知悉。原告法定代理人李惠群自取得系爭房屋權利
31 後，多次無端騷擾被告，甚至故意於工作場所及家人住所附

近徘徊造成被告心理壓力，鑑於李惠群種種不理性行為，被告業於114年11月22日將房屋清空返還原告。

3.原告主張被告應給付每月無權占有使用費10,000元，自114年6月22日起至114年12月31日止，合計62,666元；惟被告業於114年11月25日遷讓點交系爭房屋予原告，被告無再給付原告租金之義務；縱認被告應給付相當租金之不當得利，亦僅應依參照被告與新城公司租約所載每月7,000元計算至114年11月25日止方為適妥。

4.原告要求被告給付租賃期間若有積欠之大樓及社區二項管理費一事，經查管理費係由新城公司負擔繳納，與被告無關，故原告請求被告給付並非適格，此由系爭租約未載明即可推證。

5.冷氣、熱水器等並非不動產之附合物，被告並無交付冷氣、熱水器之義務，且冷氣係被告自有舊品、恆溫馬桶蓋亦是被告購置、熱水器則經新城公司要求代為拆除，前開物品均非不動產之附合物，故被告實無交付返還之義務。管線部分係基於管線留下來日後原告也可以另行安裝，不用再拉管線。

6.系爭房屋之水費係被告向隔壁屋主即花園六路2段9樓之1所有權人商借接管使用，被告再按期補貼已無積欠；電費亦預繳納至114年12月8日等語。

四、本院之判斷：

(一)系爭房屋原為新城公司所有，新城公司與被告於112年6月1日簽訂系爭租約，約定租賃期限自112年6月1日起至114年12月31日止，每月租金7,000元，並記載「甲方（即新城公司）於112年2月16日委託乙方（即被告）就本租賃物進行室內整修及裝潢工程，竣工後積欠未給付工程款計新臺幣380,000元，現雙方同意每月之租金及保證金由積欠工程款抵付至還清止，還清後乙方即須陸續按月繳納房租。」等語。嗣系爭房屋經本院113年度司執字第228224號強制執行拍賣，由原告於114年6月16日得標拍定，並於114年6月22日取得不動產權利移轉證書等情，有系爭租約、不動產權利移轉證書

在卷可稽（見本院114年度補字第2326號卷第11-14頁），堪信為真正。

(二)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之；民法第425條定有明文。次按「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產權利者亦同」、「前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。」強制執行法第98條第1、2項亦有明定。查系爭房屋經本院113年度司執字第228224號強制執行拍賣，由原告得標買受後於114年6月22日取得不動產權利移轉證書，依上揭規定，原告自114年6月22日領得不動產權利移轉證明書之日起，取得系爭房屋所有權，並法定承受系爭租約，為系爭房屋之出租人，對被告有收取租金之權利，而被告基於系爭租約有占有使用系爭房屋之權利，原告主張被告無權占有系爭房屋，委無可採。

(三)原告請求被告給付管理費525元，應予准許：

查被告承租系爭房屋，於系爭租約中就管理費之給付未為約定，原告請求被告給付管理費，為被告所同意（見本院卷第92頁），應予准許。

(四)原告主張被告無權占有系爭房屋，依不當得利之法律關係請求被告給付使用系爭房屋之使用費50,000元，為無理由：

1.查原告自114年6月22日領得不動產權利移轉證明書之日起取得系爭房屋所有權，並法定承受系爭租約為系爭房屋之出租人，被告基於系爭租約有權占有使用系爭房屋，並有按系爭租約給付租金予原告之義務。

2.被告雖辯稱已以新城公司積欠被告之工程款抵付租金，無再給付原告租金之義務云云。惟按民法第334條所稱之抵銷，係以二人互負債務，而其給付種類相同並均屆清償期者為要件，故得供債務人抵銷之債權，須為對於自己債權

人之債權，而不得以對於他人之債權，對於債權人為抵銷（最高法院49年台上字第125號民事裁判要旨參照）。查新城公司自114年6月22日起已非系爭房屋之所有權人及出租人，對被告已無租金債權請求權存在，被告自不得以其對新城公司之工程款債權主張與其應給付原告之租金債權互為抵銷，被告辯稱無再給付原告租金之義務云云，委無可採。

3.被告基於系爭租約有權占有使用系爭房屋，固有按系爭租約給付租金予原告之義務，惟被告並非無權占有系爭房屋，原告主張被告無權占有並依不當得利之法律關係，請求被告給付無權占有使用系爭房屋之不當得利50,000元，核無理由。

(五)原告請求被告給付分離式空調15,000元、熱水器6,000元、馬桶蓋1,000元部分，為無理由：

1.按「非主物之成分，常助主物之效力，而同屬於一人者，為從物」、「主物之處分，及於從物」，民法第68條第1、2項定有明文。是所謂從物，必須係非主物之成分，且同屬於一人所有者，始屬之。又從物應以有輔助主物之經濟目的，與之相依為用，客觀上具恆久之功能性關聯，而居於從屬關係者，始足當之；僅具暫時輔助他物之經濟目的，或縱與之分離亦不致喪失他物之利用價值或減損其經濟效用者，均難認為係該物之從物（最高法院71年度台上字第1517號裁判要旨參照）。

2.查系爭房屋內之分離式空調、馬桶蓋為被告所有，為原告所不爭執，則分離式空調、馬桶蓋非屬系爭房屋之從物，原告因拍賣取得系爭房屋所有權，其範圍並不包括被告所有之空調、馬桶蓋，原告請求被告給付拆除之分離式空調15,000元、馬桶蓋1,000元，核屬無據。又系爭房屋之熱水器雖為新城公司所有，惟熱水器與系爭房屋客觀上並未具恆久之功能性關聯，且縱與系爭房屋分離亦不致喪失系爭房屋之利用價值或減損系爭房屋之經濟效用，尚難認係

01 系爭房屋之從物，原告請求被告給付熱水器6,000元部
02 分，亦無理由。

03 (六)另原告主張接熱水器、空調、自來水的所有管線都沒有拆除
04 ，如果被告主張上開設備都是被告私有的東西，就請被告全
05 部都拆乾淨云云。查被告於114年11月25日經原告同意將系
06 爭房屋以現況點交返還予原告，有房屋點交確認書在卷可稽
07 （見本院卷第65頁），為兩造所不爭執。兩造既同意以現況
08 點交，原告事後再請求拆除管線，尚無理由，併予敘明。

09 (七)綜上述，原告依民法第179條規定請求被告給付管理費525元
10 部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，
11 應予駁回。

12 五、本件原告勝訴部分係適用小額程序為被告敗訴之判決，依民
13 事訴訟法第436條之20條規定，應依職權宣告假執行。至原
14 告聲請宣告假執行，僅為促使本院依職權發動，自無庸為准
15 駁之諭知。

16 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
17 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
18 敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本
20 件訴訟費用額為裁判費1,500元。

21 中 華 民 國 115 年 2 月 9 日

22 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

23 法 官 蔡寶樺

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

27 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
28 載上訴理由，表明下列各款事項：

29 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

30 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 9 日
02 書記官 黃品瑄