

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第512號

上訴人 林政儀

被上訴人 李嘉容

訴訟代理人 陳怡君律師

何宣儀律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年6月14日本院臺中簡易庭112年度中簡字第1889號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國113年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國109年4月11日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定將伊所有坐落臺中市○○區○○路00巷00號1樓房屋(下稱系爭房屋)出租予上訴人，租期自109年5月1日起至110年4月30日止，每月租金新臺幣(下同)2萬8000元，兩造另有租賃倉庫之契約(下稱倉租契約)，租期自109年7月15日起至109年12月10日止，租金共4萬8000元。詎上訴人自110年4月30日系爭租約屆滿後仍無權占用系爭房屋，直至111年9月13日始遷出，受有相當於租金之不當得利44萬3133元，爰依民法不當得利之法律關係提起本件訴訟。於本院補充則以：上訴人未於租期屆滿後搬出，伊不得已於111年3月17日拆錶斷電，自111年3月17日起至111年9月13日止，系爭房屋雖未供電，但上訴人占有房屋之利益仍存在，上訴人原先就將系爭房屋當作倉庫存放飛鏢等雜物，並未在此經營店面，則系爭房屋有無供電並不影響上訴人使用，否則上訴人早應於111年3月斷電時即向伊反應，上訴人主張伊拆錶斷電，影響其經營飛鏢生意，並非屬實等語。

01 二、上訴人則以：被上訴人自111年3月起請電力公司將系爭房屋
02 斷電，導致伊至111年9月遷出前，在系爭房屋內置放之飛鏢
03 機無法整理出貨、抓娃娃機無法營運，造成伊此期間受有營
04 業損失約80萬5000元，則被上訴人憑什麼請求伊支付相當於
05 租金之不當得利。又系爭房屋隔壁之倉庫租賃，兩造並未簽
06 訂租賃契約。於本院補充則以：被上訴人私自斷電，伊無法
07 營業是事實，無收入來源又要收取租金，道理何在？且被上
08 訴人說伊將系爭房屋當作倉庫，並非事實。系爭租約到期後
09 未續約，但伊仍有陸續付租金，因為疫情關係所以積欠租
10 金，比較可以出門的時候就被房東斷電，並非伊惡意積欠租
11 金不付等語。

12 三、本件經原審審理後，判決上訴人應給付被上訴人36萬2967
13 元，及自111年8月18日起至清償日止，按年息5%計算之利
14 息。並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服提起上訴，上訴
15 聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢
16 棄部分被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：
17 上訴駁回。被上訴人就其敗訴部分未聲明不服已確定，不在
18 本院審理範圍。

19 四、得心證之理由：

20 （一）按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書
21 內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及
22 法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟
23 法第454條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規
24 定，依同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有
25 準用。經查：被上訴人主張上訴人向其承租系爭房屋，上
26 訴人於租賃關係消滅後，仍繼續無權占有使用系爭房屋，
27 獲有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有無法使用收
28 益系爭房屋之損害，乃訴請上訴人給付相當於租金之不當
29 得利。經原審調查事實及證據行言詞辯論後，斟酌全部辯
30 論意旨，認為被上訴人依租賃契約及不當得利之法律關
31 係，請求上訴人給付36萬2967元，為有理由，而駁回被上

01 訴人其餘之請求；並就兩造所提出之攻擊及防禦方法之意
02 見及法律上之意見，詳為敘述，本院認其認事用法均無不
03 當，茲引用第一審判決書記載之事實、證據及得心證理
04 由。以下僅就兩造在第二審提出之攻擊防禦方法加以判
05 斷。

06 (二) 上訴人之上訴意旨：被上訴人自111年3月起私自將系爭房
07 屋斷電，致其無法營業，上訴人無收入來源又要收取租
08 金，道理何在？被上訴人說上訴人將系爭房屋當作倉庫，
09 並非事實等語，並提出照片為證（見本院卷第63-73
10 頁）。按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律
11 上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請
12 求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損
13 害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為
14 準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於
15 租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，
16 非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台
17 上字第715號判決意旨參照）。查：系爭租約至110年4月3
18 0日租期屆滿，兩造間已無租賃關係，上訴人繼續占用系
19 爭房屋，即無合法權源，是上訴人占用系爭房屋自受有相
20 當租金之不當利益。被上訴人請求上訴人返還無權占用系
21 爭房屋之利益，於法自屬有據。上訴人雖以被上訴人於11
22 1年3月間即將系爭房屋斷電，造成其無法營業、無收入來
23 源等語置辯。然上訴人於租期屆滿後至111年9月13日止，
24 繼續占有使用所受有之利益，為占有使用系爭房屋之對價
25 利益，非使用電之利益，故上訴人抗辯無須支付租金，即
26 非可採。而系爭房屋每月之租金原為2萬8000元，考量被
27 上訴人將系爭房屋斷電後，則上訴人可使用之經濟價值應
28 低於原有供電使用之狀態，是本院認系爭房屋每月可得租
29 金之利益應以2萬3000元適當，則被上訴人請求自110年5
30 月1日起至111年2月28日止，每月2萬8000元，及系爭房屋
31 斷電後之111年3月1日起至111年9月13日止，每月2萬3000

元，合計42萬7967元之相當租金之不當得利，應屬有據。
又扣除上訴人原已繳納之租金尚餘6萬5000元，是被上訴
人得請求之金額應為36萬2967元。

五、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付36萬2967元，及自111
年8月18日起至清償日止，按年息5%之利息，為有理由，應
予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並
為假執行之諭知，核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不
當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其他攻擊防禦方法及調查證據
（上訴人聲請傳喚證人鄭宇強，證明其向上訴人承租1樓的
飛鏢機及娃娃機，及聲請傳喚2樓酒吧店長，證明上訴人舉
辦活動的具體日期，均與本件無關，本院認無傳訊之必
要），經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
民事第六庭 審判長法官 巫淑芳
法官 賴秀雯
法官 謝慧敏

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
書記官 張隆成