臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第1917號

原　　告　黃皆得
000000000000000000
000000000000000000
輔　助　人　黃政維
訴訟代理人　梁凱富律師
　　巫郁慧律師
　　蔡知庭律師
被　　告　洪珠環
000000000000000000
訴訟代理人　張貴香
000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，於中華民國111年10月13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20,430元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣1,000元，其中新臺幣250元由被告負擔，其餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、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2、3款分別定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明係請求「一、被告應將門牌號碼臺南市○區○○街00巷00號房屋遷讓返還予原告。二、被告應給付原告新臺幣63,000元。三、被告應自110年8月1日起至遷讓返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣4,500元。」。嗣於訴訟中，被告已於111年1月2

3日遷讓系爭房屋返還予原告，原告遂變更訴之聲明請求為「一、被告應給付原告新臺幣63,204元。水費103元電費201元。二、被告應自110年8月1日起至111年1月23日止，按月給付原告新臺幣4,500元。三、訴訟費用由被告負擔。四、願供擔保，請准宣告假執行。」，經核原告上開所為訴之變更，係本於同一請求基礎事實，而變更應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

㈠按「受輔助宣告之人為下列行為時，應經輔助人同意。但純獲法律上利益，或依其年齡及身分、日常生活所必需者，不在此限：三、為訴訟行為。五、為不動產、船舶、航空器、汽車或其他重要財產之處分、設定負擔、買賣、租賃或借貸。」、「輔助人同意受輔助宣告之人為訴訟行為，應以文書證之。」分別為民法第15條之2第1項第3、5款及民事訴訟法第45條之1第1項定有明文。

查原告為門牌號碼臺南市○區○○街00巷00號房屋之所有權人，因與被告間租賃契約關係已終止，惟被告經催告後迄今均未將租賃物返還予原告，故原告不得已僅得提起本件訴訟。而原告前經臺灣臺南地方法院於民國110年8月23日裁定為受輔助宣告之人，並選定原告之子黃政維為輔助人，有該法院110年度監宣字第374號民事裁定可稽。又為維護原告之利益，原告之輔助人黃政維並於狀末用印同意提起本件民事訴訟，則原告本件訴訟程序上應無不合，合先敘明。

㈡兩造間之租賃契約關係已終止：按「不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃」、「未定期限者，各當事人得隨時終止契約」分別為民法第422條、第450條第2項定有明文。次按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用

時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時」，為土地法第100條亦有明文。查原告為門牌號碼臺南市○區○○街00巷00號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，有房屋稅籍證明書可證，而被告前向原告承租系爭房屋，約定租金原來為每月新臺幣（下同）4,500元，但因被告要求，故後降為3,000元，租期則約定自民國109年2月起至110年5月止（下稱系爭契約）。嗣因原告需將系爭房屋收回自住，原告爰於109年中即多次向被告請求遷讓返還系爭房屋卻均未果，是原告不得已僅得再委請律師發函予被告，通知被告終止系爭契約及應於110年8月31日前將系爭房屋按原屋況遷讓返還予原告，否則將追究其民刑事責任，詎被告於110年8月4日合法收受上開函文後，迄今仍藉預拒絕搬遷，更開始未繳納110年7月起之租金，實已係侵害原告之權利。準此，原告與被告間就系爭房屋原先雖存有不定期之系爭契約關係，惟因原告需收回自住之用，原告仍得依土地法第100條、民法第450條第2項規定隨時終止，而原告既已先行書面函文予被告表明欲收回自住及終止系爭契約，且經被告合法收受在案，足見兩造間系爭契約關係已合法終止，則被告對系爭房屋即屬無權占有。

㈢被告積欠110年7月租金3,000元，以及水費103 元電費201元，且系爭契約經原告於110年8月終止後，被告即屬無權占有系爭房屋至111年1月23日，自應按月給付原告相當於租金之不當得利4,500元：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。」為民法第179條定有明文。查被告自110年7月起即未繳交租金，故自應給付原告該月份租金3,000元，且被告使用系爭房屋積欠有水費103元、電費201元，被告應予給付。另系爭契約既經原告函文終止在案，被告並已於110年8月4日合法收受，是被告即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有相當租金之損害，自應償還相當於租金之不當得利，又因原告乃給與被告優惠始將原應

收取之每月租金4,500元僅向被告收取3,000元，然被告自收到終止函後竟仍拒絕搬遷，當已無任何權利保護之必要，是被告當應自110年8月起至遷讓返還系爭房屋止，按原租金4,500元給付原告每月相當於租金之不當得利至明。

㈣被告故意不搬遷，致原告不得已而需提起本件訴訟，已係故意侵害原告權利，當應賠償原告因提起本件訴訟所支出之律師費用60,000元：

1.按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」，為民法第184條第1項定有明文。查被告既已收受原告寄發之終止系爭契約通知，當已明知其無權再就系爭房屋為任何使用，卻仍無理由繼續居住於系爭房屋內，更開始拒繳租金，顯係故意侵害原告之權利，並使原告需委任律師提起本件訴訟，是被告當應依民法第184條第1項規定賠償原告因本件訴訟而支出委任律師費用60,000元。

2.次按我國民事訴訟除第三審程序外，不採律師訴訟主義，故當事人所支出之一、二審律師費用，自不在訴訟費用之內。惟當事人確有不能自為訴訟行為，須委任人代理之情形所支出之代理人費用，如可認為伸張權利或防禦上所必要者，得認為訴訟費用之一種，於必要限度令敗訴之人賠償（司法院院字第205號解釋、最高法院77年度台上字第936號、81年度台上字第90號、86年度台上字第2325號、107年度台上字第1837號、臺灣高等法院110年度上字第116號、臺灣高等法院臺南分院105年度上易字第243號裁判要旨參照）。

3.查本件兩造之租賃契約為不定期租賃契約，原告依法得隨時終止乙節，業如原告歷次書狀及言詞辯論期日所述，而原告於109年中即多次向被告請求遷讓返還系爭房屋，均未獲被告置理，更於110年8月2日以律師函通知被告應於同月31日前遷讓返還，甚至主動提出減免租金，然被告卻仍拒絕搬遷，此情亦為被告訴訟代理人於鈞院111年2月17日言詞辯論期日中所自認，是原告迫於無奈且別無他法之情形下，僅有

向被告起訴請求一途，始得伸張及維護己身權益。

4.次查，原告業經財團法人台灣省私立台南仁愛之家附設仁馨醫院施仁雄醫師鑑定認定：「無法掌握複雜語意的推理或說明…無法做出對自身有益之決策…整理認知功能屬中度智能不足範圍…在抽象思考能力、整理歸納能力、判斷力、注意力、算術能力、理解生活情境及評估其意涵的能力方面皆有所不足…建議為輔助宣告。」等語，並經鈞院採納上開意見做成110年度監宣字第374號民事裁定，判定原告因中度智能不足，為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示效果之能力達顯有不足之程度，而應宣告為受輔助宣告之人等情，亦有原告起訴狀附件為憑。是以，原告在打理及維持自身日常生活瑣事尚需受他人輔助之情形下，遑論得憑己力進行複雜之各類訴訟書狀繕寫、權利義務之主張及防禦或相關證據之收集等複雜訴訟行為，且觀民法第15條之2第1項及民事訴訟法第45條之1第1項之規定，亦僅謂受輔助宣告之人為訴訟行為需經輔助人同意，非表示輔助人得逕為受輔助宣告之人進行訴訟行為，故原告確有不能自為訴訟行為而須委任他人代為之情形。

5.準此，原告提起本件訴訟前業多次以口頭或書面通知被告遷讓返還系爭房屋，惟均遭被告拒絕，故顯有提起訴訟請求之必要；又因原告無自為訴訟行為之能力，須委任訴訟代理人代為訴訟，參酌首揭裁判見解，原告委任訴訟代理人進行本件訴訟所支出之代理人費用，即屬本件訴訟費用而得向被告請求賠償。再以，本件原告尚不符合申請法律扶助之資格，無從尋求法扶服務，並且確實支付律師委任費用新臺幣（下同）60,000元，是原告請求被告給付因提起本件訴訟所支出之律師委任費用60,000元，應有理由。

㈤原告因此聲明：

一、被告應給付原告新臺幣63,204元。水費103元電費201元。

二、被告應自110年8月1日起至111年1月23日止，按月給付

原告新臺幣4,500元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告是109年2月份搬進去，三月份房東來跟我們收房租房東跟我們說他妹妹要來，叫我們隨時搬走。所以我們開始找房子，四月份她來說妹妹家誰住院，不來住，109年9月10月的時後房東說他妹妹要來，我們要房東簽約，後來房東就沒有出現，110年7月房東的妹妹直接打電話來叫我們搬家，房東跟我們說7月份的房租他不收，叫我們8月一定要搬走。然被告行動不便，房東要收回房屋亦應給予被告相當期間找房子搬遷，僅給予一個月就要被告搬走，實無理由。又被告已積極尋找房屋，房東妹妹多次到系爭房屋驅趕且態度惡劣，造成被告精神折磨。又被告有意繳納110年7月房租，但是原告不來收，且兩造約定之租金一直是每月3,000元，並非4,500元云云，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠原告主張之上開事實，提出本院110年度監宣字第374號民事裁定、系爭房屋之房屋稅籍資料、終止契約之律師信函及收件回執、自來水費單、電費單、律師費收據等件為證（調解卷第19至32頁、本院卷第41至43頁、50-1至50-2頁）。被告到庭後對於兩造就系爭租約並未簽立字據，且原告曾告知其妹妹要來居住，要被告隨時準備搬走，以及原告收取之租金為每月3,000元，原告於110年8月以律師信函終止契約，以及原告尚未收取110年7月租金3,000元，其尚積欠水費103元、電費201元，以及其係於111年1月23日將系爭房屋返還原告等事實，並不否認，因此此部分事實堪已認定。

㈡按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

任；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；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421條第1項、第422條、第229條第1項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。次按租賃期限屆滿後，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；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第451條、第450條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又按土地法第100條第1款規定，出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。經查，系爭房屋之租期約定自民國109年2月起至110年5月，此為原告起訴時所自承，系爭租約之租賃期限既逾一年而兩造未簽立字據，且租期於110年5月屆滿後，被告仍為租賃物之使用收益，而原告不即表示反對之意思者，系爭租約則視為以不定期限繼續契約。又原告於109年起已多次向原告表達要收回系爭房屋自住，並110年8月以律師信函要求於110年8月31日前返還系爭房屋，依民法第450條第2項，土地法第100條第1款，原告自得隨時終止系爭租約，原告已於110年8月以律師函通知原告終止租約，被告自應遵期將系爭房屋返還原告。

㈢給付積欠7月分租金3,000元及水電費共204元部分：按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。是以，被告有積欠租金3,000元及水電費204元之事實，已如前述，原告請求被告支付積欠之租金及水電費共3,204元，為有理由。

㈣請求自110年8月1日至111年1月23日按月給付相當租金之不當得利4,500元部分：按無法律上原因占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年台

上字第1695號判例意旨參照）。查原告與被告間之租賃關係既因原告終止租約而消滅，已如前述，則被告於租約消滅後仍繼續占有系爭房屋，即屬無法律上之原因而受有相當於租金之利益，並致原告受損，揆諸上開說明，原告自得請求被告自110年8月1日至111年1月23日遷讓返還系爭房屋止，依原約定之租金數額所受之不當得利。然原告主張相當於租金之不當得利應恢復以原約定之每月租金4,500元計算，此部分未見原告提出任何事實可資證明兩造原先約定之租金為每月4,500元，故仍應以每月3,000元計算（不足月部分按比例支付）。是以，原告得請求被告返還自110年8月1日至111年1月23日止，每月3,000元之相當於租金之不當得利，共計17,226元（計算式：3,000元×110年8至12月，共5個月＝15,000元，加上1月1日至23日不足月部分按比例計算：3,000元÷31日×23日＝2,226【小數點後一位四捨五入】，共17,226元），為有理由，逾此部分，礙難所准。

㈤請求律師費60,000元部分：

1.按吾國民事訴訟非採用律師訴訟主義。當事人所支出之律師費用。自不在訴訟費用之內。至當事人之旅費及當事人確有不能自為訴訟行為。必須委任人代理之情形所支出之代理人費用。如可認為伸張權利或防禦上所必要者。應屬訴訟費用之一種。於必要限度內。得令敗訴人賠償。所謂必要限度。依訟爭或代理之事件及當事人、代理人之身分定之。當事人如有爭執。由法院斷定；我國民事訴訟制度就第一、二審並未採取強制律師代理主義，當事人所支出之律師費用，須當事人確有不能自為訴訟行為，必須委任律師代理之情形，所支出之代理人費用為伸張權利或防禦上所必要者，始得認為訴訟費用之一種，於必要限度令敗訴之人賠償；上開見解有司法院院字第205號解釋、最高法院93年度台上字第1449號判決內容可參。

2.本件原告固以原告黃皆得為受輔助宣告之人，其自身日常生活瑣事尚需受他人輔助之情形下，遑論得憑己力進行複雜之

各類訴訟書狀繕寫、權利義務之主張及防禦或相關證據之收集等複雜訴訟行為，主張本件律師費60,000元必要支出之訴訟費用云云，並提出本院110年度監宣字第374號民事裁定為證。惟經本院調取上開卷宗審閱後，認為原告黃皆得固因中度智能不足，為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示效果之能力達顯有不足之程度，尚未達監護宣告之程度，而改宣告黃皆得為受輔助宣告之人，並指定以原告之子黃政維為黃皆得之輔助人之事實。是以，原告黃皆得固其意思表示能力或有不足，然非不得經其輔助人之協助提起本件訴訟，況查監護宣告其書狀之準備比本件遷讓房屋訴訟複雜，輔助人均不須律師為代理，能親自為之，此有上開卷宗及本院110年度監宣字第374號裁定為憑，本件事實明確且法律關係並不複雜，核無律師為訴訟代理人之必要，故原告認律師費60,000元為訴訟必要費用，要不足採。

五、綜上所述，原告租賃契約法律關係及民法第179條等規定，請求被告應給付所欠租金3,000元，水電費204元，及自110年8月1日起至111年1月23日遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金3,000元之不當得利17,226元，共計20,430元，均有理由，應予准許。至原告其餘請求則無理由，應另予駁回。

六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。民事訴訟法第79條、第85條第1項分別定有明文。查本件訴訟費用為1,000元（即第一審裁判費），爰依本件紛爭之起因、兩造之勝敗程度，確定本件訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

七、本件係就民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。至於原告敗訴部分，其假執

行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第85條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　27　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　侯明正

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。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　　111　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　陳惠萍