

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第278號

原告 吳德智
被告 蘇長生

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣22萬8,387元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之73，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22萬8,387元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第24條、第10條第2項分別定有明文。查兩造於民國112年5月23日就原告所有之門牌號碼臺南市○區○○○路0段000號地下室（下稱系爭房屋）簽立「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），該租約第20條約定，租約之爭議處理以系爭房屋所在地之法院為第一審管轄法院，此有系爭租約在卷可稽（見本院卷第47頁）。本件原告起訴請求被告給付系爭房屋清理及回復原狀所需費用，及無權占用系爭房屋相當於租金之不當得利，核屬基於系爭租約所生之爭議，及其他因不動產涉訟之情形，系爭房屋既位在臺南市而屬本院管轄範圍，依前揭規定，本院自有管轄權。被告抗辯本院就原告請求相當於租金之不當得利部分無管轄權，難認有據，合先敘明。

二、原告起訴主張：

（一）被告自110年間開始向原告承租系爭房屋，每年簽約1次，兩造於112年5月23日就系爭房屋簽立系爭租約，約定租賃期間

自112年5月1日起至113年4月30日止，被告應於每月1日前支付新臺幣（下同）1萬元租金，系爭租約於113年4月30日屆期終止。詎被告於系爭租約終止後，仍繼續無權占用系爭房屋，未返還房屋鑰匙予原告，致原告受有損害，原告遂訴請被告遷讓返還系爭房屋，經本院以113年度南簡字第767號遷讓房屋等事件（下稱113年度南簡字第767號案件）審理後，判決被告應遷讓返還系爭房屋予原告，被告不服提起上訴，經本院以113年度簡上字第318號判決駁回其上訴而確定。113年度南簡字第767號案件判決後，原告對被告聲請假執行，經本院以114年度司執字第21671號遷讓房屋等強制執行事件受理，於114年3月26日始點交系爭房屋返還原告。然原告點交後發現屋內環境髒亂不堪，堆滿被告遺留之物品，且因被告有撿拾回收品之習慣，該等回收品內之白蟻，使系爭房屋之天花板、輕鋼架版、骨架、牆面等均佈滿蟻道，侵蝕嚴重而受損，被告應依系爭租約約定，賠償原告系爭房屋之清理及回復原狀所需費用。為此，爰依不當得利及系爭租約法律關係，提起本件訴訟，請求被告給付自113年5月1日起至114年3月26日止，無權占用系爭房屋之相當於租金不當得利共11萬元【計算式：每月約定租金數額1萬元×11個月＝11萬元】，及清理系爭房屋所需費用12萬元、回復原狀所需地下室重新粉刷費用3萬6,000元、白蟻防治費用3萬元、天花板修繕費用1萬5,000元，共計31萬1,000元。

(二)並聲明：被告應給付原告31萬1,000元。

三、被告則以：

(一)對於原告主張兩造簽立系爭租約，及系爭租約於113年4月30日屆期終止等情，並不爭執。惟原告於113年度南簡字第767號案件審理期間，將系爭房屋公寓大樓1樓大門電子鎖之感應方式改設，致被告所持磁扣無法感應進入公寓大門，自無法進入位在地下室之系爭房屋，被告因此向警方正式報案。被告既無法進入系爭房屋滿足住宿、辦公目的，何來利益可言，且原告之乒乓球桌還放在系爭房屋內，被告根本沒有受

01 利益，反而可以說是受有損害，原告請求被告給付相當於租
02 金之不當得利，並無理由。又清潔估價至少要請3家廠商，
03 原告僅有請1家估價，且原告覺得系爭房屋內之被告物品均
04 是廢棄垃圾，但其實都是有規則、有需要用到的物品，從原
05 告提出的照片亦可以看到系爭房屋內電視機旁有2支被告的
06 備用手機，如果是逃難或被強制離開，是無法拿備用手機，
07 可見被告無法進入系爭房屋拿備用手機，前開報案一事確係
08 屬實。原告沒有把系爭房屋內之物品還給被告，直接丟到外
09 面，也沒有通知被告去搬運，這些東西都壞了，使被告受有
10 損害，原告還請求被告給付清潔費用，並不合理。另系爭房
11 屋屋齡已40幾年，自然會老舊，原告自92年間取得系爭房屋
12 後，迄今沒有重新裝潢，裝潢或家具損壞均屬自然老舊現
13 象。系爭房屋裡面也可能本來就有白蟻，因疫情期間噴灑藥
14 劑而往地下室竄逃，慢慢沿著蟻道走，系爭房屋自然就會變
15 髒。當初白蟻問題還沒有很嚴重時，被告也有告知原告有發
16 現白蟻，後來因被告無法進屋，也不知道白蟻這麼嚴重，被
17 告所有之物品亦遭白蟻啃食，不能全部推給被告，依系爭租
18 約約定，僅有破壞行為造成的房屋損壞，才需承租人負責，
19 若屬自然老舊現象，承租人則不需負責，原告要求被告賠償
20 系爭房屋回復原狀所需費用，並無理由等語，資為抗辯。

21 (二)並聲明：

22 1.原告之訴駁回。

23 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 四、本院得心證之理由：

25 (一)查被告自110年間開始向原告承租系爭房屋，兩造於112年5
26 月23日就系爭房屋簽立系爭租約，約定租賃期間自112年5月
27 1日起至113年4月30日止，每月租金為1萬元，系爭租約於11
28 3年4月30日屆期終止；原告前訴請被告遷讓返還系爭房屋，
29 經本院以113年度南簡字第767號判決被告應遷讓返還該屋予
30 原告，被告不服提起上訴，經本院以113年度簡上字第318號
31 判決駁回其上訴而確定；原告於113年度南簡字第767號案件

01 判決後對被告聲請假執行，經本院以114年度司執字第21671
02 號遷讓房屋等強制執行事件受理後，於114年3月26日點交系
03 爭房屋返還原告等情，為兩造所不爭執，此部分之事實，首
04 堪認定。原告主張被告於系爭租約113年4月30日屆期終止
05 後，仍無權占用系爭房屋至114年3月26日強制執行點交返還
06 該屋止，於此期間無法律上原因占用系爭房屋而受有利益，
07 且未將系爭房屋清理及回復原狀返還原告，致原告受有損
08 害，惟均為被告所否認，並以前詞置辯，依民事訴訟法第27
09 7條前段規定，即應由原告就其所主張有利於己之事實，負
10 舉證之責。

11 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益，民法第179條前段定有明文，而無權占有他人房屋，可
13 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查原告主張
14 系爭租約於113年4月30日屆期終止，然被告並未返還鑰匙，
15 且仍有諸多物品放置於系爭房屋內未搬離，直至114年3月26
16 日始經強制執行政程序點交返還系爭房屋予原告等情，業據原
17 告提出強制執行當日之系爭房屋現場照片為證（見本院卷第
18 131至141頁），被告亦於審理中自陳：上開照片中之物品是
19 我所有，鑰匙確實在我身上，我真的有在搬等語明確（見本
20 院卷第347、348頁），可徵於系爭租約屆期終止後，被告確
21 有持續放置個人物品未搬離，未歸還鑰匙而占用系爭房屋至
22 114年3月26日止之情明確。被告雖辯稱：113年度南簡字第7
23 67號案件第一次開庭（113年7月8日）到第二次開庭（113年
24 9月5日）間，原告變更系爭房屋公寓大樓大門之電子鎖感應
25 方式，使被告所持磁扣無法感應進入該大樓1樓大門，自無
26 法進入系爭房屋等語，否認有占有、使用系爭房屋之情。惟
27 查，被告上開所辯電子鎖感應方式遭變更之情，均為原告所
28 否認（見本院卷第282至284頁）；而被告固曾於113年9月6
29 日4時10分許向臺南市政府警察局第六分局鹽埕派出所報
30 案，稱其發現房東（即原告）將房屋之卡片感應鎖變更密
31 碼，致被告原先使用之卡片無法進入該屋內等語，此有臺南

01 市政府警察局第六分局114年8月16日南市警六偵字第114048
02 8785號函暨所附受理各類案件紀錄表在卷可參（見本院卷第
03 317、319頁），然該次報案並無相關筆錄或調查資料可佐，
04 此有本院114年8月25日電話紀錄在卷可稽（見本院卷第321
05 頁），被告復未提出其他證據資料，證明其上開所辯公寓大
06 樓大門電子鎖遭原告變更感應方式，致被告無法進入系爭房
07 屋之情屬實，自尚難僅以前開受理各類案件紀錄表中被告自
08 述之內容，逕認被告上開所辯屬實。況原告曾於114年2月、
09 3月間傳送訊息詢問被告：「蘇長生：我問你，到底你要不
10 要來搬家，你說你的扣卡有問題，無法感應開門，我們要
11 不要約一個時間，當面幫你看是你扣卡的問題，還是哪個因
12 素，造成感應不良無法開門，麻煩你約定時間，我們一同來
13 處理扣卡，麻煩請回覆」、「蘇先生：你有收到法院強制執
14 行搬遷的函嗎？麻煩你15天內，找時間趕快來搬遷，如果有
15 問題請跟我們聯絡，不然就要在3月26日這天與法院的書記
16 官一同到現場來處理。」、「蘇長生麻煩3/26順便帶大門扣
17 卡來」，被告回覆「妳好：不好意思，可能是太久沒有使用
18 這個地下室鑰匙扣了，我暫時沒辦法帶過去，我會再找找，
19 謝謝」，此有原告提出之訊息記錄在卷可佐（見本院卷第30
20 5至307頁），可見被告至114年3月26日遭強制執行返還系爭
21 房屋前，亦未積極與原告處理被告前開所稱大樓磁扣無法感
22 應、無法進入系爭房屋之問題。被告既未提出足夠證據，證
23 明其上開所辯系爭房屋大樓感應鎖遭原告變更感應方式，而
24 無法進入系爭房屋之情屬實，其所辯即難可憑採，被告自11
25 3年5月1日起至114年3月26日止有占用系爭房屋之事實，堪
26 可認定。被告自系爭租約終止之翌日即113年5月1日起，已
27 不得再基於系爭租約占有、使用系爭房屋，其既未提出任何
28 證據資料，證明其於113年5月1日至114年3月26日期間內，
29 有何占用系爭房屋之合法權源存在，自屬無權占用該屋。被
30 告於上開期間內無權占用系爭房屋而受有使用房屋之利益，
31 致原告受有損害，原告依不當得利法律關係，請求被告按兩

01 造約定之租金數額即每月1萬元，給付此段期間占用系爭房
02 屋相當於租金之不當得利10萬8,387元【計算式：113年5月
03 至114年2月共10個月，114年3月1日至同年月26日共26日，1
04 萬元/月×(10+26/31)個月=10萬8,387元，元以下4捨5
05 入】，即屬有據，應予准許。至被告固請求傳喚員警到庭作
06 證，以證明其於113年9月6日是向警局報案，而非僅是備
07 案，是刑事案件之情（見本院卷第349頁）；惟被告有向警
08 局報案之事實，業有前開臺南市政府警察局第六分局鹽埕派
09 出所受理各類案件紀錄表在卷可證，該紀錄表業已記載被告
10 於該日親自報案，欲向本件原告提告強制罪之情明確，是被
11 告此部分調查證據之聲請，難認有調查之必要，附此敘明。

12 (三)又系爭租約第13條約定：租賃契約終止時，承租人應將房屋
13 返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利；第15條約定：
14 承租人遷出時，如有遺留物品者，任由出租人處理，其處理
15 所需費用，由擔保金（押金）先行扣抵，如有不足由承租人
16 補足，承租人不得異議；租賃期滿或契約終止後，承租人未
17 返還租賃物，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費
18 用由承租人負擔；第9條約定：房屋損壞而有修繕之必要
19 時，因自然老舊損壞，由出租人負擔；房屋有改裝、裝潢設
20 施之必要，經出租人同意，承租人得依相關法令自行裝設，
21 前項情形承租人返還房屋時，應負責恢復原狀；房屋之家
22 電、傢俱或其他設備損壞修繕之必要時，負擔歸屬：承租人
23 負擔；第10條約定：承租人應以善良管理人之注意義務保管
24 房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠
25 償責任，此有系爭租約在卷可稽（見本院卷第41至43頁）。
26 經查：

27 1.原告前於113年6月間兩造調解程序後，與被告共同至系爭房
28 屋勘查時，即發現系爭房屋屋內已相當髒亂，堆滿被告物
29 品，原告請清潔公司估價系爭房屋之清潔、搬運及處理廢棄
30 物所需費用為12萬元，114年3月26日原告經強制執执行程序點
31 交受領系爭房屋時，該屋仍然環境髒亂、堆滿被告所遺物品

01 未清理等情，業據原告提出現場照片及古都環保企業有限公司
02 估價單為證（見114年度南司簡調字第36號卷，下稱調字
03 卷，第33至69頁；本院卷第131至141頁），被告亦於審理中
04 自陳上開照片中所示之物品為其所有（見本院卷第348
05 頁），堪認被告確實有遺留諸多物品於系爭房屋未搬離且未
06 清理之情，原告依系爭租約第15條約定請求被告賠償清潔處
07 理費用，確屬有據。又被告雖辯稱原告僅請1間清潔公司估
08 價，未請3家估價進行比價，請求12萬元清潔費用不合理云
09 云；然本院審酌系爭房屋之大小、上開照片所示屋內堆置物
10 品之情形、屋內環境狀態，及系爭房屋位在地下室，以較為
11 狹窄之樓梯連結上層空間（見調字卷第45、47頁），搬運、
12 清理物品進出較為不易，依上情綜合考量清理系爭房屋所需
13 之人力、時間，堪認原告主張清理系爭房屋及處理其內遺留
14 物品所需費用為12萬元，確屬合理，被告所辯，難認有據。
15 是原告依系爭租約第15條約定，請求被告給付12萬元清理費
16 用，為有理由，應予准許。

17 2.原告固另主張：因被告自外面撿拾放置在系爭房屋之傢俱帶
18 有白蟻，且被告未盡維護系爭房屋之責，致白蟻擴散於整個
19 地下室，系爭房屋天花板均遭白蟻嚴重侵蝕，屋內佈滿蟻
20 道，須重新粉刷牆面、更換石膏天花板、整修天花板、清除
21 天花板骨架白蟻殘屑及施作白蟻防治等，請求被告賠償回復
22 系爭房屋原狀所需費用8萬1,000元等語，並提出相關照片及
23 富丞工程行估價單、安家環保有限公司白蟻防治工程施工規
24 範暨報價書、全發工程估價單等為證（見本院卷第87至151
25 頁）；惟為被告所否認，抗辯系爭房屋已屋齡40多年，可能
26 本來就有白蟻，原告主張之天花板、牆面等損壞，是自然老
27 舊現象，與被告無關等語。按房屋隨時間之經過及日常生活
28 之使用，本即有折舊及自然耗損之問題，是以承租人之回復
29 原狀義務，並非租賃物之原來狀態，而係應有狀態。而白蟻
30 為自然生物，其出現於系爭房屋之可能原因甚多，因房屋老
31 舊或因氣候、環境潮濕所生，均非無可能，自難僅以原告提

01 出之前開照片，認定系爭房屋內之白蟻，必係因被告撿拾傢
02 俱放置於系爭房屋之行為所致；且白蟻及蟻道擴散於系爭房
03 屋之速度、發展歷程，均屬難以認定，要難僅以系爭房屋於
04 點交後，經原告發現屋內有諸多遭白蟻侵蝕之痕跡或蟻道殘
05 留情形，認定此必係因被告於租期內未盡保管系爭房屋之善
06 良管理人注意義務所產生。是以，原告所主張系爭房屋遭白
07 蟻、蟻道侵蝕而受損部分，既無法排除係該屋隨時間經過及
08 生活使用、或自然環境所致，本即會產生之損壞，而無法認
09 定為被告疏於保管所致，原告依系爭租約約定請求被告給付
10 重新粉刷牆面、更換石膏天花板、整修天花板、清除天花板
11 骨架白蟻殘屑及施作白蟻防治等回復原狀8萬1,000元費用，
12 即難認有據，不應准許。

13 (四)綜上，原告依不當得利法律關係，請求被告給付自113年5月
14 1日起至114年3月26日止，無權占用系爭房屋相當於租金之
15 不當得利10萬8,387元，及依系爭租約約定，請求被告給付
16 系爭房屋清理費用12萬元，為有理由，應予准許。原告逾此
17 範圍之請求，則屬無據，不應准許。又被告於系爭租約之押
18 金2萬元，業已於本院113年度簡上字第318號遷讓房屋等事
19 件之判決中扣抵被告所欠租金，而無剩餘，此有該判決在卷
20 可佐（見本院卷第265頁），故被告前開應給付原告之金
21 額，並無系爭租約所定得以押金抵充之情形，併此敘明。

22 五、綜上所述，原告依不當得利及系爭租約法律關係，請求被告
23 給付22萬8,387元，為有理由，應予准許；逾此部分之請
24 求，則屬無據，應予駁回。

25 六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
26 酌量情形，命兩造以比例分擔，民事訴訟法第79條定有明
27 文。本院審酌兩造之勝敗比例，認本件訴訟費用由被告負擔
28 百分之73，餘由原告負擔，應屬適當，爰判決如主文第3項
29 所示。

30 七、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
31 為被告部分敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1

01 項第3款規定，應依職權宣告原告勝訴部分得假執行。又被
02 告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核於法並無不合，
03 爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
05 經本院審酌後，亦核與判決之結果不生影響，爰不一一論
06 述，附此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 11 月 17 日
09 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
10 法 官 陳 薇

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
14 審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日
16 書記官 謝婷婷