臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1078號

原　　告　林秋瑩

000000000000000000

訴訟代理人　吳志成

000000000000000000

被　　告　許書銘

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○路00巷0號3樓（即臺北市○○區○○段0○段0000○號）建物騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國110年5月1日起至遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告新臺幣24,857元。

三、被告應給付原告新臺幣1,187,388元，及其中新臺幣26,000元自民國110年11月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣286,880元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣860,649元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：如附表1所示。其後於民國111年4月14日言詞辯論期日更正聲明為：如附表2所示。核其基礎事實同一，此部分應屬補充、更正其法律上陳述，合先敘

明。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告自民國97年5月1日起承租原告所有之門牌號碼臺北市○○路00巷0號3樓即臺北市○○區○○段0○段0000○號建物（下稱系爭建物）。兩造復於107年5月1日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定原告將系爭建物出租予被告，租賃期間自107年5月1日起至110年4月30日止，每月租金為新臺幣（下同）26,000元。惟被告未繳付110年4月份之租金，且於租賃期間屆滿後，仍占有系爭建物未返還。又被告為將系爭建物供營業用，將系爭建物原有水泥隔間、衛浴設備、梯間牆壁、玄關大門拆除、毀損，並鑿穿3樓天花板及地板，以建構送餐升降機通道，兩造約定租賃期間屆滿後，被告應回復原狀，原告曾催告被告回復原狀，被告置之不理，故請求被告給付金錢共1,072,050元以代回復原狀，爰依民法第455條、第767條、第213條及系爭契約第6條、第9條，請求被告遷讓返還系爭建物、給付未付之110年4月份租金26,000元、回復原狀費用1,072,050元。再被告於租賃期間屆滿後仍占用系爭建物，因而受有利益，並致原告受有損害，爰依民法第179條，請求被告按月給付相當於租金之不當得利65,000元。又依兩造前於102年5月2日簽立之租賃契約以及系爭契約，均約定房屋稅等，若較出租前之稅額增加時，被告應支付增加部分，爰依102年5月2日租賃契約、系爭契約第16條之約定，請求被告給付稅差113,448元等語，並聲明：如附表2所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠、原告請求被告騰空返還系爭建物，給付110年4月份租金26,0

00元、回復原狀費用1,072,050元、稅差113,448元之部分：

1.系爭契約第4條、第6條、特約事項分別約定：「租金應於每月5日以前繳納，每月應繳1個月份乙方（即被告，下同）不得藉詞拖延」、「乙方於租期屆滿時，除經甲方（即原告，下同）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀騰空交還甲方。…」、「合約期滿後乙方須將地板房屋恢復原狀」（見調解卷第19、21、23頁）。又第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第3項亦有明文。經查，原告主張系爭建物為其所有，被告承租系爭建物，租賃期間自107年5月1日起至110年4月30日止，被告未給付110年4月份租金26,000元，且於租賃期間屆滿後迄今仍占用系爭建物未返還；系爭建物遭被告拆除、毀損原有水泥隔間、衛浴設備、梯間牆壁、玄關大門，及鑿穿3樓天花板及地板，如需回復原狀，共需1,072,050元之回復原狀費用（計算式：850,500元＋123,900元＋97,650元＝1,072,050元）等情，業據其提出系爭建物所有權狀、系爭契約及系爭建物現況照片、工程估價單為證（見調解卷第19至25頁、第31至41頁）。而被告經於相當時期受合法之通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認。則原告依系爭契約第3條、第6條、特約事項之約定，以及民法第213條第3項之規定，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還原告，給付110年4月份租金26,000元、1,072,050元之回復原狀費用，均為有理由，應予准許。

2.又系爭契約第16條約定：「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方負責補貼，乙方決不異議。」，兩造於102年5月2日簽立之租賃契約第16條同有此約定（見調解卷第21頁、本院卷第55頁），原告主張被告將系爭建物暨坐落基地之房屋稅、地價稅變更為營業用，依約應給付105年至111年房屋稅稅差16,1

78元、106年至110年地價稅稅差129,434元，惟被告僅給付56,274元等情，業據其提出歷年房屋稅與地價稅繳納證明書及繳款書在卷為證（見本院卷第65至75頁），而被告依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，則原告依系爭契約第16條及102年5月2日簽立之租賃契約第16條之約定，請求被告給付房屋稅及地價稅之稅差89,338元（計算式：16,178元＋129,434元－56,274元＝89,338元），為有理由，應予准許。至於原告請求被告給付111年地價稅稅差25,533元部分，因原告目前尚未繳納111年地價稅，此由原告並未提出111年地價稅繳款書可證，而按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。又將來給付之訴，以債權已確定存在，僅請求權尚未到期，因到期有不履行之虞，為其要件（最高法院86年度台上字第1385號判決意旨參照），惟111年地價稅係於111年11月1日至11月30日期間方開徵繳納，實際應納稅額仍待主管機關計算核定後，以地價稅繳款書通知土地所有權人即原告繳納，則原告應繳納之111年地價稅稅額是否確為其主張之31,916元尚屬未定，是被告依約應負擔之111年地價稅稅差數額目前亦無從確定，此部分非屬確定之債權，揆諸前揭說明，原告此部分之請求，不應准許。

3. 綜上，原告可請求被告將系爭建物騰空遷讓返還原告，給付110年4月份租金26,000元、回復原狀費用1,072,050元、稅差89,338元，共計1,187,388元（計算式：26,000元＋1,072,050元＋89,338元＝1,187,388元）。

4. 按給付有確定期限者，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5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，本件原告請求被告給付租金26,000元部分，既屬有據，則其依上開法條規定，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年11

月14日起（見調解卷第47頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有理，應予准許。

㈡、原告請求被告應自110年5月1日起至返還系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利之部分：

1.被告於系爭契約租賃期間屆滿後，仍占用未返還系爭建物，致系爭建物所有權人即原告受有無法使用系爭建物之損害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭建物可能獲得相當於租金之利益，是原告依民法第179條之規定，請求被告自110年5月1日起至返還系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利，為有理由。

2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而依土地法施行法第25條規定，所謂土地之價額，係指法定地價，所謂建築物之價額，則依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，則土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定。

3.本院參酌臺北市政府地政局依【地價調查估計規則】之建物現值計算公式即建物現值＝建物單價×【1—（年折舊率×經歷年數）】×建物面積之估定建物之標準，認系爭建物依該管地政機關估定之價額為860,649元（見本院卷第13頁）。

4.查系爭建物屋齡約40餘年，位處師大商圈，同建物1樓為營業店家，前為師大路，緊鄰師大公園，經原告陳明在卷（見調解卷第31頁），生活機能完足，交通便利。審酌系爭建物之屋齡、坐落位置、繁榮程度、經濟用途、交通便利性、生活機能完善度等情，認原告主張相當於租金之利益，應以系爭建物暨坐落土地申報總價年息10%計算為適當。

5.系爭建物所坐落大安區龍泉段3小段544、545地號土地之基

地部分共105.06平方公尺，原告之權利範圍為1/4。上開土地110年度申報地價均為每平方公尺80,800元（即公告地價101,000元之80%）。又系爭建物估定之價額為860,649元，已如上述。依此計算，被告應按月給付相當於租金之不當得利為24,857元【計算式：（《80,800元×面積105.06㎡×權利範圍1/4》＋860,649元)×10%÷12＝24,857元，元以下四捨五入】，堪予認定。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭契約第3條、第6條、第16條、特約事項、102年5月2日簽立之租賃契約第16條之約定，以及民法第179條、第213條第3項之規定，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、原告就主文第1項部分陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，併依職權酌定相當金額，諭知被告如預供擔保得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：本院審理結果雖認原告之訴一部有理由，一部無理由，惟該敗訴部分，僅係就不當得利部分為原告部分敗訴之判決，本院審酌此部分屬民事訴訟法第77條之2 第2 項規定之附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔本件訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　5　　月　　31　　日

書記官　林立原

附表1（原起訴聲明）

第　1　項	被告應將門牌號碼臺北市○○路00巷0號3樓房屋回復原狀，騰空遷讓返還予原告。

第　2項	被告應給付原告110年4月份未付之房租26,000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。
第　3項	被告應自110年5月1日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告65,000元之占用月租金。
第　4項	被告應給付原告自105年起因被告申請公司登記，致房屋、地價稅變成營業用稅率之差額，未付之稅金差額113,448元。
第　5項	被告應給付原告3樓樓梯間牆壁及玄關大門毀損之回復工程費用123,900元
第　6項	被告為擴建1、2樓用餐營業空間，利用4樓頂加蓋空間，將廚房移上4樓，並從4樓鑿穿各層樓版建構1平方米面積之送餐升降機通道，被告承諾租期屆滿後一定會回復原狀，但至今仍置之不理，被告應給付原告3樓地板、天花板之回復工程費用97,650元。
第　7項	被告為利用3樓空間營業，將原有水泥隔間、衛浴設施全數拆除，被告承諾租期屆滿後一定會回復原狀，但至今仍置之不理，被告應給付原告3樓水泥隔間、衛浴設備之回復工程費用850,500元。
第　8項	第1項之請求，願供擔保，請准宣告假執行。

附表2（變更後聲明）

第　1項	被告應將門牌號碼臺北市○○路00巷0號3樓房屋，騰空遷讓返還予原告。
第　2項	被告應給付原告26,000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。
第　3項	被告應自110年5月1日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告65,000元。

第　4項	被告應給付原告113,448元。
第　5項	被告應給付原告123,900元
第　6項	被告應給付原告97,650元。
第　7項	被告應給付原告850,500元。
第　8項	第1項之請求，願供擔保，請准宣告假執行。