

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2973號

原告 唐瑞婷

居臺北市○○區○○路0段00號7樓

訴訟代理人 羅紅芳

住同上

被告 傅思遠

鄭素蘭

共同

訴訟代理人 王文範律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月14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○○區○○街00號3樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國114年1月1日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣20,000元。
- 三、被告應給付原告新臺幣1,524元，及均自民國113年5月30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97%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣203,262元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣609,785元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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款、第3款分別定有明文。查，原告起訴時，原聲明第2項為：被告應自民國113年

01 4月1日起至遷讓第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣
02 (下同) 32,000元，並加計按週年利率5%計算之利息；原聲
03 明第4項為：原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第1
04 1頁）。嗣於本院113年8月1日言詞辯論期日，變更聲明第2
05 項為：被告應自113年4月1日起至返還第1項房屋之日止，按
06 月給付原告32,000元；變更聲明第4項為：就訴之聲明第1
07 項，原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第138至139
08 頁），經核原告上開變更，係基於兩造間租賃關係所生，屬
09 請求之基礎事實同一，且係減縮應受判決事項之聲明，與前
10 揭規定相符，應予准許。

11 貳、實體部分

12 一、原告起訴主張：兩造於111年1月19日簽訂房屋租賃契約（下
13 稱系爭租約），約定原告將其所有門牌號碼臺北市○○區○
14 ○街00號3樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間
15 為111年1月1日至112年12月31日，每月租金2萬元，水費、
16 電費、瓦斯費依帳單金額由承租人負擔，房屋或附屬設備損
17 壞而有修繕之必要時，應由承租人負責修繕。嗣兩造於111
18 年8月4日合意約定系爭租約再延長2年，惟因原告計畫113年
19 底回國就職，故於113年2月20日寄發存證信函予被告，依系
20 爭租約第11條之約定，提前終止兩造間之租賃契約關係，被
21 告無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，除應返
22 還原告系爭房屋外，尚應自113年4月1日起按月給付相當於
23 租金之不當得利。另被告自112年6月起至113年4月止，扣除
24 被告預繳之10,470元，尚積欠1,524元之修繕費、水、電、
25 瓦斯費，依約被告應給付此部分之費用。為此，爰依民法第
26 767條第1項、第179條之規定、系爭租約第5條、第8條之約
27 定，請求被告返還系爭房屋、按月給付相當於租金之不當得
28 利32,000元、返還1,524元及法定遲延利息等語。並聲明：
29 (一)、被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)、被告應自11
30 3年4月1日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告32,000
31 元。(三)、被告應返還原告1,524元，及自起訴狀繕本送達被

01 告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)、就
02 訴之聲明第1項，原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：系爭租約於112年12月31日期滿前，原告未表示
04 屆期不再續租，並收取被告匯付之113年上半年房租，而讓
05 被告繼續使用系爭房屋，是兩造依民法第451條之規定，自1
06 13年1月1日起成立不定期租賃契約，非有土地法第100條所
07 列情事，原告不得收回房屋，原告亦未依租賃住宅市場發展
08 及管理條例第10條之規定，提供相關證明，原告主張依系爭
09 租約第11條約定提前終止租約，違反上開規定，並非可採。
10 兩造間不定期租賃契約既仍存在，則原告請求被告返還房屋
11 及給付不當得利，並無理由。另關於修繕費1,200元部分，
12 原告同意自112年7月至12月房租暨水電瓦斯預付費用中扣
13 除，被告始於112年6月25日匯付款項時扣除1,200元，並於
14 對話群組名列扣除項目告知原告，原告明知且無反對之意，
15 原告此部分主張，洵屬無理等語置辯。並聲明：原告之訴駁
16 回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。

17 三、得心證之理由

18 (一)、稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
19 方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。倘當事人
20 雙方就租金、租賃標的等租賃契約必要之點，有意思表示之
21 合致，則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要。至
22 期限逾一年之不動產租賃契約，依民法第422條前段規定，
23 固應以字據訂立之。惟觀其立法理由，乃因此類租賃契約，
24 於當事人之利害極有關係，應使其訂立字據，藉防後日之爭
25 論。基此而論，該所稱「字據」，係指表彰期限逾一年之不
26 動產租賃契約之證明文件而言。故出租人出具書面，載明與
27 承租人意思表示合致之出租不動產、租金及租期等租賃契約
28 必要之點，並交付承租人收受，承租人進而據以主張權利，
29 即不失為字據，非謂期限逾一年之不動產租賃契約應以書面
30 為之（最高法院112年度台上字第1008號判決參照）。經
31 查，原告於111年8月4日透過LINE通訊軟體向被告稱：「我

01 想這樣好了，我們租約再延長兩年，修繕費用就照之前說的
02 我們這邊出9000。至少要住滿兩年（從一開始簽約開始
03 算），如果你們抽到社區住宅可以搬走(滿兩年後)，但請提
04 前2個月告知，不扣押金。這樣你們覺得如何呢？」等語(下
05 稱LINE對話紀錄)，有對話紀錄可參（見本院卷第141頁），
06 被告鄭素蘭則回以「(熊大貼圖，謝謝之意)」，足見兩造於
07 111年8月4日就系爭租約租期再延長2年一事達成合意，並另
08 約定修繕費用由原告負擔9,000元，被告至少應承租111年1
09 月1日至112年12月31日之期間，如被告抽中社會住宅，113
10 年1月1日後可搬走，或於113年1月1日後得因抽中社會住宅
11 而搬走，且提前2個月告知原告，則不扣押金。此由被告傅
12 思遠於113年3月4日以存證信函回覆原告稱「…另雙方於111
13 年8月4日合議就系爭租約租期延長兩年於114年12月31
14 日…」等語（見本院卷第183頁），益見被告對於兩造於111
15 年8月4日就系爭租約租期延長2年乙節，知之甚明。本件既
16 有系爭租約之書面，兩造復於LINE通訊軟體上達成就系爭租
17 約延長2年之合意，揆前說明，本件已符合民法第422條前段
18 規定「應以字據訂立」之要件。從而，原告主張兩造間就系
19 爭租約之租期已延長至114年12月31日，可以採信。至被告
20 辯稱：LINE對話紀錄是指原租賃契約屆期後，就續約部分應
21 另簽立新租約，且續約期間自兩造簽立新租約後開始起算，
22 兩造未訂立新租約，無從起算租賃期間，且依民法第422條
23 之規定，已構成不定期租賃云云。惟被告辯稱LINE對話紀
24 錄是指原租賃契約屆期後，就續約部分應另簽立新租約等
25 情，與LINE對話紀錄之文義未合，又兩造已以字據訂立期限
26 逾1年之租約，已如前述，並未構成民法第422條不定期租
27 賃，是被告前揭所辯，均無足採。

28 (二)、系爭租約第11條第1項約定：「本契約於期限屆滿前，租賃
29 雙方得終止租約。」（見本院卷第23頁），原告自得提前終
30 止兩造間之系爭租約。查，原告為系爭房屋之所有權人乙
31 節，為兩造所不爭執（見本院卷第19頁），此部分之事實，

01 堪以認定。原告於113年2月20日以存證信函通知被告即日起
02 終止系爭租約，傅思遠並於同年3月4日以存證信函回覆原
03 告，堪認被告至遲於113年3月4日已收受原告前開存證信函
04 （見本院卷第183頁），是兩造間之系爭租約已於113年3月4
05 日終止。

06 (三)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
07 民法第767條第1項前段定有明文。查，兩造間現已無租賃關
08 係，被告迄未返還系爭房屋，則原告依民法第767條第1項之
09 規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，核屬有據，應予准
10 許。

11 (四)、復按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
12 其利益，民法第179條前段定有明文，又無權占用他人房屋
13 或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利
14 益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有
15 權人得請求占用人返還該利益。原告主張被告應自113年4月
16 1日起按月給付相當於租金之不當得利32,000元云云。惟
17 查，兩造間之系爭租約已因原告終止而消滅，被告自113年3
18 月4日起已無占有使用系爭房屋之正當權源，卻仍未遷讓返
19 還系爭房屋，致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且依社
20 會通常觀念，被告因無權占有系爭房屋可獲得相當於租金之
21 利益，原告自得請求被告返還不當得利。原告雖主張每月租
22 金應以32,000元計算，惟未舉證以實其說，無從遽採。而依
23 系爭租約，每月租金為2萬元，應認以此作為計算不當得利
24 數額，尚屬適當，原告逾此範圍之主張，則屬無據，應予駁
25 回。再查，被告已將113年1月至6月、7月至12月之租金給付
26 原告，有被告所提存款交易明細、原告書狀所載附卷可參
27 （見本院卷第157、337頁），足見被告已支付113年度全年
28 度租金予原告，原告就系爭房屋於113年1月1日至同年12月3
29 1日期間，顯未受有相當於租金之損害。從而，原告依民法
30 第179條規定，請求被告自114年1月1日起至返還系爭房屋之
31 日止，按月給付原告2萬元，為有理由。原告逾此範圍之請

01 求，為無理由，應予駁回。

02 (五)、系爭租約第5條約定：「租賃期間，使用房屋所生之相關費
03 用：…二、水費：由承租人負擔。三、電費：由承租人負
04 擔。四、瓦斯費：由承租人負擔。」（見本院卷第19至21
05 頁）。第8條約定：「房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要
06 時，應由承租人負責修繕」。是承租人應負擔修繕房屋或附
07 屬設備之費用，以及水費、電費、瓦斯費。經查，被告本應
08 於112年6月給付原告112年7月至12月租金12萬元及預付水電
09 費1萬元，惟被告扣除「換浴室洗手台水龍頭漏水1,200元」
10 後，僅給付原告128,800元，有兩造112年6月26日LINE對話
11 紀錄可證（見本院卷第341頁），可見被告認為應由原告負
12 擔前開換浴室洗手台水龍頭漏水即系爭房屋附屬設備之修繕
13 費用1,200元，惟此與系爭租約第8條之約定相悖，故原告請
14 求被告給付112年6月此筆修繕費1,200元，核屬有據。被告
15 雖辯稱其於對話群組名列扣除項目告知原告時，原告明知且
16 無反對之意，惟未舉證以實其說，自難認被告此部分所辯為
17 真。又112年6月至113年4月間，水費、電費、瓦斯費分為1,
18 637元、6,596元、2,561元，業經原告提出單據為證（見本
19 院卷第203至241頁），堪以認定。至被告辯稱對於112年11
20 月水費、112年8月電費之收據，爭執其形式真正云云（見本
21 院卷第262頁），惟原告嗣提出水費繳納明細表、台灣電力
22 公司台北市區營業處113年9月9日北市費核證字第113004260
23 號函，足證原告確已繳納112年11月水費315元、112年8月電
24 費2,200元（見本院卷第343頁、第351頁），被告前開所
25 辯，無足憑為有利於被告之證明。又兩造均不爭執被告前已
26 預繳10,470元（見本院卷第65、251頁），經扣除前開金額
27 （10,470元-1,200元-1,637元-6,596元-2,561元=-1,524
28 元），被告尚須繳納1,524元之費用，故原告請求被告給付
29 1,524元之修繕費、水、電、瓦斯費，為有理由，應予准
30 許。

31 (六)、未按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延

01 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
02 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
03 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
04 他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支
05 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
06 息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
07 週年利率為5%，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段
08 及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付1,524元之
09 修繕費、水、電、瓦斯費部分，核屬無確定期限之債務，則
10 原告請求加計自起訴狀繕本送達被告翌日即113年5月29日
11 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，即
12 屬有據，應予准許。

13 四、綜上所述，兩造間系爭租約之租賃期間已延長2年，原告依
14 系爭租約第11條之約定，提前終止兩造間之系爭租約，併依
15 民法第767條第1項之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房
16 屋，核屬有據，應予准許。又被告已預繳租金至113年12月3
17 1日，則原告依不當得利之法律關係，請求被告自114年1月1
18 日起至返還第1項房屋之日止，按月給付2萬元，為有理由，
19 應予准許。另原告依系爭租約第5條、第8條之約定，請求被
20 告給付1,524元之修繕費、水、電、瓦斯費，為有理由，應
21 予准許。至原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

22 五、就主文第1項部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或
23 免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
24 之。

25 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
26 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
27 論駁之必要，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

30 民事第四庭 法官 蕭涵勻

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

04 書記官 林立原