臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7034號

原　　告　臺北市政府捷運工程局

000000000000000000

法定代理人　鄭德發

訴訟代理人　張藏文律師

被　　告　張心

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國114年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參萬柒仟參佰陸拾參元，及自民國一百十四年九月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項部分，得假執行。但被告如以新臺幣參萬柒仟參佰陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第一項及第二項為：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號19樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。㈡被告應自民國112年3月1日起至交還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬6,000元、已發生之公用事業費用（113年7月15日至113年9月15日電費4,891元；113年6月12日至113年10月15日水費1,016元；113年3月8日至113年11月7日瓦斯費2,092元）及迄被告返還系爭房屋日止之公用事業費用、113年1月1日至113年10月31日管理費1萬9,270元及迄被告返還系爭房屋日止之管理費，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

日止，按年息5%計算之利息。嗣迭為聲明之變更（本院卷第157至158頁、第199至200頁、第255頁、第291至292頁、第307頁），最後聲明如貳之□㈠㈡所示（本院卷第341、361頁），變更前後訴訟標的不變。原告所為核屬張應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，於法即無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭房屋所有權人為臺北市，管理機關為原告；經原告依「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」規定，以公開標租方式將系爭房屋出租予訴外人汪碧霞，雙方訂有不動產住宅租賃契約並經公證，約定租期自107年1月18日至112年1月17日，期滿後依約續租，租期自112年1月18日至121年7月17日，租金為每月2萬0,621元。嗣訴外人黃晉國自稱為汪碧霞之代理人，將系爭房屋以每月租金2萬6,000元出租予被告，被告並自112年3月1日起占有系爭房屋，汪碧霞之轉租行為違反與原告間租賃契約第12條第2項約定，經原告於112年7月27日、117年8月16日發函限期命汪碧霞改善未果，乃以112年9月12日函通知汪碧霞於112年9月30日終止租賃契約，再以112年10月12日函通知汪碧霞辦理點交返還系爭房屋；是被告自112年3月1日起即為無權占有系爭房屋，原告爰依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系爭房屋。又被告占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，每月以被告、汪碧霞間約定之租金2萬6,000元計；另其居住使用系爭房屋，並使用水電、天然氣等，亦受有利益，應負擔社區管理費、水電及天然氣費等公用事業費用；爰依民法第179條、第181條及第182條第2項規定，請求被告給付如附表「請求起迄期間」所示之各該費用本息等語。而聲明求為判決：

㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

㈡被告應給付原告78萬7,430元，及自114年8月27日變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息。

㈢願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告與汪碧霞間之租賃契約尚未屆期，原告應起訴請求終止或解除該契約，始得要求汪碧霞搬離。又被告已於114年6月30日通知原告、汪碧霞，表示要歸還系爭房屋鑰匙，但原告拒絕前來取回，被告乃將鑰匙放置在社區管理室，經汪碧霞於114年7月1日領取鑰匙，被告並已將房屋內物品清空。另附表所示管理費、公用事業費用，應由與原告簽訂租賃契約之汪碧霞負給付義務，並非被告；而112年9月30日前之費用，原告已如數向汪碧霞收取，至於之後所生費用、相當於租金之不當得利，均應由汪碧霞繳納，且原告自112年10月1日至113年5月份仍有向汪碧霞收取不當得利每月2萬0,621元；又本院113年度簡上字第454號判決（原審為本院新店簡易庭112年度店簡字第1694號汪碧霞與被告間請求遷讓房屋等事件，下稱另案）已判命被告給付汪碧霞租金及不當得利，故原告再於本件請求被告負擔，顯重複受利；況原告並未實際支付、代墊各該管理費、公用事業費用，自未受有損害。至於占有系爭房屋相當於租金之不當得利，應依原告與汪碧霞間約定之每月租金2萬0,621元計算，始為適當。且被告與汪碧霞締約時，係誤信汪碧霞之代理人黃晉國謊稱其為系爭房屋之合資所有權人，確屬善意不知情，依民法第952條規定，原告不得請求被告給付相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張系爭房屋所有權人為臺北市，管理機關為原告，而原告將系爭房屋出租予汪碧霞，與汪碧霞簽有不動產住宅租賃契約並經公證，約定租期自107年1月18日至112年1月17日，期滿後依約續租，租期自112年1月18日至121年7月17日，租金為每月2萬0,621元；另被告於112年2月22日向汪碧霞以每月租金2萬6,000元承租系爭房屋，並自112年3月1日起占有系爭房屋之事實，業據原告提出建物登記謄本、不動產住宅租賃契約及公證書、房屋租賃契約書（本院卷第55至

85頁），為被告所不爭執（本院卷第175頁），堪予認定。

四、原告主張被告自112年3月1日起無權占有系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段請求被告遷讓返還系爭房屋，另依民法第179條、第181條及第182條第2項規定，請求被告給付如附表「請求起迄期間」所示之各該費用本息等情。但為被告所爭執，並以前開情詞置辯，茲分述如下：

㈠原告主張被告自112年3月1日起無權占有系爭房屋，依民法第767條第1項前段請求被告遷讓返還系爭房屋部分：

1.依民法第443條規定：「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。」「承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。」且按轉租係轉租人與次承租人成立新租賃關係，與租賃權之讓與不同；轉租人與出租人間之租賃關係仍然存在，惟次承租人與原出租人並無直接租賃關係之可言。又基於債之關係而取得占有之權利，其性質僅具相對性之占有，除法律別有規定外，不得對抗債之關係以外之第三人。租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向次承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視次承租人是否善意而定，倘次承租人為善意，依民法第952條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘次承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益（最高法院91年度台上字第1537號判決參照）。是承租人未經所有權人即出租人同意，而將租賃物轉租予次承租人，次承租人不得以該轉租之租賃契約對抗所有人。

2.查原告與汪碧霞間之租賃契約第12條第2項約定：「乙方（即汪碧霞）不得將租賃標的物（即系爭房屋）之全部或一

部出借或轉租他人」，及第16條第1項第3款約定：「除本契約另有約定外，乙方如有下列情形之一者，甲方除得終止本契約、停止其參加甲方（即原告）投標權一年外，其保證金不予發還…□乙方違反法令規定或本契約約定，經甲方定相當期限催告，未於期限內改善完成」，有該租賃契約書可稽（本院卷第65、68頁）。又如上開□之認定，汪碧霞於112年2月22日與被告簽約而將系爭房屋轉租被告後，原告先後於112年7月27日、112年8月16日以汪碧霞違反與原告間租賃契約第12條第2項約定，發函限期命汪碧霞改善，再於112年9月12日發函命汪碧霞於同年月27日前改善，逾期即於112年9月30日終止契約，有各該函文、送達證書足稽（本院卷第113至119頁）。汪碧霞既未於原告所定期限內終止與被告間租賃契約、或令被告遷出系爭房屋，則原告於112年9月30日依上開約定，終止與汪碧霞間之租賃契約，自生效力。

3.承上，汪碧霞並未經原告同意而將系爭房屋轉租予被告，原告已以此事由而於112年9月30日終止與汪碧霞間之租賃契約。再參之被告曾於112年7月21日寄發電子郵件與原告，檢舉汪碧霞違法轉租一事，經原告以112年7月27日北市捷財字第11230141912號函覆被告，有該電子郵件、原告函文可稽（本院卷第87、89頁）；再參據被告於另案亦自陳：其向汪碧霞承租系爭房屋後，因汪碧霞之代理人黃晉國不斷拒絕其申請租屋補助、遷入戶籍、減少租金，而察覺有異，並對外詢問求證，經保全告知系爭房屋為原告所有，且向原告確認無誤，始知悉黃晉國違法轉租等語（本院卷第313頁）；此節併經另案二審判決認定：被告於112年7月即已知悉系爭房屋為原告所有後，仍繼續居住於系爭房屋（見另案二審判決「事實及理由、貳之□㈠2.⑶」之認定，本院卷第318頁）明確。則被告至遲既已在112年7月21日知悉汪碧霞違約將系爭房屋轉租於伊，猶繼續無權占用系爭房屋，自此時起即不受善意占有人之保護；故被告抗辯其自112年3月1日起即為善意占有人，超逾此期間部分，尚不足採。

4.又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。另按對於物有事實上管領力者，為占有人，同法第940條定有明文。查：

⑴被告固抗辯：其已於114年6月30日通知原告、汪碧霞，表示要歸還系爭房屋鑰匙，但原告拒絕前來取回，被告遂將鑰匙放置在社區管理室，經汪碧霞於114年7月1日領取鑰匙，被告並已將房屋內物品清空等語。但原告就此陳稱：被告將系爭房屋返還汪碧霞後，汪碧霞及被告於114年7月15日始將系爭房屋返還原告等語（本院卷第308、342頁）。

⑵查被告於114年6月30日僅係將系爭房屋鑰匙放置在社區所在管理室，並未同時將系爭房屋清空、現實將鑰匙返還原告；然綜觀前開兩造之陳述，應認被告至遲迄原告不爭執之114年7月15日起，對系爭房屋之事實上管領力，方告消滅；在此之前，其仍為系爭房屋之占有人，且對系爭房屋所有權人臺北市、管理機關即原告而言，構成無權占有，應可認定。

⑶既被告已於114年7月15日將系爭房屋鑰匙交還原告、並清空屋內物品，則原告主張依民法第767第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還於伊，自屬無據。

㈡原告依民法第179條、第181條及第182條第2項規定，請求被告給付如附表「請求起迄期間」所示之各該費用本息部分：

1.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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。

2.關於原告請求附表所示被告無權占有系爭房屋，相當於租金之不當得利74萬0,581元部分：

⑴按不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第181條但書亦有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損

害若干為準；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍（最高法院61年台上字第1695號判決先例、104年度台上字第715號判決參照）。而請求人請求無權占有人返還占有不動產所受之利益時，原則上應以相當於該不動產之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號判決參照）。

⑵被告自112年7月21日起至114年7月15日期間，係無權占有系爭房屋，且非善意占有人，前已認定綦詳，是被告占有系爭房屋並無法律上之原因，而獲有相當於租金之不當得利，且致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還不當得利；至原告主張被告應自善意占有之112年3月1日起計付不當得利，於112年7月20日以前之請求，尚屬無據。

⑶再者，被告向汪碧霞轉承租系爭房屋，租金每月係為2萬6,000元，此觀之彼二人間房屋租賃契約第3條約定至明（本院卷第80頁）；但原告與汪碧霞間約定之租金則為每月2萬0,621元，自屬原告因無法使用系爭房屋所受損害之數額。依上說明，被告無權占用系爭房屋所受相當於租金之利益，應以每月2萬0,621元計算，原告主張按月以2萬6,000元計，超逾部分，難謂有據。

⑷另按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最高法院100年度台上字第848號判決參照）。觀之原告112年10月12日北市捷財字第1123020250號函說明□之㈠所載，原告如數已向汪碧霞收取截至112年9月30日之租金（本院卷第121頁）。又原告就被告所辯其已向汪碧霞收取自112年10月1日起至113年5月止、相當於租金之不當得利每月2萬0,621元一節，並未爭執（本院卷第256至257頁、第261至262頁），原告既已受上開部分之清償，即不得再向被告請

求。準此，原告僅得再請求被告給付113年6月1日起至114年7月15日止，每月以2萬0,621元計算、計3萬0,599元（即20,621元＋20,621元×15÷31）部分之不當得利，超過部分，不應准許。

3.關於原告請求如附表所示管理費3萬5,618元部分，固據原告提出繳費通知單、未繳戶明細表、管理費收據、代收款憑證為佐（本院卷第169、211頁、第301至302頁、第345頁）。惟原告為系爭房屋之管理機關，依所在社區之美河市住辦區管理委員會出具之未繳戶明細表記載（本院卷第211頁），係以所有權人臺北市為住戶而負有給付義務；且依「美河市住辦區社區住戶規約」第36.2條規定：「管理費由各區分所有權人按照區分所有權人會議決議或經區分所有權人會議授權管委會訂定之管理費分攤標準分攤之」（本院卷第227頁），可知，管理費應由區分所有權人即原告繳納，此節併經原告自陳明確（本院卷第196頁）。況大樓管理費除社區規約另有規定外，本即應由區分所有權人負擔，無論專有部分是否住用或由何人實際住用，此觀公寓大廈管理條例第10條第2項之規定即明，原告所屬臺北市為系爭房屋之所有權人，自有負擔大樓管理費之義務，難認被告在占有房屋期間有負擔管理費之義務或受有管理費經原告墊付之利益。是以，原告請求被告給付此部分管理費之不當得利3萬5,618元，應屬無據。

4.原告請求附表所示公用事業費用即水費、電費、天然氣費部分，經被告抗辯：原告並未實際支付、代墊各該管理費、公用事業費用，自未受有損害等語（本院卷第273頁）。查：

⑴原告主張其有支出114年2月15日至114年2月20日之水費974元（含前期未繳之928元），僅據提出臺北自來水事業處試算結果查詢（本院卷第207頁），既乏收據或繳費憑證、匯款紀錄等，顯難認原告已有支付而受損害，此項請求，自非可採。至於114年2月15日至114年4月16日之水費448元、114年4月17日至114年6月6日之水費385元，合計833元，業經原

告於114年6月6日繳納；另114年6月7日至114年6月13日之水費25元、114年6月14日至114年7月15日之水費181元，合計206元，亦經原告於114年7月16日繳納，有臺北自來水事業處水費繳費憑證可稽（本院卷第295、296、347頁）。則原告主張被告占有系爭房屋之上開期間，因用水而受有利益，致原告受有損害1,039元，而依民法第179條規定請求被告給付，應屬有據。

⑵又系爭房屋關於113年11月15日至114年1月13日電費649元、114年1月14日至114年2月19日電費361元，合計1,010元部分，亦僅據原告提出電費查詢結果，並非繳費證明、收據或付款單據（本院卷第203至205頁），顯不足採。其餘114年3月14日至114年5月13日之電費666元、114年5月14日至114年6月6日之電費593元，合計1,259元，經原告於114年6月6日繳納；114年5月14日至114年7月15日之電費821元，亦據原告在114年7月16日繳納，有台灣電力公司繳費憑證可證（本院卷第297至298頁、第351頁）；是原告主張被告占有系爭房屋之上開期間，因用電而受有利益，致原告受有損害2,080元，而依民法第179條規定請求被告給付，應屬有據。

⑶原告主張其自113年5月8日至114年2月20日支出天然氣費2,483元天然氣費用云云。惟113年3月8日至113年9月7日、113年9月8日至113年11月7日計費期間合計應繳之2,092元，僅為繳費通知單（本院卷第167頁）；另114年1月8日至同年2月28日應繳基本費170元、113年5月9日至114年1月7日應繳2,113元、拆表工本費200元，合計2,483元，僅有氣費證明單（本院卷第209頁），參據下方備註第3點所載「如有尚未繳納氣費，請儘速繳納，逾期違約金另計」等詞，可見亦非繳費收據或已付款明細；上開各項難認原告已有繳納而受損害。然自114年3月8日至114年5月7日之天然氣費用3,445元，經原告於114年6月6日繳納，有欣欣天然氣（股）公司天然氣繳費單及便利商店代收款專用繳款證明足證（本院卷第299頁）；另天然氣停氣作業費200元，亦經原告於114年8

月1日繳納，有電子發票證明聯可稽（本院卷第349頁）。是原告主張被告占有系爭房屋之上開期間，因使用天然氣而受有利益，致原告受有損害3,645元，而依民法第179條規定請求被告給付，應屬有據。

5.末按受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，民法第182條第2項定有明文。又按「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」民法第203條亦有明文。本件不當得利之債，係以支付金錢為標的，是原告主張被告就上開3萬7,363元（即3萬0,599元＋2,080元＋1,039元＋3,645元），應併給付自114年8月27日變更聲明狀繕本送達翌日即114年9月16日（見本院卷第361頁言詞辯論筆錄所載）起至清償日止，按年息5% 計算之利息，未逾民法第182條第2項規定範圍，亦屬有據。

五、從而，原告依民法第179條、第181條及第182條第2項規定，請求被告給付3萬7,363元，及自114年9月16日起至清償日止，按年息5% 計算之利息部分，為有理由，應予准許；其餘部分，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、假執行之宣告：本件所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核就前開原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　17　　日

民事第七庭　法　官　賴錦華

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　　114　　年　　10　　月　　17　　日

書記官　周筱祺

附表

項目及金額	請求起迄期間	原告得請求之金額
無權占有系爭房屋，相當於租金之不當得利74萬0,581元	112年3月1日起至114年7月15日止，每月以2萬6,000元計，共74萬0,581元	3萬0,599元
管理費3萬5,618元	⑴113年1月1日起至114年6月止，原告代繳每月1,927元之管理費，共計3萬4,686元 ⑵自114年7月1日至同月15日之932元(1,927÷31×15)	無理由
公用事業費用部分1萬1,231元	1.電費： ⑴113年11月15日至114年2月19日電費1,010元 ⑵114年3月14日至114年6月6日電費1,259元 ⑶114年6月7日至114年7月15日電費821元	2,080元
	2.水費： ⑴114年2月15日至114年2月20日水費974元	1,039元

	⑵114年2月15日至114年6月6日水費833元 ⑶114年6月7日至114年7月15日水費206元	
	3.天然氣費： ⑴113年5月8日至114年2月20日天然氣費2,483元 ⑵114年3月8日至114年5月7日天然氣費3,445元 ⑶114年7月天然氣停氣作業費200元	3,645元