

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度原重訴字第5號

原告 周淑慧  
被告 潘婕瑀

上列當事人請求間遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號5樓頂樓加蓋房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國113年2月1日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬3,000元。

被告應給付原告新臺幣1,755元，及自民國113年7月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、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。本件原告起訴時，訴之聲明第2項原係請求被告自民國113年1月1日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬3,000元。嗣原告於本院113年12月9日言詞辯論期日縮減其第2項聲明，請求被告自113年2月1日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元（本院卷第21頁）。經核，原告所為訴之變更，係減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定相符，自應准許。

二、被告經合法通知，無正當理由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

01 一造辯論而為判決。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：原告於12年7月1日與被告簽訂房屋租賃契約（下  
04 稱系爭租約），約定由原告將所有門牌號碼新北市○○區○  
05 ○街00巷00號5樓房屋之頂樓加蓋（下稱系爭房屋）出租予  
06 被告，租期自112年7月1日至113年6月30日，每月租金1萬3,  
07 000元，電費及水費依表數分攤，被告另給付押租金2萬6,00  
08 0元。嗣兩造於113年1月7日簽立終止房屋租賃契約書，同意  
09 系爭租約回溯至112年12月31日終止，並約定被告於113年1  
10 月14日搬離系爭房屋，惟實際上被告迄未搬遷屋內雜物，於  
11 113年4月18日甚至遭原告發現屋內貓屍。因被告於系爭租約  
12 終止後，仍無法律上原因占有系爭房屋，原告乃以押租金扣  
13 抵被告積欠之112年12月份租金及113年1月份相當於租金之  
14 不當得利，惟被告仍應給付自113年2月1日起相當於租金之  
15 不當得利，及自112年10月25日起至113年4月18日止積欠之  
16 電費1,737元、水費19元。為此，依民法第767條第1項前段  
17 所有物返還請求權請求被告搬遷返還系爭房屋，另依民法第  
18 179條請求被告給付兩造間租賃契約關係終止後自113年2月1  
19 日起相當於租金之不當得利每月1萬3,000元及被告積欠之水  
20 電費1,755元等語。並聲明：如主文第1至3項所示。

21 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  
22 述。

23 三、本院之判斷

24 (一)查原告主張之事實，業據原告提出系爭租約、終止房屋租賃  
25 契約書、113年1月23日台北汀州郵局第5號存證信函、房租  
26 收費明細、電費收費明細、水費收費明細、水電表照片、台  
27 灣電力公司繳費憑證、臺北自來水事業處委託轉帳代繳水費  
28 電子通知單、新北市新店小夜區動物之家動物管制救援動物  
29 登記三聯單為證（113年度店原簡字第18號卷，下稱店原簡  
30 字卷，第15至22、47、61至65、213、215、217、219、22  
31 1、241頁）。被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦

01 未提出任何書狀爭執，本院審酌前揭書證內容，堪信原告主  
02 張為真實。

03 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
04 民法第767條第1項前段定有明文。兩造於113年1月7日簽立  
05 終止房屋租賃契約書第1條約定：「雙方同意前於民國112年  
06 7月1日就甲方（即原告）所有之新北市○○區○○街00巷00  
07 號5樓（應為5樓頂樓加蓋之誤繕）房屋所訂立的租賃契約，  
08 提前於民國112年12月31日終止。」、第2條前段約定：「乙  
09 方（即被告）應在租約終止日前，自租賃房屋騰空遷離，並  
10 於租約終止日時，將房屋及鑰匙點交返還予甲方。」、第3  
11 條記載：「113年元月15日起乙方未搬走物品，視同廢棄  
12 物，無條件由甲方全權處理。」，並於契約空白處記載「乙  
13 方於元月14日14時將與搬家公司把東西搬離」，足見兩造係  
14 於113年1月7日約定系爭租約回溯至112年12月31日終止，原  
15 告並給予遷讓之寬限15日。系爭租賃契約已於112年12月31  
16 日合法終止，惟被告迄未將屋內物品搬走，甚至於113年4月  
17 18日發現屋內貓屍，是原告主張被告自113年1月1日起即無  
18 正當繼續使用系爭房屋之事由，而屬無權占有，原告為系爭  
19 房屋之所有權人，依民法第767條第1項前段規定，請求被告  
20 騰空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

21 (三)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有  
22 明文。查系爭租約第3條第1項約定：「租金每月折算為新台幣  
23 壹萬參仟元整。乙方應於每月月初5日前提現金給5F房  
24 東。」、第4條第2項前段約定：「租賃期間使用本租賃物所  
25 產生之電費及水費，由雙方依表數分攤；」；復按民法第17  
26 9條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，  
27 應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦  
28 同。」。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，  
29 應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而依不當得利  
30 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致  
31 他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方

01 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有  
02 他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念  
03 （最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。被告自11  
04 3年1月1日已無占有使用系爭房屋之正當權源，而屬無權占  
05 用，是其繼續占用系爭房屋，即為無法律上原因而受有相當  
06 於租金之不當得利，致原告受損害，自應返還其利益，系爭  
07 租約第3條第1項約定承租人每月應繳納之租金為1萬3,000  
08 元，堪認被告無權占用系爭房屋所得之利益，即為每月1萬  
09 3,000元；又原告已代繳系爭房屋自112年10月25日起至113  
10 年4月18日止之水電費共計1,755元。從而，原告以押租金扣  
11 抵112年12月租金及113年1月相當於租金之不當得利後，依  
12 民法第179條規定請求被告自113年2月1日起至騰空遷讓返還  
13 系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元，及請求被告給  
14 付水電費共計1,755元，均屬有據，應予准許。

15 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
16 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
17 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
18 定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第1項、  
19 第233條第1項本文及第203條分別定有明文。原告請求被告  
20 給付積欠之水電費1,755元，係以支付金錢為標的，揆諸上  
21 開規定及說明，自得請求法定遲延利息，惟本件原告起訴時  
22 並未表明積欠之水電費金額，應以被告收受本院查明原告請  
23 求水電費之確實金額所命補繳裁判費之裁定送達後，因而知  
24 悉原告請求之金額時起算，上開裁定於000年0月00日生寄存  
25 送達被告之效力，有上開裁定及送達回證在卷可稽（見店原  
26 簡字卷第257、263至267頁），則原告併請求自113年7月26  
27 日起之法定遲延利息，自屬有理，逾此範圍之利息請求，則  
28 屬無據。

29 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權及不當得利法律關係，  
30 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，及自113年2月1日  
31 起至被告返還系爭房屋之日止，按月給付1萬3,000元，暨請

01 求被告給付積欠水電費1,755元及自113年7月26日起至清償  
02 日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此  
03 範圍之請求，則應駁回。

04 五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌  
05 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負  
06 擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。原告之  
07 訴雖一部有理由，一部無理由，惟其敗訴部分為附帶請求之  
08 利息，故本件訴訟費用仍應由被告負擔，爰判決訴訟費用負  
09 擔如主文第5項所示。

10 六、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟  
11 法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
13 民事第八庭 法官 林芳華

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
18 書記官 郭家亘