

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3422號

原告 吳劉月燕

訴訟代理人 吳眉菱

被告 王平英

訴訟代理人 黃冠中律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣(下同)168,461元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔96%，餘由原告負擔。
- 四、本判決得假執行，但被告如以168,461元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000號5樓之9房屋（下稱系爭房屋，戶政門牌5樓之9，水電門牌5樓之13）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告11萬元，並自民國113年3月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告12,000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行(本院卷第7頁)，嗣於本院審理中，最終變更聲明如原告聲明欄所示(本院卷第230頁)，核原告訴之變更請求之基礎事實同一，與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告向原告承租系爭房屋並簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，

01 約定租期自106年12月1日至107年12月30日，每月租金1萬
02 元，並約定水電、瓦斯及管理費等由被告負擔，於租約到期
03 後被告未返還系爭房屋而繼續給付租金，之後每月租金調漲
04 至12,500元。

05 (二)原告於本件訴訟中不爭執於113年6月9日兩造間租約終止，
06 租金部分被告應給付至113年6月30日。

07 (三)然租約終止後，被告並未交還系爭房屋，直至113年12月13
08 日法院履勘當日，被告方將留於系爭房屋內之物品搬離，將
09 系爭房屋返還原告。而被告自113年3月1日起未再給付租
10 金，且至113年12月13日始返還房屋，又因兩造原本約定租
11 金以月計算，則被告自應給付原告113年3月1日至同年12月3
12 1日共10個月，以每月12,500元計算，共計125,000元。又被
13 告未給付系爭房屋每月之管理費690元，被告自110年1月1日
14 起至113年12月31日止，共積欠33,120元之管理費未繳納。
15 另於113年12月13日被告返還系爭房屋時，房屋之木門門鎖
16 毀損、鐵門變形，均需修繕，故應賠償原告木門費用3,000
17 元及鐵門費用15,000元。綜上，被告應給付原告共計176,12
18 0元(計算式：125,000元+33,120元+3,000元+15,000元)等
19 語。並聲明：被告應給付原告176,120元。

20 二、被告則答辯：兩造於113年6月9日前往租賃地點，達成租約
21 於113年6月9日終止，及被告應於113年6月30日將系爭房屋
22 騰空點交返還原告之合意。嗣被告已將系爭房屋騰空，並多
23 次向原告表示將進行點交，然原告遲未回復，故原告受領遲
24 延，依租賃住宅市場發展及管理條例第12條第1項規定，應
25 認系爭房屋於原告受領遲延之113年6月30日已交還原告，被
26 告不再負擔遲延遷讓及繳付租金之義務。另系爭房屋之木門
27 門鎖係於被告承租時即有毀損情形，原告應先提出出租當時
28 木門及鐵門之狀況等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
29 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)兩造前就系爭房屋簽訂系爭租約，約定每月租金為1萬元，

01 租賃期間自106年12月1日至107年12月30日止，於107年12月
02 30日租期屆至後，被告繼續使用系爭房屋並繳付租金，有系
03 爭租約在卷可佐(本院卷第13至19頁)，並為兩造所不爭執。
04 又兩造於本件訴訟中，不爭執系爭租約至113年6月9日，被
05 告應給付之租金則計算至113年6月30日，被告至113年6月30
06 日尚欠4個月(即113年3月至6月)之租金未給付(本院卷第
07 131頁)。

08 (二)原告請求113年3月至6月租金部分：

09 被告不爭執尚積欠原告113年3月至6月租金，已如前述。又
10 就每月租金數額，原告主張系爭房屋租金自原來系爭租約所
11 載1萬元調漲至12,500元等語(本院卷第209頁)，並提出被
12 告寄發原告之簡訊為證，該簡訊內容為被告轉帳「12,500
13 元」予原告，惟交易失敗之轉帳截圖畫面，轉帳之備註則為
14 「房租」，被告並表示「你就給我銀行帳號 我轉錢給你
15 們……」等語(本院卷第213頁)，是原告主張嗣房租已調
16 漲至12,500元，實屬有據。被告雖抗辯：租金仍為1萬元，
17 因有管理費及水電費故有多匯款予原告，每月匯款數額不固
18 定等語，然被告全未提出任何轉帳紀錄，以證明其每月匯款
19 數額不固定，且亦未舉證其匯款包括其他費用。此外，對原
20 告上開所提出被告匯款12,500元失敗之紀錄，亦未為回應或
21 舉證、說明究竟包含哪些其他費用，且如何計算得出為「1
22 2,500元」，是被告空言辯稱，並無可採。從而，原告請求
23 被告給付113年3月1日至6月30日止所積欠4個月租金，以每
24 月12,500元計算，共計5萬元，為有理由。

25 (三)原告請求被告給付占用房屋未返還原告之不當得利部分：

- 26 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
27 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能
28 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有
29 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
30 金之利益(最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
31 照)。

01 2.原告主張被告於租約終止後，並未點交返還系爭房屋，仍無
02 權占用等語，被告則辯稱：兩造約定於113年6月30日進行系
03 爭房屋之返還點交，被告並已將系爭房屋騰空，然原告受領
04 遲延，應認被告已於113年6月30日返還系爭房屋予原告等
05 語。然查，被告所提出之兩造間上開簡訊（經原告當庭確認
06 手機應為113年6月23日簡訊，本院卷第229頁），內容為原
07 告方（即原告訴代）：一定依法處理，我們約6/30在租屋處
08 好嗎？，被告：整理好了，會有人通知你，原告方：我先報
09 警備案，保護你的人身安全，被告：我的人身安全，不需要
10 你保，……，原告方：我會請警察陪同，保護大家，我3月
11 份就跟您說了，依法處理，請你跟我說確定的時間（本院卷
12 第235頁），則上開簡訊不只未見兩造有已約定在113年6月3
13 0日返還系爭房屋，反見係原告方詢問「是否可在113年6月3
14 0日點交」，而被告並未答應，僅表示「整理好了會有人通
15 知你」，而原告尚再表示「請你跟我說確定之時間」，更見
16 原告希望被告能儘速約好時間點交返還房屋，而係被告未予
17 回應。是被告辯以係原告不點交房屋，受領遲延等語，已無
18 可採。再者，被告就其辯稱有多次打電話、傳訊息要求原告
19 點交房屋，原告均未回應（本院卷第119至121、129頁）乙
20 節，亦未提出證據證明，且如上述，被告既能提出上開與原
21 告之簡訊內容，被告若真有傳訊息、打電話予原告要求交還
22 房屋，又豈會不能提出相關證據；被告若確有要求原告點
23 交，又有原告之聯絡方式，全然無法想像其為何無從提出相
24 關催告訊息。復且，衡諸一般常情，承租人使用房屋卻不付
25 租金，出租人理當希望能儘速收回房屋再出租他人，原告復
26 為本件起訴請求返還房屋（嗣經兩造於訴訟中點交返還），
27 實難認原告有何動機於被告欲返還房屋下，仍拒絕其返還。
28 據上，被告辯稱：其欲返還房屋，係原告不受領，應視為已
29 點交原告等語，全無可採。

30 3.另被告所指租賃住宅市場發展及管理條例第12條第1項，係
31 規定：租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人

01 共同完成屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方
02 定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。而被告亦未舉
03 證證明有定相當期限催告原告點交。

04 4.另外，被告雖抗辯其已將系爭房屋騰空，準備點交等語，然
05 經本院於113年12月13日至系爭房屋現場履勘時，系爭房屋
06 仍留有許多雜物，包括廁所內瓶罐、房間內各式雜物（頁19
07 9圖片中間即為一部分），另系爭房屋牆壁上尚貼有粉、紫
08 色泡棉，並當場由被告清理搬離物品並拆除牆壁上之泡棉，
09 再將系爭房屋交還原告等節，此為本院執行現場履勘職務上
10 所知悉，復自本院勘驗筆錄記載：原告：現場留有被告物
11 品，當場請被告撤離。被告清理搬離原告所指物品。另被告
12 將牆壁上粉、紫色泡棉當場拆除等語，以及有勘驗照片在卷
13 可按(本院卷第134至140、193至199頁)，可見被告並未將系
14 爭房屋騰空。此亦證被告辯稱已將房屋騰空，準備交還原
15 告，係原告遲未受領等語，並無可採。

16 5.是本件認被告係於本院113年12月13日現場履勘時，方將系
17 爭房屋點交返還原告，自應認於113年12月13日點交前系爭
18 房屋仍於被告管領下，被告確有占用系爭房屋之事實。則被
19 告於租約終止後，已無法律上權源卻繼續占有使用系爭房
20 屋，受有相當於租金之利益，則原告請求自113年7月1日起
21 至被告113年12月13日點交返還房屋之日止，以每月12,500
22 元計算，共計為67,742元(計算式：12,500元×5個月又13/31
23 日=67,742元，元以下四捨五入，下同)之不當得利，為有
24 理由。原告另主張被告應給付相當於租金之不當得利應如同
25 租約以一個月為單位，計至113年12月31日止等語，然被告
26 於113年12月13日已將系爭房屋返還原告，返還後被告即無
27 受有占用系爭房屋之利益，原告上開主張，依法無據。

28 (四)按交付房屋日起，房屋之水電、瓦斯、電話、管理、清潔等
29 費用由被告負擔；被告若有若有違約情事，致損害原告之權
30 益時願聽從原告賠償損害，系爭租約第7條、第15條定有明
31 文(本院卷第17頁)。原告主張被告自110年1月1日起即未給

01 付每月690元之管理費，業據提出系爭房屋所在之鑽石大樓1
02 10年至113年度管理費每月繳納明細表(本院卷第215至217
03 頁)為證，應堪採憑。則依上開約定，原告請求被告給付110
04 年1月1日起至租約終止時之系爭房屋管理費，為有理由。又
05 兩造間租約終止後，被告既仍占有使用系爭房屋，且兩造間
06 本約定管理費由被告負擔，則被告使用房屋需支付約定租金
07 及房屋管理費，依社會通常之概念，租約終止後被告不返還
08 仍使用系爭房屋，相當於受有免於支付租金及管理費之利
09 益，並致原告受有損害，則被告就租約終止後之管理費，已
10 構成不當得利，自應給付返還房屋予原告前之房屋管理費予
11 原告。據上說明，原告請求被告給付110年1月1日起至113年
12 12月13日管理費共計32,719元(計算式：690元×《47+13/31
13 日》=32,719元)，應屬有據。

14 (五)按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
15 負擔；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人
16 違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。
17 但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致
18 有變更或毀損者，不在此限，民法第429條第1項、第432條
19 規定明文。又系爭租約第13條約定：被告應以善良管理人之
20 注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因被告
21 之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然毀損有
22 修繕必要時，由原告負責修理(本院卷第17頁)。經查，於
23 113年12月13日點交系爭房屋時，系爭房屋之第一道鐵門有
24 變形、翹起，第二道木門之門鎖毀損、掉出，且門無法關
25 閉，有當日勘驗筆錄、現場照片及影片在卷可查(本院卷第
26 145至147、181至185頁，卷後附存置袋)。而木門門鎖脫落、
27 無法關閉及鐵門變形、翹起均非一般正常使用情形下所致，
28 被告亦未證明上開毀損係因不可抗力所致，應認被告未盡善
29 良保管人之注意義務，使系爭房屋受有損害，被告依前揭民
30 法及租約約定，自應負擔損害賠償責任。被告雖又辯稱系爭
31 木門之門鎖於承租時即已毀損。此外，原告應先提出出租當

01 時木門及鐵門之狀況等語，惟該等大門損壞情形一見即知，
02 依常情如於承租時門鎖已有鐵門變形、翹起、木門損壞無法
03 上鎖、關閉、甚至門鎖掉出之程度，被告應會請求原告修繕
04 或拒絕承租，然被告亦未舉證證明有此情，是被告推稱：木
05 門門鎖於承租時即毀損，原告應先舉證出租時時木門及鐵門
06 之狀況等語，尚無可採。又原告主張就木門及鐵門之修繕費
07 用各為3,000元、15,000元（本院卷第209頁），而於本院言
08 詞辯論終結前，被告並未就上開修理費用之數額為爭執，且
09 應尚合於一般行情，故原告請求被告賠償上開修繕費用共1
10 8,000元，為有理由。

11 (六)據上，原告請求被告給付共168,461元（計算式：租金5萬元
12 +相當租金不當得利67,742元+管理費32,719元+修繕費用
13 18,000元），為有理由，逾此部分則屬無據，應予駁回。

14 四、綜上所述，原告依兩造間之租賃關係及不當得利之法律關
15 係，請求被告給付168,461元，為有理由，應予准許。逾此
16 部分之請求，為無理由，應予駁回。

17 五、原告勝訴部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，被告聲明
18 願供擔保請准宣告免予假執行，爰酌定相當之擔保金額宣告
19 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所依據，應予駁
20 回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
22 判決結果不生影響，爰不一一論列。

23 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
24 主文所示。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
26 民事第七庭 法官 黃愛真

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
31 書記官 林姿儀