臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6217號

01
02
03 原 告 廖大富
04 訴訟代理人 林佑儒律師
05 吳威廷律師
06 被 告 蔡碧華
07 訴訟代理人 江昭燕律師

08 上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國114年2月12日言詞
09 辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 一、原告主張：被告於民國111年4月26日向伊承租門牌號碼臺北
15 市○○區○○○路0段000號4樓之2房屋（下稱系爭房屋），
16 兩造於該日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租
17 賃期間自111年4月29日起至116年4月28日止，每月租金新臺
18 幣（下同）4萬7000元，嗣兩造於111年7月31日合意終止系
19 爭租約，被告已無繼續占用系爭房屋之法律上原因，卻於系
20 爭租約終止後，持續保有系爭房屋之鑰匙（下稱系爭鑰匙）
21 未還伊，處於隨時得進入、使用系爭房屋之狀態，對系爭房
22 屋仍有支配之客觀關係，具有事實上管領力，而繼續占有使
23 用系爭房屋，至112年6月30日始將系爭鑰匙寄還伊，因而受
24 有每月4萬7000元之利益，致伊受有無法使用收益系爭房屋
25 之損害。爰依民法第179條規定，請求被告給付111年8月1日
26 起至112年6月30日止（下稱系爭期間）相當於租金之不當得
27 利共計51萬7000元（=4萬7000元×11個月）等語。並聲明：
28 被告應給付原告51萬7000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
29 至清償日止，按年利率5%計算之利息。原告並願供擔保，請
30 准宣告假執行。

31 二、被告則以：兩造於111年7月31日合意終止系爭租約，伊於該

01 日前已搬離、清空系爭房屋，並於111年7月30日以通訊軟體
02 LINE及電子郵件通知原告系爭房屋已清空、與原告約定點交
03 系爭房屋之日期時間、終止系爭租約等情，且檢附系爭房屋
04 清空照片予原告，111年7月31日當天伊已按系爭租約第四條
05 (二)「乙方（按：被告）於租賃期滿應即將房屋遷讓交還」之
06 約定，將系爭房屋遷讓交還原告，亦提出水電費與管理費繳
07 清收據（下稱系爭收據）及系爭鑰匙，更預先通知原告伊拋
08 棄系爭房屋之占有，係原告當場拒絕受領伊提出之系爭收據
09 及系爭鑰匙，自應由原告負受領遲延責任，伊幫原告保管系
10 爭鑰匙，並未撤回系爭鑰匙之提出。又伊既搬離系爭房屋，
11 已現實上喪失對系爭房屋之事實上管領力，原經原告同意在
12 系爭房屋成立並以該址為商業登記之蒔華服裝設計製作打版
13 工作室（下稱系爭工作室），亦於111年8月1日申請歇業，
14 經臺北市商業處於111年8月3日准予歇業登記，並未占用系
15 爭房屋，原告至今未提出伊於系爭期間占用系爭房屋之證
16 據，自難徒以原告所述伊於系爭期間持有系爭鑰匙，而逕謂
17 伊對系爭房屋有事實上管領力，伊未受有任何利益，原告向
18 伊請求51萬7000元，顯無理由等語置辯。並聲明：原告之訴
19 及假執行之聲請均駁回。如受不利益之判決，願供擔保，請
20 准宣告免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告主張系爭租約經兩造合意於111年7月31日終止，被告於
23 112年6月30日將系爭鑰匙寄還予其等情，業據原告提出系爭
24 租約、本院112年度簡上字第603號（即被告對原告提起返還
25 租金等事件，下稱前案訴訟第二審）民事判決、被告在前案
26 訴訟第二審之民事辯論意旨狀節本暨所附送達回證等件為證
27 （見本院卷第15至32頁），並為被告所不爭執（見本院卷第
28 104至105頁），堪信為真實。

29 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
31 179條定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，

01 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
02 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
03 人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號民事判
04 決意旨參照）。次按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或
05 不能受領者，自提出時起，負遲延責任，民法第234條亦有
06 明文。又債權人遲延後，須再表示受領之意思，或為受領給
07 付作必要之協力，催告債務人給付時，受領遲延之狀態，始
08 因滌除而告終了（最高法院87年度台上字第1416號民事判決
09 意旨參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
10 有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他
11 方欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，此為舉證責
12 任分配之原則。

13 (三)被告抗辯其於111年7月31日兩造合意終止系爭租約前，即已
14 搬離、清空系爭房屋，並於111年7月30日以通訊軟體LINE及
15 電子郵件通知原告系爭房屋已清空、與原告約定點交系爭房
16 屋之日期時間、終止系爭租約等情，且檢附系爭房屋清空照
17 片予原告，111年7月31日點交當天其亦提出系爭收據及系爭
18 鑰匙，係原告拒絕受領，系爭工作室已歇業等情，業據被告
19 提出其、其胞妹與原告間之111年7月30日通訊軟體LINE對話
20 訊息與電子郵件翻拍照片暨所附系爭房屋清空照片、系爭收
21 據等件為證（見本院卷第59至77、141至147頁），原告雖不
22 爭執上開證據之形式真正，惟否認被告於點交當天已清空系
23 爭房屋，渠也沒有拿到系爭收據及系爭鑰匙，且被告隨時可
24 以辦理系爭工作室復業云云。經查：

25 1.據證人即被告配偶劉明雄於前案訴訟第一審（即本院111年
26 度北簡字第14582號）事件中具結證稱：111年7月31日當天
27 原告先看屋子情形，伊們承租約3個月有粉刷系爭房屋、換
28 天花板的燈，系爭房屋打掃的很乾淨後就交給原告，並把管
29 理費、水費、電費、系爭鑰匙都交給原告，原告看完之後就
30 說沒有問題，就跟伊們說要沒收2個月的押金，要給原告3個
31 月的違約金，伊覺得很不合理，要跟原告談，原告就走了，

01 原告並沒有拿系爭鑰匙及水電費、管理費單據，伊們要給原
02 告，是原告自己不拿；交屋之前還有叫伊們拍攝系爭房屋清
03 空的照片給原告等語（見前案訴訟第一審卷第168至170頁、
04 本院卷第79至83頁），佐以前揭被告寄送予原告之系爭房屋
05 清空照片，及原告雖主張被告未清空系爭房屋，惟當庭陳
06 稱：目前無證據等語，堪認被告於111年7月31日按系爭租約
07 第四條(二)之約定遷讓交還系爭房屋，亦提出系爭收據及系爭
08 鑰匙，已依系爭租約本旨實行提出返還系爭房屋之給付。而
09 原告對於被告已提出之給付，僅因非系爭租約當事人之劉明
10 雄對賠償金數額有所質疑，即逕自離去，拒絕受領系爭鑰
11 匙，自應依民法第234條規定，負受領遲延責任。

12 2.原告固主張被告於系爭期間仍持有系爭鑰匙，且至今未將系
13 爭工作室之商業登記地址遷出，足徵被告仍繼續占有使用系
14 爭房屋云云，並提出系爭工作室之經濟部商工登記公示資料
15 查詢服務（下稱系爭登記資料，見本院卷第97-2頁）為證。
16 然按公司或商業主體辦理設立及稅籍登記乃係便於主管機關
17 進行行政管理，尚無從僅憑設立及稅籍登記地址推認公司或
18 商業主體實際營業處所或占有登記地址所在建物之事實，況
19 系爭工作室經全體合夥人同意自111年8月1日起歇業，並於
20 該日向臺北市商業處申請歇業，該處以111年8月3日函文准
21 予歇業登記等情，有被告提出之通訊軟體LINE對話截圖（其
22 上可見全體合夥人簽名之同意書、商業登記申請書等）、上
23 開函文、商業登記抄本、系爭登記資料等件在卷可稽（見本
24 院卷第157至169頁），實難僅憑原告主張系爭工作室商業登
25 記地址仍為系爭房屋之址，而認被告於系爭期間有占有使用
26 系爭房屋。原告雖以被告隨時可以辦理復業為主張，惟至審
27 理終結前原告均未提出被告於系爭期間辦理復業之證據，此
28 主張自無可採。又被告已預先於111年7月30日通知原告其搬
29 離、清空系爭房屋，已拋棄系爭房屋之占有，前已敘及，原
30 告並未證明被告有撤回此拋棄，自不能徒以被告於系爭期間
31 仍持有系爭鑰匙，即謂被告仍繼續占有系爭房屋。況原告受

01 領遲延後，均未於系爭期間再向被告表示受領給付之意思或
02 催告被告給付，原告受領遲延之狀態並未終了，被告係因原
03 告受領遲延而於系爭期間持有系爭鑰匙，原告既未提出其他
04 證據證明被告於系爭期間有占有使用系爭房屋之事實，自難
05 認被告受有何占有使用系爭房屋之利益，核與民法第179條
06 規定不當得利之要件不合。從而，原告請求被告給付系爭期
07 間相當於租金之不當得利51萬7000元，自屬無據。

08 四、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告給付系爭期間
09 相當於租金之不當得利51萬7000元，為無理由，應予駁回。
10 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁
11 回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認於本件判決結果不生影響，爰不逐一
14 論列，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
17 民事第一庭 法 官 顧仁彧

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
22 書記官 葉佳昕