

臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第2011號

原告 王堃任

訴訟代理人 陳建偉律師

被告 林殊慧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○巷○弄○號一樓A房騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣捌萬零伍佰參拾參元，及自民國一百十五年四月十一日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，並應自民國一百十五年五月十五日起至遷讓返還上揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬肆仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項部分，於原告以新臺幣伍拾捌萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣壹佰柒拾伍萬捌仟陸佰壹拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國111年10月7日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），由被告承租原告所有門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00巷0弄0號1樓之A房（下稱系爭房屋），約定租賃期間自111年10月7日起至112年12月31日，被告應按月於每月10日前給付原告租金新臺幣（下同）1萬3,000元，並提供押

01 金2萬6,000元。雙方於114年1月間協議續約並調漲租金為每
02 月14,000元，惟因當時系爭房屋有漏水情形，原告基於善意
03 表示待修繕完成後再依調整後租金給付，系爭房屋漏水問題
04 於114年6月間修復，原告開始拖欠租金及電費，期間因被告
05 積欠租金已達2個月以上，雖經原告於114年11月11日以通訊
06 軟體LINE訊息催請被告應於14日內完成積欠款項匯款，否則
07 將終止租約並依法訴追等情，然被告迄今仍置之不理，茲就
08 原告所為各項請求說明如下：

09 1.訴之聲明第1項部分：

10 原告於起訴狀及民事準備狀催告被告給付積欠租金，被告
11 迄未清償，因原告積欠租金2個月以上且經催告仍未清
12 償，於115年5月14日以民事準備一狀終止系爭租約，被告
13 仍繼續占有使用系爭房屋，已構成無權占有，原告爰依民
14 法第455條之租賃物返還請求權、第767條第1項前段之所
15 有物返還請求權等規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓
16 返還予原告。

17 2.訴之聲明第2項部分：

18 被告積欠之租金及電費迄今累計金額已達11萬4,796元

19 【計算式：①114年8月、114年11月至115年5月14日租金
20 共7個月又14天，合計10萬4,533元（計算式：14,000元×7
21 +〈14,000/30〉×14÷10萬4,533元）；②114年9月至114
22 年10月每月少付租金1,000元，共2,000元；③114年7月至
23 115年4月積欠電費8,263元】；經原告先以押金2萬6,000
24 元扣抵後，尚積欠8萬8,796元（計算式：11萬4,796元－2
25 萬6,000元＝8萬8,796元），爰系爭租約之約定，請求被
26 告給付8萬8,796元暨其法定遲延利息。

27 3.訴之聲明第3項部分：

28 系爭租約既已於115年5月14日終止，則被告自115年5月15
29 日起仍繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原因而受有相當
30 於租金之利益，又系爭房屋之租金為每月14,000元，若以
31 此作為不當得利數額之計算標準應屬合理，從而原告依民

01 法第179條不當得利之規定請求被告應自115年5月15日起
02 至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付14,000元，洵
03 屬有據。

04 (二)為此聲明：

- 05 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 06 2.被告應給付原告8萬8,796元，及自民事準備一狀繕本送達
07 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 08 3.被告應自115年5月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日
09 止，按月給付原告14,000元。
- 10 4.願供擔保，請准予宣告假執行。

11 二、被告抗辯則略以：

- 12 (一)原告刻意隱匿不告知系爭房屋存有嚴重漏水瑕疵，提供租賃
13 之系爭房屋，除有未符合契約約定之狀態外，就老舊、年久
14 失修或故障之冷氣機、洗衣機、電視機等附屬設備損壞狀況
15 消極漠視，亦未盡民法第423條所定之租賃物保持義務，致
16 使被告不得不緊急自費購買漂白水消毒室內潮濕壁癌、粉塵
17 之環境污染、抑制霉菌滋生、淡化發霉異味，惟該屋漏水瑕
18 疵依然毀損被告置放於房間內之包包等私人物品，更於114
19 年9月間正值酷夏高溫炎熱之際，因冷氣機故障室內環境悶
20 熱而致中暑，且因頭暈目眩又不慎踩到地板漏水處而發生滑
21 倒摔傷之意外，乃陸續於馬偕紀念醫院一般外科門診追蹤治
22 療，雖被告曾於就醫治療期間多次以通訊軟體LINE訊息催請
23 原告修繕，並補償被告之損失，詎原告非但未妥善關懷和醫
24 療賠償被告，反而不斷地催促被告繳納系爭租金及電費等費
25 用云云，是原告顯未履行出租人依民法第423條所定之租賃
26 物保持義務，出租人前開義務與承租人給付租金義務復具有
27 對價關係，故被告自得依民法第264條第1項之規定主張同時
28 履行抗辯權，拒絕給付租金等費用；另原告既為出租人，依
29 法當應就租賃物保持合於兩造約定之使用、收益狀態，系爭
30 房屋於114年1月間發生滲漏水情形，足認被告因該滲漏水事
31 故，致無法就系爭房屋為合理之使用收益，不問其漏水原因

01 係可歸責於出租人之事由或第三人之行為所致，原告身為出
02 租人，自負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益
03 之狀態，因原告怠於為之，復未積極依民法第429條、第430
04 條有關出租人之租賃物修繕義務等規定處理冷氣機等附屬設
05 備維修保養或汰換之需求，致使被告因此受有損害，原告自
06 應依民法第423條之租賃物保持義務、第216條有關填補被告
07 所受損害之賠償責任、第225條有關因不可歸責於被告之事
08 由免給付義務、第226條第1項有關因可歸責於原告之事由，
09 致給付不能等規定，就被告所受損害，負債務不履行之損害
10 賠償責任等語置辯。

11 (二)答辯聲明：

12 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

13 2.如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第275、276頁）

15 (一)門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00巷0弄0號1樓之A房
16 （即系爭房屋）之所有權人。

17 (二)兩造有簽訂系爭租約。

18 (三)被告並未給付114年8月份租金及114年11月至115年租金。

19 (四)被告於114年9、10月僅給付租金各1萬3,000元。

20 (五)系爭房屋現仍由被告持續占有管領中。

21 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

22 (一)原告主張兩造於111年10月7日簽訂系爭租約，由被告承租原
23 告所有門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00巷0弄0號1樓
24 之A房（即系爭房屋），約定租賃期間自111年10月7日起至1
25 12年12月31日，被告應按月於每月10日前給付原告租金1萬
26 3,000元，並提供押金2萬6,000元，雙方於114年1月間協議
27 續約並調漲租金為每月14,000元，惟因當時系爭房屋有漏水
28 情形，原告基於善意表示待修繕完成後再依調整後租金給
29 付，系爭房屋漏水問題於114年6月間修復，原告開始拖欠租
30 金及電費，經原告於114年11月11日以通訊軟體LINE訊息催
31 請被告應於14日內完成積欠款項匯款，否則將終止租約並依

01 法訴追，原告於115年5月14日以民事準備一狀終止系爭租
02 約，被告仍繼續占有使用系爭房屋等情，頁據其提出與其所
03 述相符之系爭租約（見本院卷第23至54頁）及兩造間LINE通
04 訊軟體對話紀錄擷圖（見本院卷第55至63頁）附卷足憑，另
05 查被告於民事答辯狀中自承兩造約定114年租金為1萬4,000
06 元（見本院卷第111頁），又於本院115年5月14日言詞辯論
07 程序中坦承並未給付114年8月份租金及114年11月至115年租
08 金，系爭房屋現仍由被告持續占有管領中等情（見本院卷第
09 274、275頁），則原告上揭主張應堪採信為真實。

10 (二)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
11 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
12 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月
13 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
14 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契
15 約」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」、「所
16 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之」，民
17 法第440條第1、2項、第455條前段、第767條第1項前段定有
18 明文。經查：

19 1.承上，被告自承未給付114年8月份租金及114年11月至115
20 年租金、於114年9、10月僅給付租金各1萬3,000元，被告
21 積欠之租金累計金額已達10萬6,533元【計算式：①114年
22 8月、114年11月至115年5月14日租金共7個月又14天，合
23 計10萬4,533元（計算式：14,000元×7+〈14,000/30〉×1
24 4÷10萬4,533元）；②114年9月至114年10月每月少付租
25 金1,000元，共2,000元；合計10萬6,533元】；經原告先
26 以押金2萬6,000元扣抵後，尚積欠租金8萬0,533元（計算
27 式：10萬6,533元－2萬6,000元＝8萬0,533元），經原告
28 先後以LINE通訊軟體（見本院卷第55至79頁）、民事起訴
29 狀（見本院卷第9至15頁）、民事準備狀（見本院卷第231
30 至238頁）催告被告給付遲延租金，被告仍拒絕給付，已
31 如前述，則原告於115年5月14日以民事準備一狀終止系爭

租約，自屬適法。

2. 被告雖抗辯原告遲未依約完成房屋修繕義務，導致被告受有財產及人身損害，被告應得請求原告賠償，並以租金進行抵扣，被告自無構成遲付租金云云，然遭原告否認上情，主張系爭房屋並無被告所稱瑕疵存在，亦未造成被告任何損害等語。經查，被告就其所抗辯上情，雖提出被證2聊天紀錄（見本院卷第145至230頁）為憑，然按「文書之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之分。前者係指真正之文書即文書係由名義人作成而言；後者則為文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供法院作為判斷而言。必有形式上證據力之文書，始有證據價值可言。文書之實質上證據力，固由法院根據經驗法則，依自由心證判斷之。但形式上之證據力，其為私文書者，則應依民事訴訟法第三百五十七條規定決定之，即私文書之真正，如他造當事人有爭執者，應由舉證人證其真正」，有最高法院91年度台上字第1645號民事裁判可資參照，上揭被告所提出聊天紀錄業經原告否認其形式上真正，被告復未舉證證明上揭文書具有形式上證據力，依前揭說明，上揭文書即不能採為本件認定事實之依據，準此應認被告就其抗辯事項，並未提出證據以為證據，被告所為上揭抗辯，自無足採。

3. 承上，系爭租約業經原告於115年5月14日終止，被告迄今仍繼續占有使用系爭房屋，自屬無權占有，是以原告依民法第767條第1項前段所有物返還請求權，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

(三) 承前所述，承上，被告自承未給付114年8月份租金及114年11月至115年租金、於114年9、10月僅給付租金各1萬3,000元，被告積欠之租金累計金額已達10萬6,533元，【計算式：①114年8月、114年11月至115年5月14日租金共7個月又14天，合計10萬4,533元（計算式：14,000元×7+〈14,000/30〉×14÷10萬4,533元）；②114年9月至114年10月每月少

01 付租金1,000元，共2,000元；合計10萬6,533元】；經原告
02 先以押金2萬6,000元扣抵後，尚積欠租金8萬0,533元。原告
03 另主張被告積欠電費積欠電費8,263元云云，然遭被告否
04 認，且原告所出電錶照片（見本院卷第267至270頁）並無從
05 確認係系爭房屋使用電錶暨原告使用電量，自不得請求被告
06 清償該部分費用。從而，原告依系爭租約關係，請求被告給
07 付8萬0,533元，及自115年4月11日起至清償之日止（被告自
08 承於115年4月10日收到民事準備狀，見本院卷第273頁），
09 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此數額之
10 請求，要屬無據。

11 (四)再按「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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，
13 民法第179條著有規定；又按「租賃關係消滅後，承租人繼
14 續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因
15 而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦
16 為社會通常之觀念」，有最高法院61年台上字第1695號民事
17 裁判可資參照）。承上，系爭租約於115年5月14日終止後，
18 被告即無占有使用系爭房屋之正當權源，然被告迄今仍繼續
19 占有使用該屋，自屬無法律上原因而受占有系爭房屋之利
20 益，致使原告受有損害，原告依民法第179條之不當得利法
21 律關係，請求被告自115年5月15日起至其騰空遷讓返還系爭
22 房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1萬4,000
23 元，要屬有據，應予准許。

24 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權、系爭租約及不當得利
25 法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，給付原
26 告8萬0,533元，及自115年4月11日起至清償之日止，按年息
27 5%計算之利息，並自115年5月15日起至其騰空遷讓返還系
28 爭房屋之日止，按月給付原告1萬4,000元，為有理由，應予
29 准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

30 五、原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，經核其勝
31 訴部份，與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額，予以准

01 許；至其餘假執行之聲請，因該部份訴之駁回而失所附麗，
02 不應准許。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
04 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
05 明。

06 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
07 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
09 民事第一庭 法 官 李家慧

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
14 書記官 鍾雯芳