臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度北小字第4993號

原　　告　台灣之星電信股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林清棠

訴訟代理人　劉有志

　　陳芊儒

被　　告　李宸維

000000000000000000

上列當事人間請求返還款項事件，本院於民國111年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹萬零壹佰元，及自民國一百一十年九月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹萬零壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按定法院之管轄，以起訴時為準，民事訴訟法第27條定有明文。查被告現住所地雖在臺北市○○區○○○路0段00號5樓之16，惟其原住台北市○○區○○街○段00號22樓之7，於民國110年11月30日始遷入上開戶籍址，有其個人戶籍資料查詢結果在卷可稽，而原告係於110年9月6日向本院對被告聲請支付命令，有本院收文戳蓋於原告民事聲請支付命令狀可稽，足見其遷址已在其聲明異議而以支付命令之聲請視為起訴之後，依上開規定，本院對本件自有管轄權，合先敘明。又本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告前於109年2月1日向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號22樓之2房屋（下稱系爭房屋），作為

架設行動通信基地台及其相關設備使用，雙方並簽訂「行動通信業務設備設置契約」(下稱系爭租約)，租賃期間自109年2月1日起至112年1月31日止，約定含稅及電費在內之租金為每月新臺幣（下同）3,000元。嗣系爭房屋遭執行法院拍賣，由訴外人陳玉女於109年6月20日取得不動產權利移轉證書而成為所有權人，並於109年7月16日辦妥所有權移轉登記，故系爭房屋之所有權於109年6月20日起即移轉予陳玉女，依民法第425條之規定，系爭租約於109年6月20日起由陳玉女當然繼受，而被告自斯時起，已非系爭房屋之所有權人而就系爭房屋已無使用收益之權利。詎被告竟未告知原告上開所有權移轉之事實，並持續收取租金至109年9月30 日止，原告直至電信設備遭斷電始悉上情。是被告自109年6月20日起至同年9月30日止，已非系爭租約之出租人，其所受領原告給付之租金共計1萬100元之法律上原因，已不存在。為此，爰依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告返還原告1萬100元（計算式：〈109年6月20日至同年月30日之租金：3,000元×11/30〉+〈同年7月至9月份租金：3,000元×3〉=1萬100元）等語。並聲明：（一）被告應給付原告1萬100元，及自支付命令狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，惟據其先前提出支付命令異議狀辯稱略以：原告於109年10月之後始拆除機台，至被告於109年9月間搬離前均有使用電費，故被告並無溢收租金，無須返還等語資為抗辯。

四、本院之判斷

㈠、按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之；次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425條、第179條分別定有明文。又按所

有權讓與不破租賃之原則，出租人將已交付承租人之租賃物之所有權讓與他人，出租人毋須為租賃債權讓與之意思表示，承租人與受讓人間亦毋須另立租賃契約，受讓人於受讓租賃物之所有權時，當然與承租人發生租賃關係，即受讓人當然繼受出租人行使或負擔租賃契約所生之權利義務（最高法院92年度台上字第315號判決意旨可參）。

㈡、經查，原告主張其曾與被告簽訂系爭租約，約定自109年2月1日起至112年1月31日止，以每月租金3,000元向被告承租系爭房屋以供安裝電信設備，嗣系爭房屋遭法拍，由訴外人陳玉女拍定，系爭房屋之所有權自109年6月20日起已移轉予陳玉女，惟被告仍收取租金至109年9月30日止之事實，業據其提出系爭租約、建物登記第二類謄本、匯款證明等件（見本院卷第54至66頁）為證，且為被告所不爭執，堪信為真。系爭房屋既已遭法拍而由訴外人陳玉女取得所有權，依民法第425條之規定，陳玉女自109年6月20日起即承擔被告原出租人地位並受讓相關權利義務，被告自該時起已非其與原告所訂系爭租約之出租人，則被告仍保有承租人所給付之租金，自屬無法律原因受有利益，並致原告受有損害，依民法第179條之規定，原告自得請求被告返還自109年6月20日起至109年9月30日止之租金共計1萬100元，被告辯稱：原告於109年9月間搬離前搬離前均有使用電費，被告並無溢收租金云云，自非可採。從而，原告依民法不當得利法律關係請求被告返還租金共計1萬100元，洵屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，據以請求被告返還1萬100元，及自支付命令繕本送達翌日即109年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20之規定，應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告如被告為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　21　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）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　　111　　年　　2　　月　　21　　日

書記官　官逸嫻

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	