

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第5174號

原告 周子揚

訴訟代理人 周子正

被告 劉聖文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9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79,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,110元，由被告負擔新臺幣840元，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；餘新臺幣270元由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣79,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟之訴狀送達後，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436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。本件原告起訴時請求：「(一)被告應將坐落臺北市○○區○○街00巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）全部騰空遷讓返還予原告。(二)鑒於去年已通知被告提早解除契約並願意賠償一個月，已拖延一年造成原告損害，顯見被告已無意願調解，請法院逕行簡易判決，倘判決被告敗訴，聲請法院一併核准強制執行令。(三)被告自民國113年2月5日起，依照租約第十七條為租賃期滿，被告拒絕遷出留置物品均視為廢棄

01 物，任憑甲方處置不得異議。(四)被告應自113年2月5日起至
02 遷讓之日止，按月賠償五倍租金新臺幣（下同）40,000
03 元。」，嗣因被告已遷出並返還系爭房屋，迭經變更，最終
04 聲明為：被告應給付原告104,500元（見本院卷第307頁），
05 核其性質屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，於法
06 尚無不合，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：兩造於112年2月6日簽訂房屋租賃契約（下稱系
09 爭租約），由被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自
10 112年2月6日起至113年2月5日止，每月租金為8,000元，租
11 金應於每月6日前繳納。而原告已於系爭租約租賃期限屆滿
12 前即明確告知被告不再簽約，請被告儘早準備搬家事宜，詎
13 被告於系爭租約租賃期間屆滿後竟拒絕遷讓，直至113年7月
14 始搬離系爭房屋。是自113年2月5日起兩造間即已無租賃關
15 係存在，故請求113年2月至同年7月相當於租金之不當得利
16 共計40,000元（計算式： $8,000 \times 5 = 40,000$ ），並依系爭租
17 約第6條約定，另加計相當月租金額1倍之違約金40,000元
18 （計算式： $8,000 \times 5 = 40,000$ ）。又因被告於搬離系爭房屋
19 時均未清理屋內雜物及廢棄物，原告因而支出清運費用
20 15,000元，此外另請求113年2月至同年7月之電費9,500元，
21 是共向被告請求104,500元（計算式： $40,000 + 40,000 +$
22 $15,000 + 9,500 = 104,500$ ）等情，爰依系爭租約之法律關
23 係、民法第179條、第184條等規定提起本件訴訟等語。並聲
24 明：被告應給付原告104,500元。

25 二、被告則以：對原告請求相當於租金之不當得利共計40,000
26 元、違約金40,000元不爭執。然就原告請求之電費部分，原
27 告並未提出相關收據證明，而就清運費用15,000元部分，被
28 告之前有找人來搬家過，故認為合理金額為10,000元等語，
29 資為抗辯。

30 三、得心證之理由：

31 (一)經查，原告主張兩造於112年2月6日簽訂系爭租約，由被告

01 向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自112年2月6日起至113
02 年2月5日止，每月租金為8,000元，租金應於每月6日前繳
03 納。而原告已於系爭租約租賃期限屆滿前即明確告知被告不
04 再簽約，然被告至113年7月始搬離系爭房屋等情，業據提出
05 系爭租約影本、兩造通訊軟體LINE對話紀錄截圖、存證信函
06 暨回執等件為證（見本院第15至133、137至141頁），且為
07 被告所不爭執，並自陳其係於113年7月4日始將東西遷出系
08 爭房屋等語（見本院卷第266至267頁），上情堪信為真。

09 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利
11 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
12 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
13 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；又各當事人
14 就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有
15 適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證
16 （最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照）。茲就原
17 告得請求之金額，分述如下：

18 1.113年2月至同年7月相當於租金之不當得利：

19 次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民
20 法第450條第1項定有明文。又按無法律上之原因而受利益，
21 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
22 後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文；又無權占有
23 他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
24 念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之
25 範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294
26 號判決意旨參照）。經查，兩造間系爭租約已於113年2月5
27 日屆至，則被告於系爭租約屆至後占有系爭房屋即屬無法律
28 上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還原告相當於
29 租金之不當得利。本件原告主張被告應給付原告113年2月至
30 同年7月即5個月相當於租金之不當得利共計40,000元等語，
31 為被告所不爭執（見本院卷第307頁），且與上開意旨相

01 符，亦屬有據。

02 2.113年2月至同年7月違約金：

03 按系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）於租期屆滿時，
04 除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠
05 心按照原狀遷空交還甲方...如不即時遷讓交還房屋時，甲
06 方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日
07 止...」，此有系爭租約影本在卷可參（見本院卷第17
08 頁）。本件原告主張被告應給付原告113年2月至同年7月共
09 計5個月之違約金40,000元等語，係於系爭租約第6條約定之
10 違約金範圍內，而本院審酌被告於租賃關係終止未依約履行
11 遷讓返還系爭房屋之義務，而原告所受積極損害、所失利
12 益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，併參目前社會
13 經濟處於存款低利率等情，認原告請求月以租金之1倍計算
14 之違約金共計40,000元，尚屬適當，而為有憑。

15 3.清運費用：

16 原告主張被告於搬離系爭房屋時並未將屋內雜物、廢棄物清
17 理，原告另支出清運費15,000元等語，業據提出照片、發票
18 等件為證（見本院卷第291至299頁），經核與其所述相符；
19 至被告雖抗辯上開請求金額過高等語，然並未提出任何具體
20 事證以證明上開清運費用有違常情，是被告所辯，自不足
21 採。從而，本件原告請求被告給付清運費用15,000元，應屬
22 有據。

23 4.113年2月至同年7月之電費：

24 本件原告請求被告給付113年2月至同年7月之電費共計9,500
25 元等情，固據提出電表照片、列表等件為證，而為被告所否
26 認，並抗辯原告並未提出相關收據證明等語。而查，原告提
27 出金額列表，至多僅能證明被告於112年2月至6月繳交之電
28 費金額；原告提出之電表照片，亦僅能證明系爭房屋113年8
29 月之電表度數，是上開證據均不能證明系爭房屋113年2月至
30 被告遷讓搬離系爭房屋時之用電度數及應繳電費費用為何。
31 而經本院闡明後，原告亦稱就此部分並無要提出其他證據，

01 請本院依法判決等語（見本院卷第308頁），是原告就此項
02 目請求，舉證尚有未足，本院尚無法依現有事證為有利於原
03 告之認定。從而，本件原告請求被告給付113年2月至同年7
04 月之電費共計9,500元，應屬無據。

05 5.末按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
06 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
07 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年度台
08 上字第1569號判決意旨參照）。查被告於承租時已繳納押金
09 16,000元，而原告並未退還押金等情，業經兩造自認在卷
10 （見本院卷第308頁），是依前開說明，經扣除前開押金
11 16,000元後，原告得請求被告給付之金額應為79,000元（計
12 算式：40,000+40,000+15,000-16,000=79,000）；逾此
13 範圍之請求，則屬無據。

14 四、綜上所述，原告依依系爭租約之法律關係、民法第179條、
15 第184條等規定，請求被告給付79,000元，為有理由，應予
16 准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。

17 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
18 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
19 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權
20 宣告被告預供擔保，得免為假執行。

21 六、本件事證已徵明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
22 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

23 七、本件訴訟費用額確定為1,110元（即原告減縮聲明後一審裁
24 判費1,110元），依民事訴訟法第79條，命兩造按主文第三
25 項所示金額負擔，且依同法第91條第3項規定加計自裁判確
26 定之翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率5%計算之利
27 息。至於原告減縮部分之裁判費，依民事訴訟法第83條第1
28 項規定意旨，當由原告負擔，僅因減縮部分未經本院裁判，
29 該部分裁判費之負擔，毋庸於主文諭知（民事訴訟法第90條
30 第1項規定參照），併此敘明。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

臺北簡易庭 法 官 戴于茜

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（臺北市○○○路
0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。

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 113 年 10 月 4 日

書記官 徐宏華