

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第2193號

原告 許文宣

訴訟代理人 林禹璇

被告 涂妤宣

林淑真

共同

訴訟代理人 雷皓明律師

複代理人 李杰峰律師

劉雅涵律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴訟之訴狀送達後，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項但書第2款定有明文。本件原告原起訴時訴之聲明為：(一)被告涂妤宣、林淑真（下合稱被告，如單指其一逕稱其名）應將門牌號碼桃園市○○區○○路0○○號5樓B3室房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）8,500元，並自民國111年8月11日起至遷讓交屋日止。(三)願提供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第5頁）。嗣原告迭經變更終則聲明如後述訴之聲明所示（見本院卷第306頁及反面）經核原告之變更，係本於兩造間就系爭房屋租賃關係之同一基礎事實所為，在社會生活上可認為有共通性，且訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性，在審理時得加以利用，其請求之基礎事實堪認同一，核與前揭規定相符，應予准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：涂好宣於112年2月12日與伊簽訂房屋租賃契約書
03 1紙（下稱系爭租約），約定由涂好宣向伊承租系爭房屋，
04 租賃期間自112年2月12日起至112年8月11日止，租金為每月
05 8,500元，押租金8,500元，並由林淑真擔任連帶保證人。詎
06 涂好宣於租賃期間不當扯壞電線致電錶受損，且於112年8月
07 5日點交系爭房屋時，未依系爭租約第4條約定點交完畢，更
08 拒不返還系爭房屋鑰匙及磁扣（下稱系爭鑰匙），而持續無
09 權占有系爭房屋，而系爭租約既已終止，伊自得請求被告遷
10 讓返還系爭房屋，並賠償伊所支出之電錶維修費6,930元，
11 另給付伊無權占有期間電費3,720元（112年7月11日至112年
12 8月4日、112年9月至113年8月）、水費1,200元（112年9月
13 至113年8月）及按2倍租金賠償之違約金20萬2,280元（112
14 年8月12日至113年8月17日，以2倍房租計算），共計21萬4,
15 130元，為此，爰依民法第767條第1項、系爭租約及不當得
16 利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭
17 房屋遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告21萬4,130元，及
18 自113年7月19日民事陳報狀送達被告翌日起至清償日止，按
19 年息5%計算之利息。(三)被告應自113年8月8日起至遷讓返還
20 系爭房屋之日止，按月給付原告8,500元。(四)願供擔保請准
21 宣告假執行。

22 二、被告則以：涂好宣於112年8月5日點交時已清空系爭房屋，
23 並經原告訴訟代理人確認屋況及設備，然因原告無故要求賠
24 償電錶維修費且拒不受系爭鑰匙及返還押租金，嗣涂好宣
25 持續向原告表明要返還系爭鑰匙未果，且涂好宣自系爭租約
26 屆期後均未占有使用系爭房屋之情事，自不構成相當於租金
27 之不當得利。至涂好宣雖願給付112年7月、8月水費200元及
28 電費2,765元，然以涂好宣前已繳付之押租金8,500元抵銷
29 後，已無積欠任何費用等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
30 訴駁回。(二)如受不利之判決願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、原告主張其與涂好宣於112年2月12日簽訂系爭租約，約定由

01 涂妤宣向伊承租系爭房屋，租賃期間自112年2月12日起至11
02 2年8月11日止，租金為每月8,500元，押租金8,500元，並由
03 林淑真擔任連帶保證人等情，業據其提出系爭房屋及坐落基
04 地登記第一類謄本暨系爭租約（見本院第7頁至第18頁）為
05 證，且為被告所不爭執，自堪信為真。

06 四、原告另主張涂妤宣於系爭租約屆期後仍無權占有系爭房屋，
07 其得請求被告遷讓返還系爭房屋，並賠償電錶維修費、占有
08 期間電費、水費1,200元及按兩倍租金計算之違約金等情，
09 則為被告所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭執之點及本院
10 判斷分述如下：

11 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
12 前段定有明文。次按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或
13 不能受領者，自提出時負遲延責任。民法第234條亦有明
14 文。又有交付不動產義務之義務者，於債權人遲延後，得拋
15 棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，
16 不在此限。民法第241條第1項、第2項定有明文。再有交付
17 不動產義務之債務人，於債權人遲延後，須拋棄其占有，始
18 得免除交付義務，在拋棄占有前，尚難謂其交付義務已消滅
19 （最高法院76年度台上字第2121號判決要旨參照）。是有交
20 付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，已預先通知債權
21 人拋棄其占有，則於該債務人拋棄占有後，其交付義務應已
22 消滅。

23 (二)查，系爭租約於112年8月11日屆滿，原告與涂妤宣均明確表
24 明到期不續租，並約定於同年月5日點交等情，有LINE對話
25 紀錄可佐（見本院卷第35頁至第37頁），則涂妤宣自負有返
26 還系爭房屋予原告之義務。復觀諸被告所提出點交日現場攝
27 影翻拍照片（見本院卷第206頁至第207頁），系爭屋屋已清
28 空，並無留有個人物品或廢棄物，且比對原告於租屋網站刊
29 登之廣告照片（見本院卷第160頁至第161頁），二者並無明
30 顯差異，堪認被告確已回復系爭房屋原狀，並已提出交付系
31 爭房屋之給付。參以原告於本院審理中自陳：8月5日點交時

01 伊有巡視系爭房屋狀況，狀況還好，但後來發現公電錶損
02 害，伊認為係涂好宣弄壞的，並表示要等電錶修好後扣抵押
03 租金後再返還餘額，但被告不同意也未交還系爭鑰匙等語
04 （見本院卷第90頁），足見雙方斯時係因電錶損壞責任歸屬
05 未達共識，致未能就押租金、水電費予以結算及歸還系爭鑰
06 匙。然原告既已收取押租金，果如電錶損壞應由被告負賠償
07 責任，原告當可自押租金抵扣，尚難執此為由據為拒絕受領
08 之事由。原告雖主張涂好宣遲未歸還系爭鑰匙仍繼續占有系
09 爭房屋云云，惟依系爭租約第9條（租賃物之返還）約定：
10 「……前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備
11 之點交手續……若有未返還鎖匙、感應卡（扣）或搖控器
12 者，由出租人逕自更換。所有清理廢棄物、回復原狀及配換
13 鎖等費用均由承租人負擔，出租人得依法追償之。（第2
14 項）」等語（見本院卷第15頁），是兩造既已特約約定倘於
15 點交時涂好宣未返還系爭鑰匙，原告當可自行換鎖以排除占
16 有狀態，並向被告求償相關費用或自押租金扣抵，執此，自
17 難認原告此部分主張得作為拒絕受領系爭房屋給付之正當理
18 由。又如前述，兩造已約明於112年8月5日進行系爭房屋點
19 交及退租事宜，而涂好宣於點交日已提出交付系爭房屋之給
20 付，堪認涂好宣已有拋棄對系爭房屋占有之意甚明，然因原
21 告遲延而未受領，揆諸首揭之說明，涂好宣所負遷讓返還系
22 爭房屋之義務，自斯時起即隨之消滅，且系爭房屋亦已經不
23 在涂好宣實力管理之下，則原告主張涂好宣於系爭租約屆期
24 後仍占有系爭房屋，未履行遷讓返還系爭房屋義務云云，即
25 無足採信。

26 (三)承上，涂好宣既已履行遷讓返還系爭房屋之義務，已如前
27 述，自難認涂好宣有何於租期屆滿後未遷讓返還系爭房屋之
28 違約情事，則原告依民法第767條第1項、系爭租約及不當得
29 利之法律關係，請求涂好宣遷讓返還系爭房屋及賠償未遷讓
30 返還期間之水電費、違約金，暨請求林淑真負連帶保證人責
31 任，均屬無據，不能准許。至被告雖不爭執尚未結算租約期

01 間之水費200元、電費2,765元，共計2,965元（見本院卷第2
02 79頁），惟原告已收取押租金8,500元，該押租金於租賃關
03 係消滅後，如承租人有其他債務不履行之情形時即發生當然
04 抵充之效力，準此，該押租金即當然抵充上開積欠之水電
05 費，經抵充後，被告已無積欠，則原告此部分請求，亦無從
06 准許。

07 (四)至原告主張電錶遭被告破壞，被告應賠償修繕費用乙節，固
08 據其提出統一發票、估價單及電錶照片為證（見本院卷第59
09 頁至第60頁、第64頁至第66頁），惟前開證據僅能證明原告
10 有支出電錶維修費之事實，並無法證明係遭被告故意破壞之
11 情事，參以出租人應就租賃物負有保持其合於約定使用、收
12 益之義務，而電器相關設備因年久使用而有耗損，亦屬常
13 見，而此本屬出租人即原告修繕義務之範圍，而原告既未提
14 出其他事證以實其說，自不得將此負擔轉嫁於出租人所應回
15 復原狀之義務範疇內，從而，原告據此請求賠償，即屬無
16 據，不應准許。

17 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、系爭租約及不當得利
18 之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付原告21萬
19 4,130元，及自113年7月19日民事陳報狀送達被告翌日起至
20 清償日止，按年息5%計算之利息暨自113年8月8日起至遷讓
21 返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,500元，均無理由，
22 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依
23 據，應併予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論
26 列，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
29 桃園簡易庭 法 官 張永輝

30 以上正本係照原本作成

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
05 書記官 黃文琪