

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

110年度中簡字第214號

原告 增安居有限公司

法定代理人 廖慶霖

被告 林秋妙

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○區○○路○段0號8樓之2房屋全部遷讓並交還予原告。

被告應給付原告新臺幣1萬0,867元，及自民國109年10月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國109年9月8日起至遷讓交還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣9,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5分之4，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，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應將條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：「一、被告應將坐落臺中市○區○○路○段0號8樓之2房屋全部遷讓並交還予原告。二、被告應給付原告新臺幣(下同)3萬2,358元，及自民國109年9月8日起至遷讓交還前項房屋之日止，按月給付原告9,000元，暨均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」嗣原告於109年3月11日當庭追加請准假執行宣告之請求，核其請求之基礎事實與原起訴同一，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告前於109年7月1日向原告承租門牌號碼為臺中市○區○○路0段0號8樓之2房屋(下稱系爭房屋)，約定租

期自109年7月1日起至109年7月31日止，租期為1個月，租金為8000元，另1,000元之管理費由被告負擔，兩造並簽立系爭房屋之租賃契約書(下稱系爭租賃契約)，原告並於109年7月28日以通訊軟體LINE傳遞訊息之方式，向被告表示系爭租賃契約屆期後不續租，要求被告騰空系爭房屋並遷離，且無欲將系爭租賃契約轉為不定期租賃之意思表示。嗣系爭租賃契約屆期後，被告仍拒不遷離，原告自得依系爭租賃契約之約定請求被告給付違約金2萬0,254元，並依民法不當得利之規定，請求被告給付原告代墊之109年7月水電費849元、109年9月水費388元，及自109年8月1日至109年9月7日止，相當租金之不當得利1萬0,867元，即合計3萬2,358元(計算式： $20,254 + 849 + 388 + 10,867 = 32,358$ 元)及遲延利息，暨自109年9月8日起至遷離系爭房屋之日止，每月9,000元之相當租金不當得利及遲延利息。為此，爰依民法租賃物返還請求權、所有物返還請求權之規定，請求擇一為有利判決，復依系爭租賃契約及不當得利之規定，請求被告如數給付，並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部遷讓並交還予原告。(二)被告應給付原告3萬2,358元，及自109年9月8日起至遷讓交還前項房屋之日止，按月給付原告9,000元，暨均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告自102年起向原告承租系爭房屋，一直居住迄今，從未欠繳租金，約莫兩年前，因被告持續向原告反映臺中市○區○○路○段○號5樓至13樓有人在屋內抽菸，菸味透過大樓公共管線到系爭房屋，未獲原告處理，導致兩造埋下心結，嗣原告即透過調漲房租之方式，逼迫被告搬遷，此部分應屬不當得利，被告欲以每月不當調漲之租金1,000元主張抵銷。甚者，原告法代廖慶霖於109年8月31日下午2時許，未經被告同意即逕自進入系爭房屋踩踏床單，導致價值1,600元之床單髒汙毀損，原告亦應賠償被告損失，被告欲以此床單毀損之1,600元費用主張抵銷。又原告於109年7月1

01 日持系爭租賃契約書讓被告簽名時，系爭租賃契約書為原告  
02 之簽章為影本，應不生效力，且契約書格式不同以往，系爭  
03 租賃契約上所載之違約金條款未給予被告3日之審閱期間，  
04 系爭租賃契約之違約金條款不構成契約內容，不得拘束被告  
05 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 三、得心證之理由：

07 原告主張被告向其承租系爭房屋，約定租期自109年7月1日  
08 起至109年7月31日止，租期為1個月，租金為8000元，另  
09 1,000元之管理費由被告負擔，且系爭租賃契約書上被告之  
10 簽名為真正，業據原告提出與其所述相符之系爭租賃契約書  
11 及租賃標的現況確認書（見補字卷第19至30頁）、兩造間LINE  
12 對話紀錄（下稱系爭LINE紀錄，見補字卷第31至37頁）為證，  
13 且為被告所不爭執（見本院卷第99頁），原告另主張被告應騰  
14 空交還系爭房屋，並給付相當租金之不當得利，且應依系爭  
15 租賃契約之約定給付違約金等節，為被告所否認，並以前詞  
16 置辯，是本院所應審酌者應為：（一）系爭租賃契約之違約金  
17 條款是否構成契約內容？（二）原告主張被告不當得利之數額  
18 為若干？（三）被告所提之抵銷抗辯有無理由？

19 （一）系爭租賃契約之違約金條款不構成契約內容：

20 1、按消費者保護法第2條規定：稱消費者，指以消費為目的而  
21 為交易、使用商品或接受服務者。稱企業經營者，指以設計  
22 、生產、製造、輸入經銷商品或提供服務為營業者。稱消費  
23 關係，指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律  
24 關係。次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30  
25 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項  
26 規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款  
27 仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定  
28 型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項  
29 ，公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1定  
30 有明文。再按消費者保護法第11條之1第1項固規定，企業經  
31 營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間

，供消費者審閱全部條款內容。惟依同條第二項規定，倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效。此因定型化契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之性質，依相關法律規定補充之。末按企業經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款，按其情形顯失公平者，依民法第247條之1第3款、第4款之規定，該條款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間，否則即應依前開情形處理（最高法院98年度台上字第168號判決意旨參照）。

- 2、查本件原告係以租賃住宅包租業、租賃住宅代管業為經營事業之公司，自屬於消費者保護法第2條所稱之企業經營者。又系爭租賃契約書係原告為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所預先擬定之契約條款，核屬定型化契約，合先敘明。觀諸系爭租賃契約書第1點固記載「住宅轉租契約（以下簡稱本契約）於民國109年6月28日經乙方（即本件被告）攜回審閱3日（契約審閱期間至少3日）」（下稱系爭契約審閱期條款）等文字（見本院卷第20頁），並由被告於系爭契約審閱期條款下方簽名，惟消費者保護法第11條之1規定目的既在維護消費者知之權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，則在審認企業經營者是否給予消費者合理之契約審閱期間時，即不能單憑消費者有無在契約審閱期條款上簽名而據以認定，以實質保障消費者之契約審閱權。又被告辯稱：於109年7月1日簽約時，原告拿來的合約與之前不同，屬新式合約，由於每次都是原告拿來我就簽名，原告也沒有給予我足夠的時間細看契約內容等語，且原告就系爭租賃契約於109年7月1日簽立亦不爭執（見本院卷第99頁），可認系爭契約審閱期條款下方被告簽名確認之時間為109年7月1日，再細繹系爭契約審閱期條款上「民國109年6月28日」數字部分之記載，明顯與被告於系爭租賃契約第24

點當事人基本資料填寫數字部分之筆跡型態不同(見補字卷第27頁)，顯見系爭契約審閱期條款之「民國109年6月28日」數字部分係由他人事先填載完畢，再由被告簽名於其下，既然被告於109年7月1日簽約時始見系爭租賃契約書，則被告所辯原告未能給予合理之契約審閱期間，尚屬可信，堪認被告未能充分審閱並瞭解系爭租賃契約書上違約金條款之存在，且原告亦未能提出相關事證舉證證明被告於簽約「前」確已充分瞭解全部契約約款之權利義務關係，被告辯稱系爭租賃契約上之違約金條款不構成契約之內容，尚屬合理，則原告主張被告應給付違約金部分，即屬無據。

3、至原告主張：系爭租賃契約之簽約日為109年7月1日，而7月份之房租，被告是在109年7月28日匯款，被告有多考慮20多天等語，惟契約訂立與契約履行係屬二事，被告給付租金僅為締約之一造履行契約之行為，與契約訂立無涉，且消費者保護法第11條之1規定目的在於給予消費者在訂立定型化契約「前」，有充分了解定型化契約條款之機會，以保護在資訊上與經濟能力上均居於較為弱勢之消費者，使消費者有足夠之時間，於徵詢他人意見、蒐集相關資料後再為締約，縱認被告係在109年7月28日給付租金，尚不足以補正契約訂立時未給予被告合理契約審閱期間之瑕疵，是認原告此部分之主張，委難可採。

(二)被告應給付不當得利之數額為何：

1、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179條載有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判例意旨參照）。經查，本件系爭房屋之租賃契約於109年7月31日即屆期終止，被告即無合法使用系爭房屋之權源，其後被告繼續使用系爭房屋即屬無權占有，被告受有利益致原告受有損害，應堪認定，是認被告自109年8月1日後，繼續占有使用系爭房屋，所獲得之相當於租金不當得利，應返還

原告。觀諸系爭租賃契約每月租金8,000元及租賃期間管理費1,000元由被告負擔之約定(見補字卷第20至21頁),堪認本件相當租金之不當得利以每月9,000元計算為適當,又本件系爭租賃契約已於109年7月31日屆期終止,被告既未於系爭租約屆期終止時返還系爭房屋,則被告於翌日即109年8月1日起即屬無權占有系爭房屋,且獲有相當於租金之不當得利,則自109年8月1日起至109年9月7日止,被告受有相當租金不當得利之數額應為1萬1,100元(計算式:  $9,000 + 9,000 \times 7/30 = 11,100$ 元),原告僅請求被告給付其中1萬0,867元(見本院卷第17頁),即屬合理,另原告主張自109年9月8日至被告遷讓交還系爭房屋之日止,按月給付原告每月9,000元之相當租金不當得利,亦屬有據。

2、至原告主張被告應給付109年7月水電費849元、109年9月水費388元部分,原告既以110年3月11日之民事準備狀記載被告已補繳水電費(見本院卷第105頁),且於同日本院言詞辯論期日時表示,被告從109年8月1日起迄今沒有繳納房租及管理費,及最近一期之水費尚未繳納等語(見本院卷第99頁),足認被告已補繳109年7月之水電費及同年9月份之水費,被告已無不當得利,是認原告此部分之主張,亦屬無據。

3、未按給付有確定期限者,債務人自期限屆滿時起,負遲延責任。給付無確定期限者,債務人於債權人得請求給付時,經其催告而未為給付,自受催告時起,負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀者,與催告有同一之效力,民法第229條第1項、2項分別定有明文。又遲延之債務,以支付金錢為標的者,債權人得請求依法定利率計算之遲延利息;應付利息之債務,其利率未經約定,亦無法律可據者,週年利率為百分之5,民法第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告對被告請求返還相當租金之不當得利1萬0,867元部分,核屬無確定期限之給付,既經原告起訴而送達訴狀,被告迄未給付,當應負遲延責任,則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即109年10月14日起至清償日止,按週年利率百分之5

01 計算之遲延利息，洵屬合理；逾此部分之請求，即屬無據。

02 (三)被告所提之抵銷抗辯為無理由：

03 1、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
04 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表  
05 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時  
06 按照抵銷數額而消滅；民法第334條第1項前段、第335條  
07 第1項定有明文。又因侵權行為所生之損害賠償請求權，以  
08 行為人有故意或過失不法侵害他人之權利為成立要件；倘行  
09 為人否認有故意或過失之侵權行為，即應由請求人就此利己  
10 之事實舉證證明；若請求人先不能舉證以證實自己主張之事  
11 實為真實，則行為人就其抗辯事實即令不能舉證，或所舉證  
12 據尚有瑕疵，亦應駁回請求人之請求。

13 2、查被告辯稱廖慶霖於109年8月31日下午2時許，未經被告同  
14 意即逕自進入系爭房屋踩踏床單，導致價值1,600元之床單  
15 髒汙毀損，原告亦應賠償被告損失等語，並提出床單購買  
16 證明及照片11張為證(下稱系爭照片，見本院卷第65至75頁)  
17 為原告所否認，應由被告負舉證責任，惟觀諸系爭照片所  
18 示，僅能呈現被告床單上留深色粉塵痕跡，尚無法證實為廖  
19 慶霖故意或過失踩踏所造成，且床單上之髒汙，亦非不能透  
20 過清洗而使床單功能恢復，而原告是否因廖慶霖執行職務造  
21 成被告損害，亦未見被告舉證以符實說，依上開說明，尚與  
22 抵銷要件未合，應認被告此部分所辯，尚屬無據。另被告辯  
23 稱原告不當調漲之租金亦屬不當得利等語，惟系爭租賃契約  
24 既為被告親自簽名，已認定如前，可認被告已同意原告調漲  
25 租金，則原告受領調漲後之租金即有法律上原因，並非不當  
26 得利，堪認被告此部分所辯，亦難可採。

27 四、綜上所述，原告依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，請  
28 求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許；逾  
29 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

30 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為  
31 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應

就原告勝訴部分依職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 4 月 1 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 謝長志

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（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 110 年 4 月 9 日

書記官 錢 燕