

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

114年度中簡字第3759號

原告 陳燈銘
訴訟代理人 王世勳律師
被告 劉勝宏
訴訟代理人 陳莉梅

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○區○○街○○○號七樓之一房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣肆萬肆仟元。
- 三、被告應自民國一百一十五年一月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬捌仟元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出之書狀及言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)本件原告主張其為門牌號碼臺中市○區○○街00號7樓之1房屋（下稱系爭房屋）所有權人，兩造於民國113年間，就系爭房屋訂定社會住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間自113年9月1日起至114年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）18,000元，於每月1日前給付完畢等情，業據其提出臺中市政府地方稅務局114年期房屋稅轉帳繳納證明、系爭租約為證（見本院卷第19至31頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

(二)次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承

01 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占
02 有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、
03 第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。查原告於
04 系爭租約期滿前以臺中法院郵局第1425號存證信函（下稱系
05 爭存證信函）通知被告屆期不續租等情，有系爭存證信函、
06 中華郵政掛號郵件收件回執在卷可參（見本院卷第33、35
07 頁），堪認系爭租約於114年8月31日期滿後業已消滅而終
08 止。系爭租約既已終止，被告即無占有系爭房屋之權源，則
09 原告依上揭規定請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

10 (三)被告雖抗辯原告於114年5月26、27日電話聯絡被告之母陳莉
11 梅同意續租，原告之仲介胡娜娜於114年6月9日亦告知續約
12 事宜云云，並提出通訊軟體LINE對話紀錄、錄音檔案隨身碟
13 為證（見本院卷第79、117頁）。惟查，上開對話內容中雖
14 有兩造就系爭租約未來可能續租進行討論，然此僅為契約之
15 磋商，並未見兩造就續租達成合意，況租金屬租賃契約中必
16 要之點，原告要求調漲租金乙節，被告既未同意而未能另行
17 簽訂新租約，且經原告多次聯繫，嗣以系爭存證信函通知遷
18 讓返還系爭房屋，自不能認為原告未即表示反對繼續出租。
19 至於被告雖曾不定期匯付若干款項，但此部分之給付，僅能
20 認為屬於返還相當租金之不當得利性質，尚難以認定確為給
21 付租金。準此，無法認定兩造間原有租約已默示更新，而有
22 不定期限之租約關係存在。又，兩造間既無不定期限之租約
23 關係，即無適用土地法第100條規定之問題，被告援引該條
24 規定抗辯原告無權收回云云，亦非可採。

25 (四)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
26 明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
27 返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，
28 民法第179條亦有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相
29 當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字
30 第1695號判例參照）。經查：

31 1.系爭租約終止前，被告尚積欠114年7月份之租金18,000元、

01 114年8月份之租金2,000元，有原告之國泰世華銀行存摺封
02 面及內頁交易明細附卷可稽（見本院卷第37至41、97至109
03 頁），則依系爭租約，被告應給付原告上開租金20,000元
04 （計算式：18,000+2,000=20,000）。是原告主張被告應
05 給付積欠之租金20,000元，為有理由。

06 2.被告固辯稱系爭房屋老舊，有諸多設備不堪使用，經其向原
07 告請求修繕，原告遲未處理，被告有告知原告以租金扣除修
08 繕費用，原告亦同意云云。惟按出租人除應以合於所約定使
09 用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保
10 持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423條規定自
11 明。此項出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義
12 務，具有對價關係。是如出租人未於租賃關係存續中保持其
13 合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗
14 辯權而拒絕租金之給付；出租人未盡此項義務時，依民法第
15 441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、
16 收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金
17 之義務；次按民法第429條規定出租人之修繕義務，在使承
18 租人就租賃物能為約定之使用收益。因之，須租賃物在使用
19 上有修繕之必要，出租人始負擔其必要費用（最高法院96年
20 度台上字第1415號、96年度台上字第1692號、82年度台上字
21 第15號判決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實
22 者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形
23 顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。且
24 按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
25 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之
26 主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法
27 院98年度台上字第372號判決意旨參照）。基此可知，出租
28 人於租賃關係存續中固有保持租賃物合於約定使用、收益狀
29 態之義務，惟此，須租賃物在使用上有修繕之必要，出租人
30 始負擔其必要費用，是被告自應就系爭房屋有何使用上須修
31 繕之處及修繕必要乙節，負舉證責任。

01 3.被告抗辯自114年8月起，系爭房屋之水費、電費暴增，被告
02 請求原告檢查並修復系爭房屋遭拒等情，雖據提出水費及電
03 費帳單為憑（見本院卷第117、119頁），惟經本院核對系爭
04 房屋自113年9月起至115年1月止之用戶用電資料表，電費總
05 金額分別為3,811元、1,651元、1,627元、1,924元、3,870
06 元、4,466元、4,167元、1,514元，除每年6月1日起至9月30
07 日止之適用夏月電價之用電高峰期金額較高外，其餘時段金
08 額尚屬正常，有台灣電力股份有限公司台中區營業處115年3
09 月3日台中字第1151178274號函暨所附用戶用電資料表在卷
10 可佐（見本院卷第143、145頁）；再依系爭房屋自113年12
11 月起至115年2月止之水費通知單，應繳總金額分別為1,617
12 元、1,600元、2,135元、2,187元、2,344元、2,072元、2,0
13 98元、1,562元，有台灣自來水股份有限公司水費通知單存
14 卷可考（見本院卷第161至175頁），足見系爭房屋每期之水
15 費金額差異並非懸殊，並無特別異常情形，何況，影響家戶
16 水費、電費金額高低之原因甚多，諸如使用者習慣、氣溫高
17 低、天氣陰晴等，尚難僅憑水費及電費金額差異即可推定係
18 房屋老舊因素所致。再者，被告復未提出自行修繕系爭房屋
19 之收據或費用證明，亦未舉出其他證據證明系爭房屋確因設
20 備老舊、破損而致水費、電費暴增，原告有同意被告以租金
21 扣除修繕費用等情，其所為前開抗辯，自難憑採。

22 4.又被告自系爭租約終止後仍繼續無權占有系爭房屋，被告自
23 獲有相當於租金之不當得利，而應將之返還原告，爰審酌系
24 爭租約原本約定之租金為每月18,000元，原告以此作為相當
25 於租金不當得利之計算標準，核無不可。再查，被告分別於
26 114年10月13日、114年11月4日、114年12月5日各給付原告
27 相當於租金之不當得利16,000元，共計48,000元，業據原告
28 自承在卷（見本院卷第93頁），且有其提出之國泰世華銀行
29 存摺封面及內頁交易明細為憑（見本院卷第97至109頁）。
30 準此，原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分，114
31 年9月1日為18,000元、114年10月1日為2,000元、114年11月

01 1日為2,000元、114年12月1日為2,000元，共計24,000元，
02 及請求被告自115年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
03 按月給付相當於租金之不當得利18,000元，為有理由，應予
04 准許。逾此範圍之請求，即被告已給付114年10月1日之16,0
05 00元、114年11月1日之16,000元、114年12月1日之16,000元
06 部分，為無理由，應予駁回。

07 三、綜上所述，原告依民法第455條前段及第767條第1項前段規
08 定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並依租賃關係及民
09 法第179條規定，請求被告給付44,000元（計算式：20,000
10 +24,000=44,000），及自115年1月1日起至遷讓返還系爭
11 房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利18,000
12 元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
13 予駁回。

14 四、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
15 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
16 應職權宣告假執行。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
18 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

21 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

22 法 官 董惠平

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

27 書記官 劉雅玲