

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰簡字第634號

原 告 劉雄
訴訟代理人 陳姿伶
被 告 王子宸

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣14萬6,883元。

訴訟費用由原告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣14萬6,883元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應以書狀為之；訴經撤回者，視同未起訴；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條、第262條第1項前段、第2項前段、第263條第1項前段、第436條第2項分別定有明文。本件原告原起訴聲明係請求：(一)被告應將門牌號碼彰化縣○○市○○○街000號房屋(下稱系爭房屋)回復原狀並清潔整理後返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)14萬3,308元及法定遲延利息。(三)被告應自民國113年3月15日起至將系爭房屋回復原狀並清潔整理後返還原告止，按日給付原告900元。嗣因被告已於113年6月1日將系爭房屋清空遷讓返還予原告，原告於被告為本案辯論前，具狀及當庭撤回第一、三項之聲明(見本院卷第41

01 頁、第57頁)，依同法第262條第1項前段、第263條第1項前
02 段規定，發生該部分訴之撤回效力，視同未起訴，本院毋庸
03 就該部分予以審理。原告並於113年11月7日言詞辯論時變更
04 聲明為：被告應給付原告14萬6,883元，核其主張屬擴張或
05 減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

06 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
07 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體部分

09 一、原告主張：兩造於111年3月31日簽訂房屋租賃契約書(下稱
10 系爭租約)，約定被告承租系爭房屋，應於每月10日前給付
11 原告租金2萬7,000元，並約定水電費等使用系爭房屋所生之
12 雜費費用均由被告負擔，惟被告自112年11月起至113年6月1
13 日返還系爭房屋之日止，均未給付原告租金，扣除2期押金5
14 萬4,000元後，尚欠租金13萬5,000元、電費1萬1,883元共14
15 萬6,883元未給付，爰依系爭租約、不當得利之法律關係提
16 起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1所示。

17 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
18 述。

19 三、本院得心證之理由：

20 (一)原告主張其為系爭房屋之所有權人，兩造訂有系爭租約，然
21 被告未依約給付租金及電費等情，提出房屋租賃契約書、電
22 費繳費憑證、租金簽收單、建物登記謄本等為證，且被告已
23 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
24 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條
25 第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，堪認原告
26 主張之事實為真。

27 (二)稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
28 方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；無約
29 定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付
30 之；如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之；如租賃物之
31 收益有季節者，於收益季節終了時支付之，民法第421條第1

01 項、第439條分別定有明文。又無法律上之原因而受利益，
02 致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條前段所明
03 定。此外，系爭租約第3條第1款前段、第2款約定：「1. 每
04 月新台幣貳萬柒仟元整。…2. 支付方式：(1)月付：租金應於
05 每月5日前支付。(2)以現金支付。」、第8條第2款約定：

06 「水電費、電話費、瓦斯費、清潔費或其他因乙方(即被告)
07 使用租賃物所生之雜項費用及乙方若有營業所生之營業稅捐
08 等，均由乙方負擔。」等語(見本院卷第15頁、17頁)，是被
09 告自承租系爭房屋起至遷讓返還予原告前，均有依約給付租
10 金之義務，惟其自112年11月起即未按期繳納租金，迄至113
11 年6月1日交還系爭房屋止，其所積欠租金，經扣除押租金5
12 萬4,000元後，尚欠租金13萬5,000元(計算式：〈2萬7,000
13 元×7個月〉－5萬4,000元＝13萬5,000元)未給付；另被告自
14 112年10月起至113年5月止未繳納電費，已由原告代繳1萬1,
15 883元，被告受有免繳電費之利益，原告亦得依約或不當得
16 利規定請求被告返還。是本件原告請求被告給付14萬6,883
17 元(計算式：13萬5,000元＋1萬1,883元＝14萬6,883元)，均
18 為有理由，應予准許。

19 四、綜上所述，原告依租賃契約及民法不當得利之規定，請求被
20 告給付14萬6,883元，為有理由，應予准許。

21 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
22 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
23 假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
24 供相當擔保，得免為假執行。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。惟原告於本案審
26 理時具狀陳明其願意負擔訴訟費用(見本院卷第43頁)，基於
27 處分權主義，本院認並無不當，爰諭知如主文第2項所示。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

29 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

30 法 官 范嘉紋

31 以上正本係照原本作成。

01 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(須
02 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

04 書記官 趙世明