

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第408號

原告 陳德祥
訴訟代理人 林君鴻律師

被告 游育家

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國113年11月4日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣50,782元，及自民國113年6月30日起至清償日止，按週年利率百分之15計算之利息(滯納金)。
- 二、被告應給付原告新臺幣10,500元，及自民國113年6月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應給付原告新臺幣63,000元，及自民國113年6月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用新臺幣1,880元，由被告負擔新臺幣1,327元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項至第三項得假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期

01 日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日
02 起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第25
03 5條第1項第3款、第262條定有明文。原告歷次訴之變更、一
04 部撤回詳如附表，合於前揭規定，應予准許。

05 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
06 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論
07 而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 原告於民國(下同)112年11月16日，與被告就坐落新竹縣○
11 ○市○○○段○○○○段0000地號土地上，門牌號碼：新竹
12 縣竹北北市○○路○段0000號房屋（下稱系爭房屋），簽訂
13 房屋租賃契約，雙方約定租期自112年12月15日至114年12月
14 14日止，共計二年，約定租金新台幣(下同)肆萬伍仟元，並
15 於每月15日前以現金電匯方式支付，被告自113年1月15日起
16 即未支付原告租金迄今，遲付租金之總額已達二個月，共計
17 9萬元，原告於113年1月25日經由竹北六家郵局第29號存證
18 信函催告被告於期限內支付遲付之租金，被告置若罔聞，經
19 113年3月18日以竹北成功郵局第88號存證信函通知被告終止
20 雙方租賃契約，限期15日內遷讓房屋。兩造於113年4月15日
21 達成終止契約之合意，被告已於113年4月22日遷出系爭房
22 屋，被告於113年4月16日起至同年4月22日占用系爭房屋均
23 屬無權占有，原告得請求相當租金不當得利10,500元，被告
24 積欠113年1月15日起至同年4月15日兩造終止契約止，租金1
25 57,500元，扣除9萬元押租金，為67,500元及自113年4月15
26 日起至清償租金日止，按年利率之百分之十五計算之滯納
27 金。被告積欠水、電、瓦斯費用5,782元，原告對被告提起
28 本件遷讓房屋之訴訟，支付律師委任酬金共63,000元，依系
29 爭契約第12條，原告得向被告請求因涉訟所繳納之律師費
30 用。依租賃契約法律關係起訴。訴之聲明：1.請求被告給付
31 73,282元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分

01 之十五計算之利息(滯納金)。2.請求被告給付10,500元及起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
03 息。3.請求被告給付63,000元及起訴狀繕本送達翌日起至清
04 償日止，按年息百分之五計算之利息。

05 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
06 任何聲明或陳述。

07 三、本院之判斷：

08 (一)、原告主張之上開事實，業據提出房屋稅籍證明書、律師函、
09 照片、公證書、房屋租賃契約書、存證信函、水電費繳費證
10 明、律師費收據等為證，除關於租欠之租金金額計算有誤，
11 詳如後述外，其餘核與原告主張情節相符，被告經合法通知
12 未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出任何有利於己之聲
13 明、陳述或證據，本院審酌原告所提證據，堪認原告主張前
14 開事實，除關於租欠之租金金額計算有誤外，其餘為真實。

15 (二)、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
16 他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息
17 充之；承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習
18 慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分
19 期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節
20 者，於收益季節終了時支付之；次按無法律上之原因而受有
21 利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原
22 因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。民
23 法第421條、第439條分別定有明文。又依不當得利之法則請
24 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受
25 有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
26 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
27 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
28 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
29 相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號民事判
30 例、97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。系爭租約
31 第2條約定：「租賃期限經甲乙雙方洽訂為：共2年(24個

01 月)。自中華民國112年12月15日至中華民國114年12月14日
02 終止租約，每個月租金新台幣肆萬伍仟元」、第3條約定：
03 「乙方於112年11月16日訂約即交現金、電匯於甲方租金二
04 個月玖萬元整作為押租保證金及每月租金新台幣：肆萬伍仟
05 元整」、第4條約定：「每月租金、水費、電費由乙方（即
06 被告）負責支付」、第12條約定：「乙方（即被告）若有違
07 約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方
08 （即原告）因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方
09 支付賠償」。

10 (三)、依原告起訴狀及存證信函均記載被告自113年1月15日起未支
11 付租金（本院卷第16、42、50頁），至113年4月15日兩造合
12 意終止租約止，被告應給付租金135,000元，扣除押租金9萬
13 元，為45,000元【 $(45,000 \times 3) - 90,000 = 45,000$ 元】；關於
14 水電費5,782元、被告於113年4月16日起至同年4月22日占用
15 系爭房屋均相當租金不當得利10,500元（ $45000 \text{元} \times 7/30 = 1$
16 $0,500$ 元）、律師費63,000元，原告依系爭租約之法律關
17 係，請求被告給付為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請
18 求，為無理由，應予駁回。

19 (四)、未按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
20 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
22 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
23 他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支
24 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
25 息、應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
26 週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條
27 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付
28 租金45,000元、相當租金不當得利10,500元、水電費5,782
29 元、律師費63,000元，其中租金45,000元、水電費5,782
30 元，依房屋租賃契約書第4條，被告拖延或拒繳，依年利率1
31 5%作為滯納金支付原告（本院卷第37頁）；其餘款項未約定履

01 行期，係以支付金錢為標的，又未約定利率，應按年息百分
02 之5計算之利息。以上款項原告請求均自起訴狀繕本送達翌
03 日（被告於113年6月19日送達，有送達證書在卷可稽，見卷
04 第69頁，依民事訴訟法第138條第2項規定：寄存送達，自寄
05 存之日起，經十日發生效力）翌日即113年6月30日起至清償
06 日止計算，為有理由，應予准許，原告逾此範圍之請求，為
07 無理由，應予駁回。

08 (五)、從而，原告依租賃契約之法律關係，起訴請求被告如主文第
09 1項至第3項所示，為有理由，應予准許，原告逾此範圍之請
10 求，為無理由，應予駁回。

11 四、假執行之宣告：

12 本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
13 告一部敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
14 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。又原告就其勝訴部分，
15 聲明供擔保宣告假執行，僅係促使法院職權發動，毋庸另予
16 准駁之表示。原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回
17 已失所依附，應併予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

23 竹北簡易庭法 官 林麗玉

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 30 日

29 書記官 高嘉彤

附表：原告歷次訴之變更、一部撤回

1	<p>原告起訴訴之聲明(本院卷第13頁)：</p> <p>一、被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○路○段0000號(坐落地號：新竹縣○○市○○○段○○○○段0000地號)建物騰空返還予原告。</p> <p>二、被告應給付原告新臺幣90,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之十五計算之利息。</p> <p>三、被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還門牌號碼新竹縣○○市○○路○段0000號(坐落地號：新竹縣○○市○○○段○○○○段0000地號)建物止，按月給付原告新臺幣3,648元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。</p> <p>四、訴訟費用由被告負擔。</p> <p>五、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>
2	<p>原告於113年8月7日撤回原起訴聲明第一項及變更訴之聲明(本院卷第87頁)：</p> <p>一、被告應給付原告新臺幣157,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之十五計算之利息。</p> <p>二、被告應給付原告新臺幣851元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。</p> <p>三、被告應給付原告新臺幣5,782元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。</p>

	<p>四、訴訟費用由被告負擔。</p> <p>五、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>
3	<p>原告於113年9月26日變更訴之聲明(本院卷第107頁)：</p> <p>一、被告應給付原告新臺幣227,133元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之十五計算之利息。</p> <p>二、訴訟費用由被告負擔。</p> <p>三、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>
4	<p>原告於113年11月4日變更訴之聲明(本院卷第143-144頁)：</p> <p>一、請求被告給付新台幣73,282元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之十五計算之利息。</p> <p>二、請求被告給付新台幣10,500元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。</p> <p>三、請求被告給付新台幣63,000元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。</p>