

臺灣新竹地方法院民事小額判決

114年度竹東小字第55號

原告 吳元凱

訴訟代理人 李文傑律師
李家豪律師
江明軒律師

被告 傅宏達

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月7日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）47,818元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用1,000元由被告負擔百分之75，及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5計算之利息；餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、查兩造租約於民國113年5月24日終止，而原告主張被告自112年12月21日起至113年5月20日止之租金未付，合計為新臺幣（下同）40,000元【計算式：每月租金8,000元×5個月＝40,000元】，並積欠電費14,818元，且被告於113年7月19日完成搬遷，業據提出兩造間租賃契約書、欠費統計表為證，而被告經合法通知，既未到庭，亦未提出書狀為何陳述及主張以供本院斟酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪認原告之主張為真實。

三、又兩造租約既於113年5月24日終止，被告於113年7月19日方自系爭房屋搬遷，則原告主張相當於一個月租金之不當得利

01 8,000元，亦有理由。

02 四、至原告請求被告給付違約金16,000元部分，查依系爭租約第
03 6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租
04 外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉
05 詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每
06 月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，
07 乙方及連帶保證人丙方，決無異議」等語，則關於違約金之
08 給付，應以租期屆滿而未搬遷為前提自明。然本件原告於系
09 爭租約113年8月20日屆期前，即因被告欠繳租金而以113年5
10 月24日為契約終止日，合法終止租約，自與上述得請求違約
11 金之情形不符，尚無從依上開約定，請求被告給付違約金。

12 五、另依系爭租約，被告有繳付押租金15,000元，從而，原告本
13 件基於系爭租約、不當得利及繼承之法律關係，得請求被告
14 給付47,818元【計算式：積欠租金40,000元+電費14,818元
15 +一個月租金之不當得利8,000元-押租金15,000元=47,818
16 元】，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
18 竹東簡易庭 法 官 楊祐庭

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，非以其違背法令為理由不得為之，且須於判決
21 送達後二十日內以上訴狀記載上訴理由向本院提出上訴狀。如委
22 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
24 書記官 范欣蘋

25 附錄：

26 一、民事訴訟法第436條之18第1項：

27 (小額訴訟程序)判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事
28 項，於必要時得加記理由要領。

29 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

30 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
31 理由，不得為之。

01 三、民事訴訟法第436條之25：

02 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

03 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

04 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。