

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度鳳原小字第13號

原告 高雄市政府原住民事務委員會

法定代理人 洪羽珊

訴訟代理人 林琬婷

被告 杜美娟

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟壹佰參拾元，及自民國一一一年三月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹萬陸仟壹佰參拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第1項前段定有明文。經查，兩造於民國108年9月17日簽訂之高雄市原住民租賃住宅租賃契約書(下稱系爭租約)第15條約定：如因本契約涉訟，以本院為第一審管轄法院，有系爭租約在卷可稽（本院卷第17頁），是本院自有管轄權，合先敘明。

二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

三、次按小額訴訟之訴狀送達後，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，民事

01 訴訟法第436條第2項、第436條之23、第255條第1項但書第3
02 款分別定有明文。查原告起訴時原請求：(一)被告應賠償原告
03 新臺幣（下同）16,130元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
04 償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告3,8
05 77元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
06 5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第9
07 頁）；嗣於訴狀送達後，變更訴之聲明為：(一)被告應給付原
08 告16,130元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
09 按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告4,843元，及
10 自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
11 計算之利息；(三)被告應給付原告38,500元，及自民事起訴狀
12 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
13 並撤回假執行之聲請(本院卷第90、93頁)；復於本院審理中
14 就訴之聲明第二、三項之利息起算日減縮至111年6月1日民
15 事聲明狀繕本送達翌日起(本院卷111至112頁)，核與前揭規
16 定相符，應予准許。至原告訴之聲明第三項請求38,500元部
17 分，由本院另行裁定，併此敘明。

18 四、原告主張：原告將門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0○○
19 號4樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告使用，兩造於108年
20 9月17日簽訂系爭租約，約定租賃期間自108年9月20日起至1
21 10年9月19日止，每月租金3,500元，押租金7,000元，水、
22 電、瓦斯費及管理費等費用均由被告自行負擔。詎被告自10
23 8年5月起未繳納租金，原告於109年3月31日提前終止系爭租
24 約，被告於109年3月間未居住在系爭房屋，惟仍以個人物品
25 持續占有系爭房屋，故原告對被告訴請遷讓返還系爭房屋、
26 給付積欠租金及相當於租金之不當得利，經本院以109年度
27 鳳原簡字第11號判決而確定，而命被告應將系爭房屋遷讓返
28 還原告；被告應給付原告29,189元及自109年12月2日起至清
29 償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應給付原告26,48
30 6元自109年12月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
31 息；暨自109年11月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月

給付原告3,500元（下稱前案判決）。嗣原告持前案判決向
本院對被告財產聲請強制執行，經本院民事執行處以110年
度司執字第43465號強制執行案件（系爭執行案件）受理，
並就返還系爭房屋部分於110年9月3日執行完畢。然系爭房
屋內尚有被告遺留個人物品，原告支出遷移費用8,000元；
原告盤點系爭房屋內之財產家具，發現客廳沙發遺失、冰箱
故障及後陽台後門門鎖損壞，原告購買沙發之費用4,830
元，支出冰箱檢修費300元及後門維修費3,000元，合計16,1
30元（計算式：8,000+4,830+300+3,000=16,130），依高
雄市政府原住民住宅管理要點（下稱系爭要點）第12條規定，
應由被告賠償。又系爭房屋於109年6月、8月之水費755元，
109年7月、9月、10月之電費919元，109年9月瓦斯費969
元，109年11月至110年9月之管理費2,200元，合計4,843元
（計算式：755+919+969+2,200=4,843），依系爭租約第5
條約定，應由被告負擔等語。為此，爰依系爭租約、系爭要
點第12條之法律關係提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應給付
原告16,130元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息；（二）被告應給付原告4,843
元，及自111年6月1日民事聲明狀繕本送達翌日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息。

五、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未
提出書狀作任何聲明或陳述。

六、本院得心證之理由：

（一）本件原告主張之事實，業據其提出108年度雄院民公士字第0
1420號公證書、系爭租約、系爭要點、本院110年9月3日雄
院和111司執瑞字第43645號債權憑證暨繼續執行紀錄表、拉
瓦克部落安置五甲國宅室內傢俱設備財物採購案投標標價清
單、大眾配鎖刻印行收據、本院110年度司執字第43645號查
封物品清單、搬運費估價單、安欣科技服務股份有限公司服
務單、高雄市原住民五甲社會住宅住戶點交表、高雄市政府
原住民事務委員會採購（費用動支）申請單暨黏貼憑證用

紙、水費、電費及瓦斯費帳單為證（本院卷第15至50頁），經本院核對無訛，復經本院依職權調閱前案判決案卷核閱無誤，而被告就原告主張之事實，已於相當時期受合法通知，其於言詞辯論期日未到場爭執，亦未提出書狀作有利於己之聲明或陳述以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定，視同自認。是本件依調查證據之結果，認原告主張之事實堪信為真實。

（二）按租賃關係因租約屆滿或終止租約而消滅時，承租人應將承租住宅回復原狀返還主管機關，並會同主管機關人員查驗房屋及各項設施，如有損壞由承租人賠償。留存於承租住宅內之物品視為廢棄物，主管機關得代為清理，費用應由承租人負擔，系爭要點第12條定有明文。又本契約未明定者適用有關法令規定，系爭租約第16條亦有明文。查本件被告具有原住民身分，有其個人戶籍資料在卷可稽（本院卷第59頁），被告依系爭要點向原告承租系爭房屋並簽署系爭租約，是系爭要點內容自應拘束被告，堪以認定。被告雖於109年3月間未居住系爭房屋，然仍以個人物品持續占有系爭房屋，致原告於系爭執行案件就返還系爭房屋執行完畢後，必須支出被告個人物品遷移費用8,000元，是原告依系爭要點第12條規定之法律關係請求被告給付8,000元，為有理由，應予准許。

（三）次按依民法第263條準用第260條規定之意旨，契約終止權之行使，固不妨礙債權人損害賠償之請求，然並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他已發生之賠償請求權，不因終止權之行使而受妨礙，仍應以契約終止時已發生之損害為限，至於因契約終止後所生之損害，應非債權人所得請求賠償之範圍（最高法院100年度台上字第1633號判決、109年度台上字第215號判決意旨參照）。又系爭租約第11條約定：承租人於租期屆滿，未依約搬遷時，應賠償違約金，上開違約金依原租金兩倍計算，並不得主張繼續租約，占用期間如有損壞租賃物應另負損害賠償責任，承租人絕無異議

01 (本院卷第17頁)。查原告主張被告在承租期間致系爭房屋
02 內之客廳沙發遺失、冰箱故障、後陽台後門門鎖損壞，原告
03 購買沙發之費用4,830元、支出冰箱檢修費300元及後門維修
04 費3,000元，合計8,130元，前開費用應由被告賠償之事實，
05 而原告於109年3月31日已終止系爭租約乙節，業經前案判決
06 認定在案，有前案判決在卷可稽（本院卷第77至80頁），是
07 原告就系爭租約存續期間對於被告所生之請求，並不因系爭
08 租約終止而消滅，足認原告依系爭租約第11條後段約定之法
09 律關係請求被告給付8,130元，為有理由，應予准許。

10 (四)復按系爭租約第5條後段約定：水電、管理、維護、清潔等
11 其他費用自簽約當日起由承租人負擔（本院卷第17頁）。查
12 原告主張系爭房屋於109年6月、8月之水費755元，109年7
13 月、9月、10月之電費919元，109年9月瓦斯費969元，109年
14 11月至110年9月之管理費2,200元，合計4,843元，前開費用
15 應由被告負擔之事實，惟系爭租約既已於109年3月31日終
16 止，系爭租約之效力向後失效，前開費用均於系爭租約終止
17 後始產生，是原告依系爭租約之法律關係請求被告給付4,84
18 3元，為無理由，應予駁回。

19 (五)從而，原告依系爭租約、系爭要點第12條之法律關係請求被
20 告給付16,130元，為有理由，應予准許，逾此範圍之部分，
21 則不應准許。

22 (六)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
23 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
24 定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付無確定期限
25 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，
26 自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，
27 與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、
28 第229條第2項亦分別定有明文。查原告起訴狀繕本於111年3
29 月8日送達被告並發生催告之效力（本院卷第63至65頁），
30 準此，原告請求給付自起訴狀繕本送達翌日即111年3月9日
31 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法並無不

合，應予准許。

七、綜上所述，原告依據系爭租約、系爭要點第12條之法律關係，請求被告給付16,130元，及自111年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

八、本件係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定，職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

九、又本件應適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第436條之19第1項規定，法院為訴訟費用之裁判時，併確定訴訟費用額為1,000元。另原告之訴雖一部有理由、一部無理由，然因原告確有提起本件訴訟必要，且起訴後應徵之裁判費至少為1,000元（民事訴訟法第77條之13規定參照），是本院認應依民事訴訟法第79條規定，酌量情形由被告全部負擔。

中 華 民 國 111 年 8 月 4 日
鳳山簡易庭 法 官 藍雅筠

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 111 年 8 月 4 日
書記官 蔡毓琦

訴訟費用計算式	
裁判費（新臺幣）	1,000元
合計	1,000元

