

原告 吳委霖

被告 王振憲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2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伍萬玖仟玖佰參拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣伍萬玖仟玖佰參拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

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

二、原告主張：兩造簽訂租賃契約，約定由被告向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷0弄00號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自民國111年12月13日起至113年12月13日止，每月租金為新臺幣（下同）7,500元，被告並已給付押租金15,000元（下稱系爭租約）。詎被告積欠113年4月起至113年8月止之租金計30,000元，扣除押租金15,000元後尚積欠租金15,000元，且被告積欠112年7月13日起至112年11月20日止電費14,160元及設備維護、接電費用778元、計14,938元未繳納；且被告在系爭房屋內留下諸多垃圾及廢棄物，並導致浴室污水管堵塞，原告為清潔及修繕前開損害已支出費用30,000元，合計向被告請求59,938元；又被告雖已搬離系爭房屋，然因原告起訴時系爭租約尚未屆滿，又不確定其所

01 寄發之存證信函是否合法提前終止系爭租約，故仍請求被告
02 遷讓返還系爭房屋。為此，爰依系爭租約及侵權行為之法律
03 關係提起本訴，並聲明：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區
04 ○○○路00巷0弄00號房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應
05 給付原告59,938元。

06 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明
07 或陳述。

08 四、得心證之理由：

09 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

10 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
11 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
12 第455條前段分別定有明文。查至本院言詞辯論終結之日時
13 系爭租約業已屆滿，被告已無合法權源得占有使用系爭房
14 屋，而原告於本院審理時陳稱被告已搬走而未居住在系爭房
15 屋內等語（見本院卷第104頁），且觀諸原告所提系爭房屋
16 環境髒亂之照片（見本院卷第25頁），應係於被告遷離後進
17 入系爭房屋所拍攝，另原告就被告遺留系爭房屋內之雜物業
18 已雇員清除詳如後述，被告既已遷離系爭房屋而未繼續使用
19 或占有系爭房屋，且系爭房屋迄本件言詞辯論終結時已騰
20 空，則原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋應屬無理由。

21 (二)原告請求被告給付積欠租金及電費部分：

22 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
23 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
24 付之押租金，發生當然抵充之效力。查原告主張被告積欠11
25 3年4月起至113年8月止之租金計30,000元，扣除押租金15,0
26 00元後尚積欠租金15,000元，且被告積欠112年7月13日起至
27 112年11月20日止電費14,160元及及設備維護、接電費用778
28 元計14,938元未繳納等情，業據其提出電費繳費憑證等件為
29 證（見本院卷第17至21頁），依本院前開證據調查之結果，
30 堪認原告主張之事實為真實，原告得請求被告給付29,938元
31 （計算式：租金15,000元+電費14,938元=29,938元）。

01 (三)原告請求被告損害賠償部分：

02 按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減
03 少之價額。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有
04 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權
05 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法
06 第184條第1項前段、第196條及第213條第3項亦均有明文規
07 定。經查，原告主張被告在系爭房屋內留下諸多垃圾及廢棄
08 物，並導致浴室污水管堵塞，原告為清潔及修繕前開損害已
09 支出費用30,000元等情，此據原告提出估價單及屋損照片附
10 卷可查（見本院卷第23、25頁），堪信屬實，則原告依侵權
11 行為之法律關係請求被告賠償30,000元，亦屬有據。

12 五、綜上所述，原告依據系爭租約及侵權行為之法律關係，請求
13 被告給付59,938元（計算式：29,938元+30,000元）範圍，
14 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
15 回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
17 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

18 七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
19 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
20 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
21 職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

22 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

24 鳳山簡易庭 法 官 侯雅文

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

30 書記官 王居玲