

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度小字第9號

原告 康瓊文

被告 王清正

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣75,879元及自民國113年8月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔其中新臺幣998元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣75,879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、按關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新臺幣（下同）10萬元以下者，適用本章所定之小額程序，民事訴訟法第436條之8第1項定有明文。查原告於審理中變更其訴之聲明如下所述，屬請求給付金錢10萬元以下之訴訟，依據前揭規定，本件應適用小額程序，爰依同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第2項規定，改依小額訴訟程序審理，先予說明。
- 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告原起訴請求：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○街00號7樓之1(701)房屋（下稱系爭房間）遷讓返還原告。(二)被告應

01 給付原告新臺幣（下同）31,272元，及自民國111年5月7日
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。迭經變更後，
03 終變更為：被告應給付原告76,069元，及自起訴狀繕本送達
04 翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息（見本院訴卷
05 第68頁），合於前揭規定，應予准許。

06 貳、實體事項：

07 一、原告主張：伊於112年10月21日將所有系爭房間出租予被
08 告，並與被告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租
09 金9,000元，押租金18,000元，原訂租賃期間自112年11月1
10 日起至113年10月31日止，為期1年，租期屆至前因被告已累
11 計9個月租金共8,100元、水費900元、電費12,545元未按期
12 支付，又被告於租期屆滿後，迭經原告催告仍未搬遷，延至
13 113年11月24日始至系爭房間遷出，自租約終止翌日即113年
14 11月1日至113年11月24日止，共計24日，原告另得依不當得
15 利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利7,200
16 元【計算式： $9000 \div 30 = 300$ ，以1日租金300元計算， $300 \times 24(\text{日}) = 7,200$ 】，以上金額合計101,645元（細項詳如附
17 表），再扣除被告於113年5月間匯予原告之6,628元、電費94
18 8元、押租金18,000元，被告尚欠原告76,069元（細項詳如附
19 表）未為清償，系爭租約、不當得利之法律關係提起本訴，
20 請求被告加計法定遲延利息如數清償等語，並聲明：（一）被告
21 應給付原告76,069元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止按週年利率5%計算之利息。（二）如受不利之判決，願供擔
23 保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：伊承租系爭房間時，原告本允諾可使用公用區域
26 之廚房設備，然因電費爭議，原告即取走部分廚房設備，致
27 被告無法使用部分廚房設備，因原告提供之設備不足，伊自
28 得依債務不履行之法律關係，請求租金應減少1/2。此外，
29 原告於租屋處之公用區域所裝設之監視器可錄到伊在房內之
30 聲音、出入系爭房間之時間，顯已侵害伊隱私權，伊自得另
31 依侵權行為法律關係，請求被告賠償精神慰撫金3萬元，並

01 據以抵銷原告得請求之租金等債權等語資為抗辯，並聲明：

02 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願
03 供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)兩造曾簽立系爭租約。

06 (二)被告已於113年11月24日自系爭房間搬離。

07 四、本件之爭點為：(一)原告依系爭租約得請求被告給付之租金、
08 水費、電費各若干元？被告得否依債務不履行之法律關係請
09 求原告酌減租金1/2？(二)原告依不當得利之法律關係，得請
10 求被告給付相當於租金之不當得利為若干元？(三)被告得否以
11 原告不法侵害被告之隱私權為由，請求被告賠償精神慰撫金
12 3萬元，並據以抵銷原告之前揭請求？茲分別論述如下：

13 (一)原告依系爭租約得請求被告給付之租金、水費、電費各若干
14 元？

15 1. 原告得請求租金部分：

16 (1)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
17 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金，民
18 法第421條第1項、第439條第1項前段分別定有明文。又系爭
19 租約第3條第1項約定：「租金為每個月9,000元整，並於每
20 月6日前預先支付，乙方（按即被告，下同）不得，藉任何
21 理由拖延或拒絕，甲方亦不得任意要求調整租金。」有系爭
22 租約在卷可稽（見訴卷第21頁），兩造亦不爭執有簽立系爭
23 租約（見訴卷第69頁）。又依系爭租約每月租金為9,000
24 元，且被告亦不爭執有113年2月至10月止，共9個月租金未
25 按期繳納，惟抗辯被告曾於113年5月曾繳納113年4月份之租
26 金5,000元（見本院訴字卷第54頁），另據被告提出匯款單
27 據為證（見本院訴字卷第57頁），原告亦不爭執被告曾為上
28 開匯款，衡酌上情，被告未按期繳納之租金合計81,000元，
29 扣除被告於113年5月份繳納之4月份租金5,000元，原告得請
30 求被告給付上開期間租金應為76,000元（計算式：9,000元×
31 9(個月)-5,000=76,000）。

01 (2)至被告固抗辯：因原告未依約提供充足之廚房設備供被告使
02 用，被告自得依債務不履行之法律關係，請求減免租金1/2
03 云云，惟為原告所否認，並稱：廚房用具之提供非租約所
04 載，原告自無提供之義務等語，經查：依系爭租約第10條約
05 定：「出租人依約應提供之部分為合於約定使用之租賃
06 物。」，而依約原告應提供之租賃物除系爭房間外，尚包
07 括：刷卡乙個、一樓大門鑰匙乙支、大門鑰匙二支、房間鑰
08 匙二支、遙控器一個，床一組、電視一台、冷氣一台、窗簾
09 一件、電視櫃一組、電扇一台，有系爭租約在卷可稽（見審
10 卷第15-27頁）。並無被告所指廚房用品，且被告就原告曾
11 允諾於被告承租期間提供廚房用品一節，未能舉證以實其
12 說，衡酌上情，被告此部分所辯，自難認為可採。

13 2. 原告得請求之水費、電費部分：

14 (1)水費部分：原告主張於113年2月至10月份（即至租約期限屆
15 至時）依約應繳納之水費為每月100元，9個月共900元，又
16 被告曾於113年5月間繳納2-6月份水費500元，業據被告提出
17 匯款申請書為證（見訴卷第57頁），並為原告所不爭執（見
18 訴卷第68-69頁），以此計算，被告尚積欠原告之水費為400
19 元（計算式：900-500=400）。

20 (2)電費部分：

21 ①原告主張於113年2月至10月份（即至租約期限屆至時）依約
22 應繳納之電費係以電表每度5元計算，於被告承租之1年期間
23 共2,509度，以每度5元計算共計12,545元（2,509度×5元=1
24 2,545），業據原告提出系爭房間電表為證（見訴卷第43
25 頁），惟依原告所提出之準備書狀及所附系爭電表照片所示
26 （見訴卷第39-43頁），被告入住時系爭電表本已有18度，
27 故於計算原告得請求被告承租期間之電費度數，應為2,509
28 度再扣除18度即2,491度，以每度5元計算應為12,455元（計
29 算式：2,491×5=12,455），又被告於系爭期間曾繳納之電費
30 包括：113年2至4月電費1,128元、113年1月份電費348元、1
31 12年12月份電費700元，業據被告提出匯款申請書為證（見

01 訴卷第57頁、第59頁、第61頁) 堪信為真，是被告依約尚積
02 欠原告之電費，扣除已前揭繳款部分，尚有應為10,279元
03 (計算式：12,455-1,000-000-000=10,279)，原告自得依
04 系爭租約請求被告給付。

05 ②被告就此固辯稱：原告收取電費之計費標準為每度5元，遠
06 高於台電之每度2.10元顯不合理，且被告之電表於被告僅為
07 一般使用之情形下，計費卻高於其他二戶承租人之加總，顯
08 有不合理之處，經被告要求原告改善電表，卻未獲置理，被
09 告自得拒繳電費云云，惟查：依系爭契約第六條約定：電費
10 由乙方負擔。特別約定事項第4項，則載明：電費乙度5元等
11 語，有系爭租約在卷可稽（見審卷第17頁、第23頁），準
12 此，被告承租期間所使用之電費計算，以每度5元計算係按
13 系爭租約之約定，兩造業已達成合意，被告自不得於租約終
14 止後，再以前揭約定收費標準，高於台電收費為由，拒付電
15 費，至被告另抗辯其電費計價高於鄰屋一事，被告並未舉證
16 以實其說，且其他承租人之電費計費標準，亦與兩造本件爭
17 議無關，是被告此部分所辯，自難認為可採。

18 3. 從而，本件原告依約得請求之租金為7,600元、水費為400
19 元、電費則為10,279元，至被告抗辯依債務不履行法律關
20 係，請求酌減原告得請求租金1/2，則無可採。

21 (二)原告依不當得利之法律關係，得請求被告給付相當於租金之
22 不當得利為若干元？

23 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
24 其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土
25 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法
26 院61年台上字第1695號判決要旨參照)。經查：系爭租約於1
27 13年10月31日即告終止，已如前述，被告自承：迄自113年1
28 1月24日始自系爭房間搬離等語（見本院卷第67頁），則被
29 告於租期屆滿後仍占用系爭房間自屬無權占用，而受有相當
30 於租金之不當得利，且此已致原告受有損害，原告依不當得
31 利之法律關係，請求被告返還自113年11月1日起至返還系爭

01 房間之日止，共24日之租金7,200元【計算式：9000÷30=30
02 0，以1日租金300元計算，300元×24(日)=7,200】，於法即
03 屬有據，應予准許。

04 (三)被告得否以原告不法侵害被告之隱私權為由，請求原告賠償
05 精神慰撫金3萬元，並據以抵銷原告之前揭請求？

06 被告另抗辯：原告於系爭房間之門口裝設錄音、錄影設備，
07 可錄到被告在房內之聲音及被告出入系爭房間之時間，業已
08 侵害原告之隱私權云云，惟查：原告固不爭執，伊於被告入
09 住系爭房間前，即於系爭房間外之共用區域裝設監視器，然
10 原告主張裝設系爭監視器之原因，係因前任房客表示放置於
11 公用區域之物品遭竊，始應房客要求安裝系爭監視器，足
12 見，原告安裝系爭監視器已難認有故意或過失不法侵害被告
13 之隱私權，況系爭監視器係安裝於被告入住前，亦即被告於
14 簽訂系爭租約入住前本已知悉系爭監視器之存在，仍願入
15 住，且被告就系爭監視器有錄到被告在房內活動之聲音，出
16 入套房之時間云云，並未舉證以實其說，衡酌上情，自難認
17 原告於系爭房間房客公用區域安裝監視器之行為，有何侵害
18 原告隱私權之處，依前揭說明，原告之上開行為既無故意或
19 過失不法侵害原告之隱私權，自與侵權行為之構成要件不
20 符，被告此部分抗辯，亦屬無據。

21 (四)依上所述，原告得請求被告給付之租金為租金76,000元、水
22 費400元、電費為10,279元、相當於租金之不當得利7,200
23 元，以上金額合計93,879元（計算式：76,000+400+10,279+
24 7,200=93,879），再扣除兩造均不爭執，依約應扣除之押租
25 金18,000元，原告尚得請求被告給付75,879元（計算式：93,
26 879-18,000=75,879）。

27 (五)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責
28 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付

01 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
02 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
03 利率為百分之五，民法第229條第1、2項、第233條第1項前
04 段、第203條定有明文。本件係原告對被告之租金、水費、
05 電費部分，本應按月繳納，於起訴時業已逾期，至相當於租
06 金之不當得利則屬無確定期限之債權，被告自收受催告時即
07 起訴狀繕本之送達時或原告當庭追加時起，負遲延責任。則
08 原告請求前揭債權扣除押租金後之75,879元自起訴狀繕本送
09 達翌日即113年8月27日（見審卷第127頁）起，按法定利率
10 週年利率5%計算之遲延利息，即屬有據。

11 五、從而，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求：被告
12 應給付原告75,879元，及自113年8月27日起至清償日止按週
13 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之
14 請求，為無理由，應予駁回。

15 六、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判
16 決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行
17 （原告此部分假執行之聲請並無必要，併此敘明）；併依同
18 法第392條第2項規定諭知被告得供相當擔保金額後免為假執
19 行，至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
20 駁回之。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
22 按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定
23 其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計
24 算書確定本件訴訟費用額如主文第3項所示。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
26 民事第三庭法 官 林綉君

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 令為理由，不得為之。

30 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
31 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

01 判決有違背法令之理由。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

03 書記官 張傑琦

04 附表：（單位：新臺幣）

05

編號	項目	金額	備註
1	租金	81,000	計算式：9000×9=81,000
2	水費	900	計算式：100×9=900
3	電費	12,545	計算式：2509度×5=12,545
4	相當於租金之不 當得利	7,200	9000÷30=300，以1日租金300元計算，300 元×24(日)=7,200
	以上金額合計	101,645	1至4項金額合計
5	已繳電費費用	948	
6	已繳2至6月份水 費	500	
7	已繳4月份電費	1,128	
8	已繳4月份租金	5,000	
9	押租金	18,000	
		76,069	1至4項合計金額，扣除5至9項合計之金額 得出之金額即76,069元

06 訴訟費用計算書

07 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

08 第一審裁判費 1,000元

09 合 計 1,000元