臺灣高雄地方法院民事判決

115年度訴字第847號

原　　告　鍾旼憲

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　鄭淳純

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣321,444元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔91%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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，民事訴訟法第255條第1項第3款已明定。查原告就被告承租下述房屋請求下述費用，金額終縮減如下述(本院審訴卷第7-9頁；訴卷第37-94頁)，於法有據。

二、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。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠兩造於民國114年3月簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，由被告承租原告所有門牌號碼高雄市○○區○○○路000號5樓之12房屋(1號房，下稱系爭房屋)，租期自114年3月15日起至115年3月14日止，每月租金為新臺幣(下同)15,500元，

水電費由被告自行負擔。因被告自114年7月起即未支付租金，原告於同年9月寄發存證信函催告被告給付積欠2月租金，被告仍未遵期給付，原告遂以同年月24日送達被告之存證信函通知被告如未給付租金將終止系爭租約，惟被告仍未給付，依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項第1款，系爭租約於114年10月24日終止，被告遲至115年2月22日始返還系爭房屋予原告，且積欠相關費用。

㈡爰依系爭租約第3條請求積欠租金51,500元(自114年7月起至114年10月24日間)、懲罰性違約金111,500元(遲繳租金按日以月租金總額3.5%計算)；依系爭租約12條第3項請求違約金121,000元(終止系爭租約未即遷離，按日以日租金2倍計算)；依系爭租約12條第5項請求清潔費2,000元、被告毀損門鎖(片)費用5,000元；依民法第179條規定請求相當租金不當得利61,000元(自114年10月25日起至115年2月22日止)、原告代墊水電費444元等語。並聲明：1.被告應給付原告352,444元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：二、。出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第二款規定終止者，於終止前30日，租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、第2項第1款定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條已明文。另按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益(最高法院97年度台上字第294號判決參照)。

㈡查原告上開主張，有系爭租約、存證信函、建物登記謄本、照片等件可考(審訴卷第13-16、25-30、43-45、83、127頁)，而被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到庭或以書狀為爭執，視同自認，堪信原告所述為真。

㈢準此，系爭租約於114年10月24日終止，原告依系爭租約第3條，請求自114年7月起至114年10月24日間租金51,500元(計算式：15,500×(3+10/31)=51,500元)、懲罰性違約金111,500元；依系爭租約12條第5項請求清潔費2,000元、門鎖(片)費用5,000元，均予准許。另被告於系爭租約終止後即自114年10月25日起，仍占有系爭房屋至115年2月22日止，所受利益相當租金，被告對原告代墊水電費444元無所爭，故原告依系爭租約12條第3項請求違約金121,000元(依原告主張計算式：15,500元÷31×2×121＝121,000元)；依民法第179條規定，請求上開期間不當得利61,000元(計算式：15,500×(3+29/31)=61,000元)、水電費444元，皆無不可。

㈣原告對其未返還押租金31,000元，及本院依系爭租約扣除均無爭執(訴卷第39頁)，是原告上述請求共352,444元扣除押租金後，原告得請求321,444元。

四、綜上所述，原告依上述請求權基礎，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、經核原告勝訴部分，所命給付之金額未逾500,000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第四庭　法　　官　曾迪群

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　吳翊鈴