

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2649號

原告 吳月影

訴訟代理人 陳彥宏

被告 郭明樞

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣21,202元，及自民國113年12月17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、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔新臺幣840元，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣21,202元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：原告於民國111年10月1日與被告就高雄市○○區○○路000○0號11樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂租賃契約，約定租期自111年9月2日起至112年9月2日止，每月租金為新臺幣（下同）9,300元，水、電、瓦斯之費用均由被告負擔，被告退租時並應將系爭房屋回復原狀（下稱系爭租約）。嗣於上揭租期屆滿後，兩造約定延長租期至113年3月2日，且每月租金調整為13,000元，詎被告至113年1月止僅支付2萬元後，即未再支付租金及繳納水、電、瓦斯等費用，經原告多次催繳均置之不理，至113年3月31日始自行搬離系爭房屋，被告尚積欠3個月（即112年12月2日至113年3

01 月2日)之租金共39,000未清償,並於113年3月3日至同年月
02 31日,共29日受有相當於租金之不當得利12,161元(計算
03 式:13,000×29/31=12,161)。另原告為被告墊付水費共58
04 1元、電費共470元、瓦斯費490元,被告亦未清償。又被告
05 搬離系爭房屋後,未將系爭房屋回復原狀,而汙損系爭房屋
06 窗戶玻璃2片及浴室廁所地板,原告因而支出修繕費用7,671
07 元。是上開費用於扣除押租金15,000元及被告先前清償之2
08 萬元後,共計25,373元,自應由被告負擔。為此,爰依系爭
09 租約、民法不當得利之法律關係,提起本件訴訟等語。並聲
10 明:被告應給付原告25,373元,及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止,按週年利率5%計算之利息。

12 三、被告未於言詞辯論期日到庭,亦未提出書狀作何聲明或陳述
13 。

14 四、按稱租賃者,謂當事人約定,一方以物租與他方使用收益,
15 他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明文。次按押
16 租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務,故租賃關係
17 消滅後,承租人如有欠租或其他債務不履行時,其所交付之
18 押租金,發生當然抵充之效力(最高法院104年度台上字第1
19 569號判決要旨可資參照)。經查:

20 (一)欠租及相當於租金之不當得利部分:

21 1.按無法律上之原因而受利益,致他人受損害者,應返還其利
22 益。雖有法律上之原因,而其後已不存在者,亦同,民法第
23 179條定有明文;又無權占有他人之土地,可能獲得相當於
24 租金之利益,為社會通常之觀念,故如無權占有他人之房
25 屋,加害人應返還之不當得利之範圍,為相當於租金之利益
26 (最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照)。

27 2.原告主張兩造間有成立系爭租約,經兩造同意將系爭租約租
28 期延長至113年3月2日,並約定每月租金變更為13,000元等
29 情(見本院卷第8、118頁),業據提出系爭租約契約書、原
30 告訴訟代理人與被告間之電話錄音光碟及譯文、新興郵局存
31 證號碼001580號存證信函及回執在卷為佐(見本院卷第13至

01 17、27至29、119至121頁）。參諸上開存證信函內容，原告
02 已明確揭示如被告欲續租112年12月2日至113年3月2日之期
03 間，每月租金為13,000元，並於112年8月28日送達被告，佐
04 以前開電話錄音譯文記載：原告訴訟代理人詢問被告「你有
05 收到嗎？你不是有收到了？」，被告表示「就12月2日以後我
06 就要給你」、「我就過年後..照那樣」、「你之前寫的那樣
07 就3月2日」等語，足徵兩造間確經合意將系爭租約租期延長
08 至113年3月2日，且於112年12月2日起，每月租金調整為13,
09 000元。又原告主張被告自112年12月2日至113年3月2日止累
10 欠租金39,000元未繳，且占用系爭房屋至113年3月31日始自
11 行搬離，而受有相當於租金之不當得利12,161元等語（見本
12 院卷第118頁），亦有前揭錄音光碟及譯文、原告存摺封面
13 及內頁影本可憑（見本院卷第119至124頁），經核並無不
14 合，堪信實在。是依本院調查證據之結果，認原告依系爭租
15 約及民法不當得利之規定，請求被告給付51,161元，為有理
16 由。

17 (二)水電費、瓦斯費及電費部分：

- 18 1.依系爭租約第6條約定（見本院卷第13頁），租賃期間，使
19 用房屋所產生之瓦斯費、電費、水費，由被告負擔。
- 20 2.經查，原告主張截至被告搬離系爭房屋之日（即113年3月31
21 日）止，已為被告墊付113年12月20日至113年3月31日止之
22 水費581元、113年1月12日至113年3月31日止之電費470元、
23 113年1月12日至113年3月31日止之瓦斯費490元，有卷附台
24 灣自來水公司繳款單、信用卡消費明細、繳款證明、電費付
25 款紀錄證明、欣高石油氣股份有限公司用戶氣費明細表、繳
26 款明細及發票為憑（見本院卷第31至41、131至138頁），經
27 核並無不符，堪信實在。依系爭租約第6條約定，被告應負
28 擔前開費用卻由原告代為繳納完畢，原告請求被告返還前開
29 墊付款合計1,541元，亦屬有據。

30 (三)回復原狀費用：

- 31 1.依系爭租約第10條約定（見本院卷第14至15頁），被告於交

還系爭房屋時，應負責回復原狀。

2.原告主張被告交還系爭房屋後未回復原狀，臥室窗戶上留有不明殘膠，廁所地磚因汙損而成黑色，原告因而分別支出更換窗戶玻璃費用1,000元、廁所地板更換磁磚費用6,671元等節，業據提出窗戶更換前後之照片、廁所施工前後之照片、材料單據、磁磚更換工資受領證明等件為證（見本院卷第43至47、127、155至157頁），堪信為實。惟按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1、3項定有明文。是損害賠償以回復原狀為原則。原告自陳已將系爭房屋出租予被告5年，且系爭房屋已完工約20年，則系爭房屋於正常使用情形下，自應存在自然耗損折舊之狀況，故原告所得請求之回復原狀，應以系爭房屋窗戶、廁所裝潢於正常使用情形下之原狀為準。本件原告就系爭房屋內部所受損害雖提出汙損照片、磁磚、益膠泥收據共1,000元、彈性水泥、防水底漆收據共1,120元、防霉填縫劑收據159元及原告雇工將系爭房屋廁所地板磁磚打除、更換、搬運支出工資4,392元之收據為證，惟原告未提出上開窗戶及裝潢原始購買憑證，本院無從確定原告實際受損金額，且各項物品使用期間亦無從證明，爰審酌上開物品對照前後照片確有受損，及房屋交付使用後本有自然折舊等情形，依民事訴訟法第222條第2項規定，認原告此部分主張在3,500元之範圍內為有理由，逾此範圍之請求，難認有理。

(四)從而，經扣除被告已於112年12月12日、113年1月11日清償之2萬元（見本院卷第124頁）及被告交付之押租金15,000元後，原告自得請求被告給付21,202元（計算式：51,161+1,541+3,500—20,000—15,000=21,202）

五、綜上所述，原告依系爭租約、民法不當得利之法律關係，請求被告給付21,202元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理

01 由，應予准許，逾此範圍，則為無理由，應予駁回。

02 六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第436條之8規定適用小
03 額訴訟程序所為被告敗訴判決，依同法第436條之20規定，
04 職權宣告假執行。併依同法第436條之23準用第436條第2
05 項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
06 保，得免為假執行。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。併依職權確定本
08 件訴訟費用如主文第3項所示。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
10 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 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
15 人數附繕本）。

16 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
17 令為理由，不得為之。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
19 書 記 官 林勁丞