

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1305號

原告 吳淑芬

被告 趙紳旭

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院民國（下同）113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼○○市○○區○○街000號房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告21萬9,200元。
- 三、訴訟費用1萬2,088元由被告負擔，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。
- 四、本判決所命給付得假執行，但被告如以33萬7,900元預供擔保，得免假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造間成立租賃契約，由伊將門牌號碼○○市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋），於112年2月15日至113年2月15日期間，以每月租金2萬2,000元、押金4萬4,000元出租於被告（下稱系爭租約），伊於113年1月間即以存證信函告知被告屆期不再續租，但被告屆期拒不遷讓返還，依系爭租約第14條第1項約定，請求被告遷讓返還房屋，依同條第3項約定，請求被告給付租約到期後之租金、違約金共計22萬4,000元，依第5條第2、3款約定，請求被告給付電費1萬6,163元、4期水費2,200元。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告；(二)被告應給付原告24萬2,363元。
- 二、被告抗辯：伊租金繳到113年6月份，欠繳的伊今天就可以繳。並聲明：原告之訴駁回。
- 三、本院之判斷：

01 (一)原告就其主張系爭房屋租賃及告知不續租之事實，已提出系  
02 爭租約及存證信函為證（見本院卷第13至37頁），經核相  
03 符，且為被告所不爭執，堪信為真實。

04 (二)租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第5條約定之相關  
05 費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，  
06 承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記；承  
07 租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以  
08 不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間  
09 之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足1個  
10 月者，以日租金折算）至返還為止，系爭租約第14條第1  
11 項、第3項定有明文。而原告既已於租約屆期前告知不續  
12 租，依上開約定，原告當可請求被告將系爭房屋遷讓返還。  
13 亦可請求被告給付未依約返還系爭房屋之相當於原本之租  
14 金，及相當於租金之違約金。至於原告主張可請求之租金及  
15 違約金合計22萬4,000元部分，依原告自承被告向其提議分  
16 租系爭房屋，其因而同意將每月租金調降為1萬4,000元（見  
17 本院卷第10頁【被告不否認分租之事實，見本院卷第119  
18 頁】），則依上開約定，原告每月可向被告請求之租金加計  
19 約定違約金為2萬8,000元，原告請求113年2月份違約金7,00  
20 0元、3月份違約金1萬4,000元、4至10月每月租金、違約金2  
21 萬8,000元（見本院卷第55、103、119頁），合計金額為21  
22 萬7,000元（ $7,000 + 14,000 + 28,000 \times 7 = 217,000$ ），原告  
23 主張可請求被告給付租金、違約金22萬4,000元，尚有誤  
24 解。另被告雖辯稱租金已繳到113年6月份，但並未提出證據  
25 加以證明，所辯自無可採。被告另辯稱開庭時即可繳交欠繳  
26 之金錢，但迄至言詞辯論終結時，並未顯現有當場要繳交之  
27 行為，是該所辯亦無可採。綜上，原告得請求被告給付之租  
28 金、違約金為21萬7,000元。

29 (三)使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：②水費：  
30 由承租人負擔，③電費：由出租方負擔，系爭租約第5條第  
31 2、3款分別定有明文。原告主張其可向被告請求給付電費

01 1萬6,163元、4期水費2,200元，然依上開約定，電費本應由  
02 出租人（即原告）負擔，是原告電費之請求自屬於法無據。  
03 至原告主張可請求之水費部分，被告並未加以爭執，且核原  
04 告請求之金額亦無顯著不合理之情，自堪信原告之請求合於  
05 上開約定，是原告可請求被告給付水費2,200元，應可認  
06 定。

07 四、綜上所述，原告依系爭租約之約定，請求被告遷讓返還系爭  
08 房屋，及給付租金、違約金、電費、水費合計24萬2,363  
09 元，於遷讓返還系爭房屋及給付21萬9,200元（217,000+2,  
10 200=219,200）之範圍內，於法有據，應予准許，超過上開  
11 範圍之所訴，於法無據，不應准許。又本判決原告勝訴部  
12 分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告  
13 假執行，並依同法第392條第2項規定，宣告被告得預供擔  
14 保免假執行。再者，本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦  
15 方法及所舉證據，經審酌認與判決結果不生影響，爰不逐一  
16 論列，併此敘明。

17 五、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主  
18 文（訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3  
19 項）。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
21 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 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  
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
27 書 記 官 武凱葳