

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

114年度苗簡字第638號

原告 張銘晃

被告 黃黛雯

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬參仟肆佰貳拾壹元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之八十三，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告原聲明：(一)被告應將門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里00鄰○○路0○0號房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）149,431元，及自民國114年3月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告46,000元。(三)被告搬遷後，如有遺留任家飾雜物，概視為廢棄物論，無條件任原告處置或丟棄，被告絕無異議。原告若搬移處理及還原原本屋況（違約金、拆除裝潢、地板、招牌、維修損壞鐵捲門、重新安裝水電管路粉刷批土等），積欠水電費所生之費用，得由被告負擔103,431元。(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第15至16頁）。嗣變更聲明為：(一)被告應給付原告148,023元。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第173至174頁），核屬

01 減縮應受判決事項之聲明，依前所述，自應准許。

02 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
03 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：原告於110年7月22日將其名下所有之門牌號碼苗
07 栗縣○○鎮○○里00鄰○○路0○0號1樓房屋（下稱系爭房
08 屋）出租予被告，約定租賃期間均為110年9月1日起至116年
09 8月31日止，1樓前段區塊每月租金為18,000元、1樓後段區
10 塊每月租金為5,000元，均應於每月10日前繳納，並約定水
11 電費由承租人負擔；系爭房屋1樓後段區塊係被告為避稅而
12 借用訴外人黃柏叡之名義向原告訂立租約，並經兩造、黃柏
13 叡合意上開區塊之租賃契約實由被告承租及由被告承擔相關
14 承租人權利義務，而由被告提出系爭房屋之押租金共46,000
15 元。嗣因被告積欠租金、相關費用，兩造乃合意於114年2月
16 28日終止系爭房屋之租賃契約。詎被告迄今仍積欠114年1、
17 2月之租金共46,000元及水費2,272元、電費3,871元，且被
18 告於終止租約後，未依租賃契約第12條約定立即返還房屋及
19 完成點交，致系爭房屋遲至114年3月16日始依上開約定視為
20 完成點交，原告得依租賃契約第12條第3項向被告請求111年
21 3月1日起至114年3月16日止未返還房屋期間之相當月租金額
22 外及相當月租金額一倍之違約金共23,000元；又被告搬離時
23 未將其在系爭房屋所為改裝裝潢、地板、招牌等設施拆除及
24 未復原改裝之水電管路，其未回復原狀未清潔而堆積垃圾、
25 牆面汙損、鐵捲門損壞、浴室水龍頭拆除遺失，致原告需支
26 付回復原狀費用即拆除裝潢費用85,000元、鐵捲門修復費用
27 6,500元及其餘損壞處修復材料費用4,380元等合計95,880
28 元。為此，爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。
29 並聲明：如變更後之聲明。

30 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
31 述。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告主張之事實，已據其提出與所述相符之租賃契約書、存
03 證信函、求償明細、被告繳納系爭房屋租金之相關交易明
04 細、拆除裝潢費用之翊偉環保科技有限公司報價單、鐵捲門
05 費用佐證、原告配偶與被告間就租賃系爭房屋相關內容之通
06 訊軟體LINE對話截圖、台灣自來水公司繳費憑證、台灣電力
07 公司繳費憑證、修復施工材料費用相關網頁、房屋未回復原
08 狀之相關照片為證（見本院卷第25至95、133、141至145、1
09 61至165頁）；而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到
10 場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前
11 段準用同條第1項前段規定，視同自認，是本院審酌原告提
12 出之上開證據，堪信原告之主張為真實。

13 (二)茲就原告主張之項目及金額，是否應予准許，分述如下：

14 1.租金

15 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
16 明文。準此，原告主張被告迄至租賃關係消滅之日止，積欠
17 原告關於114年1月起至114年2月止期間之2個月租金共46,00
18 0元〔計算式：（18,000元+5,000元）×2=46,000元〕，請
19 求被告給付積欠之上開租金，應予准許。

20 2.水費

21 租賃契約第5條約定：租賃期間，使用房屋所生之相關費
22 用：水費由承租人負擔等語，有上開租約存卷可考（見本院
23 卷第27、47頁）。原告主張被告應給付系爭房屋承租期間即
24 113年10月12日至同年12月10日之水費2,272元乙情，已提出
25 相關對話紀錄及台灣自來水公司繳費憑證為證。是原告依上
26 開約定請求被告給付上開水費，應予准許。

27 3.電費

28 租賃契約第5條約定：租賃期間，使用房屋所生之相關費
29 用：電費由承租人負擔等語，有上開租賃契約存卷可考（見
30 本院卷第27、47頁）。原告主張被告應給付系爭房屋於被告
31 占有期間即114年2月12日至同年3月12日止共29日之電費3,8

71元乙情，已提出台灣電力公司繳費憑證為證。原告依上開約定請求被告給付114年2月12日起至114年2月28日止共17日期間之電費2,269元（計算式： $3,871\text{元} \times 17/29 = 2,269\text{元}$ ，元以下四捨五入），合於上開約定，應予准許。至原告請求被告給付其餘即114年3月1日起至114年3月12日止期間之電費部分，系爭房屋上開期間雖仍由被告占有使用，惟上開租賃契約第5條係約定「租賃期間之電費」由承租人即被告負擔，而與屬於租賃關係消滅後之上開期間之電費無涉，是原告基於上開租賃契約第5條約定（見本院卷第137頁）請求被告應給付上開電費1,602元（計算式 $3,871\text{元} - 2,269\text{元} = 1,602\text{元}$ ），則屬無據。

4. 未依約返還房屋期間之費用及違約金

租賃契約第12條第1、3項約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。」、「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」等語，有上開租賃契約存卷可考（見本院卷第29、49頁）。查被告於114年2月28日租賃關係終止後至114年3月16日依約視為完成點交而返還系爭房屋時止，依上開約定，原告得向被告請求之未返還期間相當月租金額及違約金數額共23,742元〔計算式： $(18,000\text{元} + 5,000\text{元}) \times 2 \times (16/31) = 23,742\text{元}$ ，元以下四捨五入〕，原告請求被告給付23,000元未逾上開範圍，核屬有據。

5. 回復原狀費用

租賃契約第8、9、16條約定：「房屋或附屬設備而有修繕之必要時，應由承租人負責修繕。房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀返還」、「承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償

01 責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋
02 有毀損或滅失者，不在此限」、「租賃屆滿或租賃契約終止
03 後，承租人之遺留物依下列方式處理：一、承租人返還房屋
04 時，任由出租人處理。…前項遺留物處理所需費用，由擔保
05 金（押金）先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給
06 付不足之費用」等語，有上開租賃契約存卷可考（見本院卷
07 第29至31、49至51頁）。查被告搬離時未將其在系爭房屋所
08 為改裝裝潢、地板、招牌等設施拆除及未復原改裝之水電管
09 路，其未回復原狀未清潔而堆積垃圾、牆面汙損、鐵捲門損
10 壞、浴室水龍頭拆除遺失，致原告需支出相關修繕、回復原
11 狀費用共等情，業據原告提出拆除裝潢費用之翊偉環保科技
12 有限公司報價單、鐵捲門費用、修復施工材料費用相關網
13 頁、相關照片為證（見本院卷第79至81、91至95、141至145
14 頁），堪認原告主張其受有系爭房屋回復原狀必要費用之損
15 害共95,880元，應屬有據，此部分請求應予准許。

16 (三)押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關
17 係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付
18 之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第
19 1631號判決意旨參照）。又原告主張被告依租賃契約提出之
20 押租金共為46,000元，與租賃契約第4項約定押金金額36,00
21 0元、10,000元合計總額相符（見本院卷27、47頁）。原告
22 本得請求被告給付169,421元〔計算式：46,000元（租金）+
23 2,272元（水費）+2,269元（電費）+23,000元（未依約返還
24 房屋期間之費用及違約金）+95,880元（回復原狀費用）=16
25 9,421元〕，以押租金46,000元抵充後，被告尚應給付原告1
26 23,421元（計算式：169,421元－46,000元＝123,421元）。

27 四、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付123,
28 421元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
29 由，應予駁回。

30 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡
31 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

01 定，本院應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保請准宣告
02 假執行，僅係促使本院職權之發動，爰不另為准駁之諭知。
03 至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁
04 回。

05 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 11 月 6 日

09 苗栗簡易庭 法 官 賴映岑

10 以上正本係照原本作成。

11 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。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 11 月 6 日

14 書記官 趙千淳