

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第256號

原告 周麗娟
訴訟代理人 柯德維律師
高振格律師
複代理人 羅紹捷律師
被告 古瀨雯

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣給付76,843元，及自112年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔五之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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者；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款、第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號9樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告自民國112年7月15日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬8,000元，並就前開期間按月給付原告2萬5,000元之違約金，加計自起訴狀送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於113年3月8日以民事變更暨擴張聲明狀變更聲明為：(一)被告應給付原告50萬1,660元，及自變更聲明狀繕本送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第21頁

至第27頁）。復經原告於114年1月15日本院言詞辯論期日當庭減縮訴請求金額為39萬7,710元（見本院卷第145頁）。原告再於114年3月12日本院言詞辯論期日當庭更正訴之聲明(一)為：被告應給付原告39萬7,710元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第172頁）。核上開變更聲明部分，係基於系爭契約關係之同一基礎事實所為，揆諸首揭法律規定，核無不合，應予准許。

二、被告古瀨雯經合法送達，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告向原告承租其所有之系爭房屋，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間為111年7月15日起至114年7月14日止，原每月租金約定2萬5,000元，嗣於112年3月調整為2萬5,000元，管理費、水、電、天然氣費均由被告支付，並有被告遲付租金得提前終止租約及請求違約金等約定。詎被告自112年7月15日即違反系爭契約未給付租金，經催告繳納仍置之不理，原告遂於112年9月14日提前終止租約，並以112年12月22日民事起訴狀請求被告騰空返還房屋，惟被告至113年2月17日始搬離，且故意破壞系爭房屋及屋內設備，亦未返還系爭房屋之鑰匙、遙控器及磁扣等，致原告需支出2,500元開鎖，並代被告墊付水、電、天然氣費合計3558元，加計積欠之租金50,000元、未返還系爭房屋相當於租金之不當得利及違約金合計25萬5,172元，及房屋修繕費用14萬2,480元，扣除押租金5萬6,000元後，被告仍應給付原告39萬7,710元。為此，爰依民法第440條、第179條、第432條、第277條第1項及第2項、租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、系爭租約第11條、第14條及第16條第2項提起本訴等語，並聲明：(一)被告應給付原告39萬7,710元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：伊繳納房租至112年9月15日止，並同意訴外人羅
02 彥甫居住於系爭房屋，系爭房屋租金不應再由伊負擔。又伊
03 已告知原告清潔完系爭房屋即交還鑰匙予原告，惟原告租期
04 未滿就強行進入系爭房屋，應不得請求清潔費用及換鎖費
05 用。伊非故意不歸還系爭房屋及繳納房租，不應支付違約
06 金。另伊向原告租賃系爭房屋時，原告有附雙人床墊、床
07 櫃、冰箱，嗣原告自行將床墊、冰箱拿走，伊並未破壞床
08 墊、衣櫃及化妝桌，原告請求油漆費用亦無必要性等語置
09 辯，並聲明：駁回原告之訴。

10 三、本院得心證之理由：

11 (一)被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間為111年7月15日
12 起至114年7月14日止，原約定每月租金約定2萬8,000元，管
13 理費、水、電、天然氣費均由被告支付乙節，有原告提出之
14 系爭租約在卷可稽（見本院113年度重簡字第48號卷，下稱
15 重簡卷，第21至42頁）。嗣兩造於112年3月調整租金為每月
16 2萬5,000元，此有兩造提出之系爭租約有修改租金約定之文
17 字記載（見重簡卷第23頁；本院卷第23頁、第179頁）可
18 證，堪信為真。

19 (二)原告主張被告自112年7月15日起未給付租金，經催告繳納仍
20 置之不理，原告已於112年9月14日終止租約等語，有無理
21 由：

22 1.按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
23 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。民法第439條前
24 段定有明文。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期
25 限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，
26 出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非
27 達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約
28 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
29 終止契約。民法第439條、第440條第1、2項分別定有明文。
30 依系爭租約第16條(二)約定：「承租人遲付租金之總額達二個
31 月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不支付。」出租

01 人得提前終止租約，核與民法第440條第1項、第2項前段規
02 定：「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
03 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
04 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個
05 月之租額，不得依前項之規定，終止契約。」，並無二致，
06 可知系爭租約第16條(二)關於「拖欠租金達兩期以上」，原告
07 得終止租約之約定，僅在重申民法第440條第2項前段之規
08 定，並未有特別之約定。故民法第440條第2項後段所定：

09 「其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個
10 月時，始得終止契約。」，應認於系爭租約亦有適用。末按
11 出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：承租人積欠租金
12 額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。土地法第100條第3
13 項亦有明定。

14 2.經查：

15 (1)原告主張兩造間約定每月15日前轉帳繳納每月租金，被告自
16 112年7月15日起即未給付租金，據其提出兩造間對話截圖為
17 憑（見重簡卷第43至45頁），被告雖辯稱給付租金至112年9
18 月15日（見本院卷第108頁），惟未舉證以實其說，被告之
19 抗辯難認可採。被告復以居住者為訴外人羅彥甫，112年7月
20 14日以後之租金不應由被告負擔云云，然系爭租約記載之承
21 租人為被告，此有被告提出之系爭租約可證（見本院卷第17
22 5至199頁），被告向原告租用系爭房屋，且被告自承係伊同
23 意羅彥甫居住等語（見本院卷第109頁），則被告向原告租
24 用系爭房屋（見本院卷第172頁），被告同意羅彥甫居住使
25 用系爭房屋乙節縱屬為真，被告依系爭租約仍負擔給付租金
26 予原告之義務，被告之上開抗辯，不足採信。

27 (2)原告於112年9月14日終止系爭租約云云，然觀之原告提出之
28 對話內容截圖，原告係催請被告給付兩個月租金，否則將依
29 系爭租約第16條約定終止租約（見重簡卷第45頁），被告已
30 給付原告押租金5萬6,000元，原告主張於9月14日終止系爭
31 租約，被告於斯時積欠之租金扣除押租金後亦未達2期以

上，揆諸前開法律規定，原告尚無終止權，原告主張於9月14日終止系爭租約，自不生終止租約之效力。

(3)原告復主張以起訴狀繕本送達被告為終止系爭租約之意思表示等語（見本院卷第93頁），則起訴狀繕本於112年12月21日送達被告，有送達證書附卷可稽（見重簡字卷第51頁，寄存送達依法加計10日），被告迄至起訴狀繕本送達之日止，均未給付租金，已達2個月以上未給付租金，原告終止系爭租約，核屬有據，為有理由。

(三)原告主張被告自112年7月15日起即違反系爭租約約定未給付租金，被告依系爭租約仍負擔給付租金予原告之義務，系爭租約已於起訴狀繕本送達被告之112年12月21日終止，已如前述，被告於系爭租約存續期間依約應給付原告每月25,000元租金，原告於本件請求被告給付112年7月15日至112年9月14日租金共計50,000元，核屬有據，為有理由。

(四)原告請求被告自112年9月15日起至113年2月17日止共計5個月又3日相當於租金之不當得利，有無理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高法61年台上字第1695號判決意旨參照）。

2.系爭租約於起訴狀繕本於112年12月21日送達被告之日終止，已如前述，原告於113年2月17日始收回系爭房屋，有原告提出之通話截圖可徵（見本院卷第29頁），被告於租約終止後，使用系爭房屋無法律上原因，受有相當於租金之不當得利，計自112年12月22日起至113年2月17日（合計1個月又26天）止，被告應給付原告計47,414元（計算式：25,000+25,000÷29×26=47,414）

3.如前所述，系爭租約於112年12月21日送達被告時終止，則於112年9月至12月21日止兩造間尚有系爭租約存在，原告依不當得利之法律關係請求被告返還相當於租金之不當得利（見本院卷第102頁、第172頁），依法不合，為無理由。

01 4.基上，原告依不得利之法律關係請求被告給付47,414元，核
02 屬有據，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

03 (五)原告請求被告賠償未返還系爭房屋之鑰匙、遙控器及磁扣
04 等，致原告需支出開鎖費用2,500元，並代被告繳納水、
05 電、天然氣費共計3,558元，及被告破壞系爭房屋及屋內設
06 備如附表所示之修繕費用14萬2,480元，有無理由：

07 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
08 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
09 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
10 7條第1項、第2項定有明文。又按不法毀損他人之物者，被
11 害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定
12 有明文。又依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價
13 額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，例如修
14 理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年度第9次民
15 事庭會議決議【一】參照）。末按當事人主張有利於己之事
16 實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定
17 有明文。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
18 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
19 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
20 有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院72年度台上字第422
21 5號民事裁判意旨參照)。再負舉證責任之當事人，須證明至
22 使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任。

23 2.經查：

24 (1)被告向原告租用系爭房屋約定管理費、水、電、天然氣費用
25 由被告負責支付，被告於113年2月17日始搬離，尚有電費2,
26 425元、水費316元、天然氣費用817元未結清之事實，業據
27 原告提出台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水公司各項費款
28 繳費憑證、欣泰石油氣股份有限公司天然氣繳費憑單為證
29 （見本院卷第33至37頁），則原告依系爭租約第5條、第14
30 條第一項約定請求被告給付3,558元（計算式：電費2,425元
31 +水費316元+天然氣費用817元=3,558元），核屬有據，

01 應予准許。

02 (2)原告主張被告於系爭租約終止後未將系爭房屋遷讓返還原告
03 告，僅以line傳送：「房東那間房子我們沒有住了」等語
04 （見本院卷第29頁），致原告請鎖匠協助開門，支出開鎖費
05 用計2,500元，據其提出免用統一發票收據為憑（見本院卷
06 第31頁），被告辯以鑰匙沒有還給原告，當時有告知要交付
07 鑰匙與原告，但要整理清潔云云，然查：觀之原告提出被告
08 傳送予原告：「房東那間房屋我們沒有住了」之對話紀錄
09 （見本院卷第25頁），足見被告迄未通知原告要於系爭房屋
10 清潔後交還原告系爭房屋鑰匙、停車場鐵門遙控器、大門電
11 梯磁扣，此外，被告復未舉證以實其說，被告上開抗辯，自
12 不足採信。則因被告搬離系爭房屋，被告未依系爭租約履約
13 將系爭房屋鑰匙、停車場鐵門遙控器、大門電梯磁扣交付原
14 告，致原告支付鎖匠2,500元，受有2,500元損害，原告請求
15 被告給付2,500元，核屬有據，為有理由。

16 (3)原告主張支出系爭房屋清潔費用及修繕費用如附表所示共計
17 14萬2,480元，為被告否認，並以前詞置辯，經查：如附表
18 所示，原告請求之回復原狀費用係以網路上查詢之價格為
19 據，而觀之原告提出之現場照片所示，系爭房屋內門及門
20 柱、桌腳、衣櫃確有毀損之情形（見本院卷第39至45頁、第
21 47頁、第49頁），床墊亦有損壞（見本院卷第46頁）、牆壁
22 亦有汙損之情形（見本院卷第48頁、第52頁），被告固抗辯
23 搬離系爭房屋時，並無損壞之情形，惟被告既未將系爭房屋
24 點交予原告，且未舉證以實其說，被告所為抗辯，難認可
25 採。系爭房屋內牆壁確有汙損，家具確有損壞如原告所提照
26 片所示，尚堪認定。又原告提出之照片所示物品與原告提出
27 之網路價格之物品並不相同，且依原告提出之照片均為小部
28 分損壞，屬得修繕而非須以新品更換，此外，原告復未提出
29 修繕之必要費用，本院認原告主張如附表所示之費用，除原
30 告請求清潔費用2,000元、油漆費用25,000元（見本院卷第6
31 1頁、第63頁），核與市場行情相當，應予准許，其餘部分

01 即原告請求滑門衣櫃損害賠償金額65,800元、化妝台損害賠
02 償金額21,780元、床墊損害賠償金額27,900元，原告所提網
03 路資料所示均未與舊品樣式、品質相當，復未舉證證明為回
04 復原狀之修繕必要費用，原告此部分之請求，難認可採。

05 (4)被告辯以本來就是要把系爭房屋清潔乾淨返還原告，是原告
06 自己闖入，所以清潔費不可以向被告請求云云，然查：原告
07 於被告通知已不住在系爭房屋內後找鎖匠開門進入系爭房
08 屋，已如前述，被告抗辯要清潔完才交屋云云，未舉證以實
09 其說，自不足採信。

10 (六)原告請求被告給付違約金，有無理由？

11 1.按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不
12 同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後
13 者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，
14 於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求
15 履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬
16 何者，應依當事人之意思定之（最高法院86年度台上字第16
17 20號判決意旨參照）。次按違約金，除當事人另有訂定外，
18 視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第2項前段
19 亦有明文。復按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
20 數額，民法第252條定有明文。又違約金是否相當，應依一
21 般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡
22 量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院
23 自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金
24 而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。未
25 按承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示
26 不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅
27 期間之相當月租金額，即相當月租金額計算之違約金（未足
28 一個月者，以日租金折算），系爭租約第14條第3項亦有約
29 定。

30 2.經查：

31 (1)系爭租約第14條第3項約定之違約金，並未明定為懲罰性違

約金，有系爭租約在卷可稽（見重簡卷第26頁），又系爭租約第11條約定：「承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。」（見重簡卷第25頁），僅係重申承租人債務不履行之損害賠償責任，非關違約金之約定，則第14條第3款約定解釋上應認係指承租人未履行租約期滿後按原狀返還系爭房屋義務所生損害賠償總額預定之違約金，兩造亦未爭執（見本院卷第146頁），堪認屬實。

(2)原告主張依系爭租約第14條第3款約定，得請求被告給付自112年9月15日起至113年2月17日止之違約金等語。則審酌原告因被告於租期屆滿時，未依約遷讓返還系爭房屋，致原告受有無法管領使用系爭房屋之損害，而承租人未如期遷讓致出租人無法使用收益房屋所受損害，依社會通念為相當於租金之金額等一切情況，認系爭租約第14條第3款約定被告應給付原告按相當月租金金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算），惟原告已依不當得利請求被告於系爭租約終止後無權占用系爭房屋之相當月於租金金額計算之不當得利，則如前所述，系爭違約金約定為損害賠償總額預定之性質，原告就被告違約所受損害，業已請求賠償，並經本院認定如上，則原告再依系爭租約第14條第3款約定請求被告給付相當於月租金金額計算之違約金，實屬過高，應酌減為相當於月租金金額按法定利率即年息百分之5計算之金額計2,371元（計算式：47,414元 $\times$ 5%=2,371），方屬妥適。準此，原告請求被告於租約終止後至遷讓返還系爭房屋之日止即自112年12月22日起至113年2月17日止按年息百分之5計算之違約金共2,371元，為有理由，逾此範圍之請求，不應准許。

(七)基上，原告得請求被告給付之金額為租金50,000元（基於民事訴訟處分權主義，原告僅請求租金50,000元，本院自不得就未請求部分為給付租金之判決），不當得利計47,414元，損害賠償部分計開鎖費用2,500元、電費2,425元、水費316元、天然氣費用817元、清潔費用2,000元、油漆費用25,000、違約金2,759元，扣除押租金56,000元後，原告得請求被

告給付84,989元（計算式：租金50,000元＋不當得利47,414元＋開鎖費用2,500元＋電費2,425元＋水費316元＋天然氣費用817元＋清潔費用2,000元＋油漆費用25,000元＋違約金2,371元－押租金56,000元＝76,843元），為有理由，逾此部分之請求，為無理由。

(八)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之租金請求權，依系爭租約第2條約定，應於每月15日給付（見重檢卷第23頁），至不當得利利益返還請求權，核屬無確定期限之給付，原告一併請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即112年12月22日（見重簡卷第51頁）起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，與前揭規定核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依依民法第440條、第179條、第432條、第277條第1項及第2項、租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、系爭租約第11條、第14條及第16條第2項規定，請求被告給付76,843元，及自112年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，本件所命被告給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行。至於原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條

中華民國 114 年 5 月 9 日

民事第一庭 法官 朱慧真

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 114 年 5 月 12 日

書記官 劉芷寧

附表：

編號	品項	請求之金額 (單位：新 臺幣：元)	舉證	被告抗辯（見本院卷第 108至109頁）	本院認定之損害 賠償金額
1	清潔整理系 爭房屋	2,000元	見本院卷 第51頁、 第55頁、 第56頁	不同意，因為有打算清 潔完畢再返還	2,000元
2	油漆費用	25,000元	見本院卷 第48頁、 第52頁、 第53頁、 第63頁	不知道必要性；沒有破 壞	25,000元
3	滑門衣櫃	65,800元	本院卷第4 1頁、第42 頁、第47 頁、第50 頁、第54 頁、第64 頁		駁回原告此部分 請求： 原告所提出滑門 衣櫃網路價格， 因樣式、品質與 所主張舊衣櫃差 距甚大，原告復 未舉證證明所主 張金額為回復原 狀必要費用，致 本院無法認定為 必要費用。
4	雙人床墊	27,900元	本院卷第4 6頁、第65 頁	自己有買雙人床墊和床 頭櫃	駁回原告此部分 請求：原告所提 出之新床墊樣 式、品質與所主 張之舊床墊差別

(續上頁)

01

					甚大，原告復未舉證證明所主張金額為回復原狀必要費用，致本院無法認定為必要費用。
5	化妝桌	21,780元	見本院卷第43頁、	走的時候還是好的	駁回原告此部分請求：原告所提化妝桌樣式、品質與原化妝桌差別甚大，原告復未舉證證明所主張金額為回復原狀必要費用，致本院無法認定為必要費用。
	合計	142,480元			27,000元