

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第2040號

原告 張千秀
被告 陳嘉敏

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬捌仟陸佰肆拾捌元，及自民國一百一十三年六月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，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、實體部分：

一、原告主張：被告自民國112年4月5日向原告承租位在新北市○○區○○路000號8樓房屋（下稱系爭房屋），每月租金為新臺幣（下同）26,000元、租期至114年4月4日（下稱系爭租約），惟被告自112年9月5日起即未繳納租金，經原告於同年11月20日終止系爭租約，系爭租約終止後，被告未清空系爭房租內之物品，使原告無法將系爭房屋出租他人，被告直至113年3月27日方將物品悉數搬離，是自112年9月5日起至113年3月27日止，除112年9月5日至同年11月4日止租金52,000元前經原告提起支付命令外，原告尚受有如附表所示之損害，爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟

01 等語，並聲明：被告應給付原告82,248元，及自起訴狀繕本
02 送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

03 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，據其提出之
04 書狀所為之聲明及陳述如下：系爭租約約定若系爭房屋半年
05 內有損壞，原告不能有任何理由需負責修繕，系爭房屋壁癌
06 牆面嚴重剝落，被告請專業油漆業者修繕處理，但抵扣2個
07 月押金而與原告達成共識，業已註記在系爭租約；於112年1
08 1月23日7時30分，原告未經被告同意，更換大門門鎖、車庫
09 遙控鎖、進出電梯門戶磁扣，且將屋內水電強行關閉，導致
10 冰箱食物損壞，竊盜屋內財物，侵犯被告權利，請依法究辦
11 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 (一)經查，被告自112年4月5日向原告承租系爭房屋，每月租金
14 為26,000元、租期至114年4月4日，於承租期間被告未繳納
15 如附表編號1、4至6所示之費用等情，業據原告提出如附表
16 編號1、4至6「原告提出之證據」欄所示證據在卷可憑，被
17 告就此部分未提出其有何已清償之事證，另就其前開抗辯之
18 事實，亦均未提出事證以實其說，是原告依系爭租約請求被
19 告給付如附表編號1、4至6所示租金及費用，為有理由，應
20 予准許。

21 (二)次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
22 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告雖另主張系爭
23 租約業已於112年11月20日終止，被告留置之物品放置在系
24 爭房屋內及嗣後經原告為其清除而暫放置在車位上，被告受
25 有相當於租金之不當得利，且為清除被告所留存垃圾支出清
26 潔費用，而請求如附表編號2、3、7所示損害等詞，雖據原
27 告提出如附表編號2、3、7「原告提出之證據」欄所示證據
28 為憑。然查：

29 1.依原告所提出之系爭房屋水電費用收據所載，其用戶名稱係
30 填載訴外人「李健銘」而非原告，是原告是否確為系爭房屋
31 或該停車位之所有權人已有可疑，就此部分原告亦未提出其

為系爭房屋或該停車位所有權人之證明，是被告縱因留置物品在系爭房屋或車位而享有利益，亦無從認定原告有何因基於所有權人地位無從使用、收益系爭房屋或車位而受有相當租金之損害，是原告此部分之主張為無理由，應予駁回。

2.又原告雖以前詞主張系爭租約已終止，然原告並未提出其終止系爭租約之原因及意思表示業已通知送達被告之證明，自無從認定兩造間之租賃關係確已終止，是原告依系爭租約及不當得利之法律關係請求被告應給付如附表編號7所示費用，亦為無理由，應予駁回。

四、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告應給付如附表編號1、4至6所示項目共計18,648元及自支付命令繕本送達翌日即113年6月1日起（見支付命令卷第45頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 白承育

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 2 月 8 日

書記官 羅尹茜

附表（金額均為新臺幣）：

編號	原告請求之項目	金額	原告提出之證據
----	---------	----	---------

1	112年11月5日至同年月20日之租金。	13,867元。	系爭租約1份（見支付命令卷第11至17頁）
2	112年12月13日至113年3月15日放置在系爭租屋物品未搬走相當租金之不當得利。	56,400元（計算式：租金每日600元×94日＝56,400元）。	
3	113年3月16日至同年月27日留置物品在車位上相當租金之不當得利。	1,200元（計算式：租金每日每日100元×12日＝1,200元。）	物品放置在車位照片1份（見本院卷第61頁）
4	未繳水費。	483元。	台灣自來水公司繳費憑證1紙（見支付命令卷第19頁）
5	未繳電費。	3,271元。	台灣電力公司發票2張（見支付命令卷第21頁）
6	未繳瓦斯費。	1,027元。	欣泰石油氣股份有限公司繳費憑單3紙（見支付命令卷第11至17頁）
7	垃圾清潔費。	6,000元。	屋況照片1份、113年3月20日免用統一發票收據（見支付命令卷第29至33頁、本院卷第59頁）