

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

114年度斗簡字第453號

原告 楊淑惠
訴訟代理人 林盟仁律師
被告 林昱佑

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國115年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路○段000巷0號房屋返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣11萬7,949元，及民國115年1月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並至返還原告上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬3,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第1項、第2項得假執行；但本判決第1項於被告以新臺幣10萬3,400元、第2項於被告以新臺幣11萬7,949元為原告預供擔保，各得免為假執行。

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條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

- (一)原告係彰化縣○○鎮○○段00○號建物（門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路○段000巷0號；下稱系爭房屋）之所有權人。原告於民國113年3月1日將系爭房屋出租予訴外人吳阿娥，簽訂住宅租賃契約書（下稱租賃契約），約定租金為每月新臺幣（下同）6,500元，租期自113年3月20日起至114年3月19日止。租賃期間之租金繳付及相關事宜，均由陳仕欣與楊坤峯分別作為雙方聯繫之人。吳阿娥於113年7月26日死亡，

01 其全體繼承人僅被告1人，且查無拋棄繼承，依民法第1148
02 條以下繼承規定，應由被告承受其權利義務。本件租期屆滿
03 前，經楊坤峯與陳仕欣議定，雙方不再續約，租賃契約於11
04 4年3月19日屆滿後即告終止，被告自此已無占有系爭房屋之
05 權源，應返還予原告。惟自租賃契約期滿後，被告迄未返還
06 系爭房屋，且自114年3月20日起未再繳納任何租金，原告遂
07 於114年5月23日及同年6月19日兩度以存證信函通知被告限
08 期搬離、返還系爭房屋，然被告至今仍未返還。

09 (二)按租賃契約第8頁附加條款約定，退租前應回復承租前之原
10 狀即玻璃與門窗框，被告應將牆面（含天花板與踢腳）汙損
11 處分層全部重新油漆、全屋清潔。被告現仍居住於系爭房屋
12 內，將垃圾推積如山，亦汙損牆面，依租賃契約附加條款約
13 定，被告自應負回復承租前之原狀即玻璃與門窗框，並應將
14 牆面（含天花板與踢腳）汙損處分層全部重新油漆、全屋清
15 潔等義務。

16 (三)被告迄今未返還系爭房屋，至起訴暨擴張訴之聲明日止業已
17 積欠相當月租金額及違約金共計11萬7,000元，另依租賃契
18 約附加條款之約定，租期屆滿後被告仍佔用期間所產生之水
19 電費949元為原告所代墊，被告應返還，合計應給付金額為1
20 1萬7,949元，原告請求被告償還。

21 (四)按租賃契約第14條第3項後段之規定，承租人未依約返還系
22 爭房屋時，出租人得請求未返還期間之相當月租金額6,500
23 元，並按相當月租金額計算違約金6,500元，合計1萬3,000
24 元，直至實際返還為止。故原告請求被告至返還系爭房屋之
25 日止，按月給付原告1萬3,000元。

26 (五)爰依租賃契約、不當得利等法律關係提起本件訴訟。並聲
27 明：1.被告應將系爭房屋返還予原告，並回復承租前之原狀
28 即玻璃與門窗框、被告應將牆面（含天花板與踢腳）汙損處
29 分層全部重新油漆、全屋清潔；2.被告應給付原告11萬7,94
30 9元，及自起訴暨擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日
31 止，按週年利率百分之5計算之利息，並至返還系爭房屋之

01 日止，按月給付原告1萬3,000元。

02 三、被告未於言詞辯論期日到場陳述意見，亦未提出其他書狀供
03 本院審酌。

04 四、本院之判斷：

05 (一)原告主張上揭事實，業據其提出建物所有權狀、租賃契約
06 書、Line對話截圖及存證信函為證，被告已於相當時期受合
07 法之通知，而未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀供本院
08 斟酌，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項本文、第
09 1項本文之規定，視為自認，本院綜合上開證據調查結果，
10 堪認原告之主張為真實。

11 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
12 前段定有明文。經查，系爭租賃契約租期自113年3月20日起
13 至114年3月19日止（租賃契約第2條參照），又承租人吳阿
14 娥已於113年7月26日死亡，被告為吳阿娥之唯一繼承人，並
15 未拋棄繼承乙情，有戶籍謄本、家事事件（全部）公告查詢
16 結果及繼承系統表在卷可稽（見本院卷第148頁至第151
17 頁），依民法第1148條第1項本文規定，應由被告繼承系爭租
18 賃契約之權利義務，被告迄今仍未返還系爭房屋，自負有返
19 還系爭房屋之義務。從而，原告依民法第455條前段之規
20 定，請求被告返還系爭房屋，洵屬有據。

21 (三)又按租賃契約第14條第3項規定：「乙方（吳阿娥）未依第
22 一項規定返還租賃住宅時，甲方（原告）應即明示不以不定期
23 期限繼續契約，並得向乙方請求未返還租賃住宅期間之相當
24 月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，
25 以日租金折算）至返還為止。」附加條款規定：「水電費由
26 甲方銀行先行自動扣繳，乙方於收到甲方通知時應立即付費
27 予甲方……。」而無法律上之原因而受利益，致他人受損害
28 者，應返還其利益，民法第179條前段亦有明文。被告於租
29 約終止後繼續占有系爭房屋，受有相當於免付租金之利益，
30 致原告受有損害。系爭租賃契約業於114年3月19日終止，已
31 如上述，被告既未於斯時返還系爭房屋，則被告自114年3月

01 20日起即屬無權占有系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得
02 利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，系爭房屋每
03 月租金為6,500元，則原告請求相當於9期（114年3月至12
04 月）租金之不當得利暨違約金共11萬7千元【 $(6500+650$
05 $0) \times 9$ 】，及至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,00
06 0元（即相當於租金之不當得利及違約金），應屬有據。再
07 者，原告已代繳水電費共949元【 $140+111+111+133+133$
08 $+47+29+55+98+92$ 】，有台灣電力公司繳費憑證、台灣
09 自來水股份有限公司轉帳代繳水費電子繳費憑證在卷可佐
10 （見本院卷第127頁至第145頁），原告請求代繳之水電費94
11 9元，亦屬有據。

12 (四)至於原告主張請求被告回復承租前之原狀即玻璃與門窗框、
13 被告應將牆面（含天花板與踢腳）汙損處分層全部重新油
14 漆、全屋清潔部分，按當事人主張有利於己之事實者，就其
15 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原
16 告就系爭房屋出租前之原狀及遭毀損、汙損之現狀，自應舉
17 證證明之，原告固提出系爭房屋出租前之油漆費用支出截
18 圖、匯款予吳家麟（源晉水電行）之匯款申請書為證（見本
19 院卷第167頁、第175頁），然此僅能證明原告於出租前曾僱
20 工粉刷房屋及鋪設水電管線，不能證明被告有毀損、汙損系
21 爭房屋，是原告此部分主張，要屬無據。

22 五、從而，原告依租賃契約及不當得利等法律關係，請求被告將
23 系爭房屋返還原告；暨被告應給付原告11萬7,949元，及自
24 起訴暨擴張訴之聲明狀送達翌日即115年1月17日（見本院卷
25 第157頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
26 並至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元，為有
27 理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

28 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
29 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
30 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權
31 宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

03 北斗簡易庭 法 官 張鶴齡

04 以上正本係照原本作成。

05 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(須
06 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

08 書記官 蔡政軒