

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1351號

原告 黃正全

被告 朱令璿

訴訟代理人兼

送達代收人 鄭麗伶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月11日以111年度竹東簡字第189號判決後，被告不服提起上訴，經本院於113年1月2日以112年度簡上字第102號發回更審，本院於113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬玖仟玖佰壹拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十三，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，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、3款定有明文。本件原告原起訴聲明：被告應將坐落新竹縣○○鄉○○村○○街00巷0號房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告，並給付原告新臺幣(下同)6萬3793元，及自民國111年6月28日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告2萬6000元。嗣因原告已取回系爭房屋，故變更聲明為：被告應給付原告65萬7319元。原告所為核與前揭規定相符，應予准許。

二、因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼

01 續審理，民事訴訟法第435條第1項定有明文。查原告起訴時
02 之聲明，其訴訟標的金額在50萬元以下，依民事訴訟法第42
03 7條第1項規定應適用簡易訴訟程序審理。嗣原告變更聲明
04 後，其訴訟標的金額已逾50萬元，非民事訴訟法第427條第2
05 項各款所定之訴訟，爰依上開規定，由本院以言詞裁定改依
06 通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 原告為系爭房屋所有權人，於110年4月19日將系爭房屋出租
10 予被告，約定租期自110年4月28日起至112年4月27日止，每
11 月租金2萬6000元，應於每月5日前給付(下稱系爭租約)。詎
12 被告於租賃期間違約分租，並自111年7月起未按期給付租
13 金，及積欠水費、瓦斯費及電費，經原告催繳無著，原告請
14 求終止租約、遷讓房屋等，經本院於以111年度竹東簡字第1
15 89號判決原告勝訴並得假執行後，被告仍拒不遷讓系爭房
16 屋，原告以該案為執行名義，聲請強制執行(假執行)，業經
17 本院以111年度司執字第54026號(下稱系爭執行事件)於112
18 年5月15日完成強制執行遷讓房屋，因被告不服上開判決提
19 起上訴，並經本院以112年度簡上字第102號廢棄原判決，發
20 回更審，惟被告繼續使用系爭房屋之期間均未給付租金，並
21 違反系爭租約，造成原告損害，因此請求被告賠償如附表所
22 示之損害。並聲明：被告應給付原告65萬7319元。

23 二、被告則以：積欠租金、水電、瓦斯費、違約等是事實；附表
24 編號5部分，當初搬家原告也在場，沒有講過任何東西壞掉
25 或遺失，水塔清洗、抽水肥也不能要租客負責，10萬元如何
26 計算也不清楚；附表編號6部分是事實，但油漆汙損是被告
27 朋友自行做的，並非被告所為；附表編號7部分被告之訴訟
28 代理人有去幫忙清潔，原告主張之4萬元不知道如何計算；
29 附表編號8部分不清楚是換什麼鎖，且東西都已經還給原
30 告；附表編號11部分也不知從何而來，系爭房屋都是正常使
31 用下造成髒汙，沒有刻意毀損，搬家訴訟代理人都有去幫忙

01 等語。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 原告主張之前開事實，業據提出存證信函、土地、建物登記
04 第一類謄本、房屋稅繳納證明書、地價稅繳納證明書、電費
05 明細、天然氣費證明單、水費查詢資料、房屋租賃契約書、
06 招領逾期退回信封暨回執等件為證(見簡字卷第13至37頁、
07 第54、55頁)。而系爭房屋業經系爭執行事件於112年5月15
08 日完成強制執行遷讓，並經本院調閱系爭執行事件卷宗核閱
09 屬實，而原告已於112年5月15日取回系爭房屋，且為被告所
10 不爭執。是本件本院所應審究者厥為：原告請求被告給付如
11 附表所示之款項，有無理由？經查：

12 (一)附表編號1所示房屋租金部分：

13 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
14 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。同
15 法第421條第1項、第439條前段亦定有明文。又無法律上原
16 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179
17 條前段定有明文。而無權占有他人土地房屋，可能獲得相當
18 於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年度台上字
19 第1695號判決意旨可資參照)。被告自111年7月1日起即積欠
20 租金乙節，業經被告之訴訟代理人於辯論時肯認。而原告固
21 於111年8月29日以存證信函通知被告終止租約，但未合法送
22 達，不生終止效力。惟系爭租約已於112年4月27日租期屆
23 滿，則自111年7月1日起至112年4月27日租約屆滿，被告積
24 欠租金共計25萬7400元【2萬6000元 \times (9+27/30)】，則原告
25 依兩造租賃契約之法律關係，請求被告給付積欠之租金，應
26 屬有據。而被告業於112年5月15日遷讓系爭房屋，已如前
27 述，惟被告於租賃契約關係終止後至遷讓系爭房屋返還原告
28 前，核即屬無權占用，自屬無法律上之原因而受有相當於租
29 金之不當利益，並致原告受有損害。從而，原告依不當得利
30 之法律關係請求被告返還利益，而請求被告自112年4月28日
31 起至112年5月15日止，按相當於租金數額計算即1萬5600元

01 (2萬6000元×18/30)之不當得利，即屬有據。綜上，原告得
02 向被告請求之積欠租金及不當得利共計27萬3000元(25萬740
03 0元+1萬5600元)。

04 (二)附表編號2所示公用事業水電瓦斯費部分：

05 依兩造簽訂之系爭租約書第7條約定：「交付房屋日起，房
06 屋之水電、瓦斯、電話、管理、清潔等費用由乙方（即承租
07 人）負擔。」（見簡字卷第14-4頁）。本件原告主張兩造就電
08 費、水費及瓦斯費等費用係約定由使用者之被告負擔等節，
09 應屬可採。而原告主張被告未付水電、瓦斯費，自111年1月
10 1日至112年5月15日共計1萬3363元等節，被告之訴訟代理人
11 當庭肯認在卷（見訴字卷第326頁）。則原告請求被告給付水
12 電、瓦斯費1萬3363元部分，同屬有據。

13 (三)附表編號3所示轉租不當得利部分：

14 原告主張被告違約轉租系爭房屋之事實，業據被告之訴訟代
15 理人當庭承認（見訴字卷第326頁），且有原告提出之轉租相
16 關對話紀錄可證（見訴字卷第287-289頁）。然系爭租約第10
17 條固約定被告未經原告同意，不得私自將系爭房屋權利全部
18 或一部出借、轉租、訂讓等文字，然被告於系爭租約期間對
19 於系爭房屋於租賃關係確有得使用、收益之權利，則被告基
20 於有權使用系爭房屋之情形下，再行轉租他人為使用收益，
21 難認無法律上原因受有利益之情形，原告亦不因此受有租金
22 之損失，原告應僅能依租賃契約之約定，或因違法轉租而受
23 有損害請求賠償，是原告依不當得利之規定，向被告請求返
24 還轉租所得之利益4萬8000元部分，尚難有據。

25 (四)附表編號4所示律師費部分：

26 原告請求被告給付為伸張其權利所支付之律師費用7萬元事
27 實，業據其提出律師費收據為證（見訴字卷第345-347頁），
28 被告對此並未爭執。查兩造於系爭租約書第15條約定：「乙
29 方（即被告）若有違約情事，致損害甲方（即原告）之權益時願
30 聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費
31 用，均應由乙方負責賠償。」（見簡字卷第14-5頁）。是兩造

01 對於因被告違約而涉訟時律師費用支出之分擔，已於租約中
02 預先訂立，而被告積欠租金及違法轉租，原告因而主張提前
03 終止租約，被告復未按期交還房屋，被告既有違約事實在
04 先，則原告提起訴訟委請律師，所支出費用符合前開約定，
05 原告據此請求被告賠償律師費用7萬元部分，應屬有據。

06 (五)附表編號5所示損害賠償部分：

07 原告固主張有如附表編號5所示之財物遺失、遭毀損或需修
08 繕等語，惟按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交
09 付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、
10 收益之狀態。租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣
11 外，由出租人負擔。承租人應以善良管理人之注意，保管租
12 賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反
13 前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依
14 約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變
15 更或毀損者，不在此限，民法第423條、429條第1項、第432
16 條分別定有明文。準此，原告就此部分主張未能提出證據佐
17 證該等品之原始狀態，則此部分物品是否係於被告租賃期間
18 遺失或受損，已有所疑。再參以燈光、廚具等用品，經長時
19 間使用，衡諸常情，本有因時間經過而自然耗損之可能，縱
20 然係於被告租賃期間內損壞，亦難遽認係因被告之故意或過
21 失行為所導致；另水塔清洗及抽水肥，則屬保持系爭房屋合
22 於租約所定得供被告使用、收益狀態之修繕及維護，本應由
23 原告負擔。是原告請求被告賠償此部分損害共10萬元部分，
24 應屬無據。

25 (六)附表編號6所示油漆費用部分：

26 原告主張因被告行為造成此部分損害，然為被告所否認，自
27 應由原告就此部分損害為被告所為乙節，負舉證之責任。然
28 原告於本件言詞辯論終結前，始終未能提出證據證明系爭房
29 屋大門遭噴漆係由被告所為。至於系爭房屋1至5樓牆壁汙損
30 部分，審酌被告承租該屋之期間，衡諸常情，其牆壁本有因
31 時間經過而自然耗損之可能，亦難認係被告未盡善良管理人

01 之注意義務所造成，是原告請求被告賠償此部分損害，為無
02 理由。

03 (七)附表編號7所示清潔費部分：

04 原告主張僱工清潔系爭房屋，因而支出清潔費用部分，並提
05 出估價單為據。而系爭租約第23條固約定退租時被告應將房
06 屋清理乾淨等文字(見簡字卷第14-6頁)，然原告並未提出證
07 據證明系爭房屋在被告搬離後，有使原告須自行或僱工清潔
08 系爭房屋之必要情形，難僅憑上開估價單，遽認有支出該清
09 潔費之必要。是原告此部分請求，亦屬無據。

10 (八)附表編號8、9、10所示換鎖配鎖、遷讓房屋執行及動產鑑價
11 部分：

12 按強制執行之費用，以必要部分為限，由債務人負擔，並應
13 與強制執行之債權同時收取。前項費用，執行法院得命債權
14 人代為預納；依判決為強制執行，其判決經變更或廢棄時，
15 受訴法院因債務人之聲請，應於其判決內，命債權人償還強
16 制執行之費用；強制執行程序，除本法有規定外，準用民事
17 訴訟法之規定，強制執行法第28條第1項、第2項、第30條第
18 1項、第30條之1分別定有明文。又假執行之宣告，因就本案
19 判決或該宣告有廢棄或變更之判決，自該判決宣示時起，於
20 其廢棄或變更之範圍內，失其效力，民事訴訟法第395條第1
21 項定有明文。經查，原告於系爭執行事件支出執行費用2萬4
22 620元(含執行費8017元、員警差旅費800元、動產鑑價費930
23 3元、開鎖費1000元、換鎖費5500元)，已列計在系爭執行事
24 件所核發之債權憑證(見訴字卷等307頁)，並經本院調閱系
25 爭執行事件卷證查核屬實，雖原告請求附表編號8、9、10所
26 示費用部分與上開費用金額不符，然應均屬系爭執行事件所
27 支出必要執行費用，惟系爭執行事件執行之判決既經廢棄，
28 依上開規定，執行費用應由債權人即原告負擔，是原告此部
29 分請求，均屬無據。

30 (九)附表編號11所示動產安置保管場地費部分：

31 原告雖主張有因此支出場地租金等語，惟依系爭執行事證卷

01 內所附動產鑑價報告記載，系爭執行事件查封動產之保管地
02 點即在系爭房屋及原告住所，難認原告有何額外支出，故原
03 告此部分請求，應屬無據。

04 (十)附表編號12所示違約金部分：

05 經查，系爭租約第21條固約定：「甲、乙雙方在本契約有效
06 期間內解約，必須在1個月前通知對方，同時支付對方1個月
07 租金作為違約金，方可解除契約」，而被告違約轉租乙節確
08 屬真實，已如前述。然本件係原告主張被告違約而終止系爭
09 租約，並非被告主張解除契約，被告自無依系爭租約第21條
10 約定給付違約金之理。從而，原告以被告違約轉租為由，依
11 系爭租約第21條請求被告賠償違約金2萬6000元，應屬無
12 據。

13 (十一)綜上，原告得請求被告給付之金額為35萬6363元(積欠租金
14 及不當得利27萬3000元+水電瓦斯費1萬3363元+律師費7萬
15 元)。

16 (十二)又原告自承被告父親已代被告清償5萬元等語，並提出單據
17 為佐(見訴字卷第253頁)；系爭執行事件執行被告存款及動
18 產部分，已執行完畢，原告受償金額分別為1萬6448元及7萬
19 元，原告亦稱直接扣掉等語(見訴字卷第326頁)，故原告得
20 請求之上開金額扣除上開已受償部分後，請求被告給付餘款
21 21萬9915元(35萬6363元-5萬元-1萬6448元-7萬元)，即
22 屬有據。逾此範圍之請求，則屬無據。

23 四、綜上所述，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被
24 告給付21萬9915元，為有理由，應予准許。逾此部分之請
25 求，為無理由，應予駁回。

26 五、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
27 9條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
30 此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

02 民事第一庭 法官 黃世誠

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

07 書記官 楊霽

08 附表：

09

編號	項目	說明	金額 (新臺幣)	請求依據
0	房屋租金	111年7月1日至112年 5月15日	27萬3000元	租約第3條
0	共用事業水、 電、瓦斯費	111年1月1日至112年 5月15日	1萬3363元	水電瓦斯公司扣 款額 租約第7條
0	不當得利	分租轉租	4萬8000元	租約第10條
0	律師費	遷讓房屋及動產執行	7萬元	租約第15條
0	損害賠償	冷暖電器、遙控器遺 失、燈光、廚具、抽 水馬達、加壓馬達損 壞、水塔清洗、抽水 肥	10萬元	租約第16條
0	油漆費用	大門電動門油漆、1 至5樓牆壁汙損油漆	2萬1086元	租約第16條
0	清潔費	1至5樓，60坪	4萬元	租約第23條
0	換鎖配鎖	履勘、換鎖	7500元	租約第12條
0	遷讓房屋執行	執行費用	9067元	租約第15條
00	動產鑑價費		9303元	租約第15條
00	動產安置保管 場地費	112年5月15日至112 年9月30日	4萬元	租約第15條
00	違約金	違約轉租分租	2萬6000元	租約第21條

(續上頁)

01

	合計		65萬7319元	
--	----	--	----------	--