

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第283號

原 告 陳逢賢
被 告 黃玠銘

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11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣249,162元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

甲、程序方面：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條各款所列情形，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造於民國111年7月16日約定由被告承攬施作原告位於臺中市○○區○○路00000號房屋（下稱系爭房屋）之修繕工程（下稱系爭工程），工程款合計新臺幣（下同）195,000元，被告未施作完成系爭工程，嗣經原告終止前揭承攬契約，扣除原告依約給付之工程款，就被告未施作之工作及其清運費，被告應返還原告溢領之工程款101,500元。為此，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告前揭101,500元。

(二)被告另於111年10月起向原告承租系爭房屋，租賃期間自111年10月1日起至112年9月30日止，每月租金為10,000元，兩造並於111年10月8日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），原告已依約將系爭房屋交付被告使用，惟被告均未依約給付租金，積欠一年租金合計120,000元，又被告自112年9月30日

01 租約到期後仍繼續無權占有使用系爭房屋，自112年10月1日
02 起至同年11月30日返還系爭房屋止，受有相當於租金之不當
03 得利每月10,000元，2月合計20,000元，並積欠原告依系爭
04 租約為被告墊付之水電費及大樓管理費，以上合計154,662
05 元。為此，原告依系爭租約、不當得利之法律關係，請求被
06 告給付原告前揭154,662元。

07 (三)綜上，原告依前述法律關係請求被告給付原告256,162元，
08 扣除被告嗣已轉帳給付原告7,000元，被告尚應給付原告24
09 9,162元。並聲明：被告應給付原告249,162元。

10 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
11 述。

12 三、法院之判斷：

13 承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方
14 俟工作完成，給付報酬之契約。報酬應於工作交付時給付
15 之，無須交付者，應於工作完成時給付之。工作未完成前，
16 得隨時終止契約。民法第490條第1項、第505條第1項、第51
17 1條分別定有明文。又租賃者，謂當事人約定，一方以物租
18 與他方使用收益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日
19 期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應
20 於租賃期滿時支付之。承租人於租賃關係終止後，應返還租
21 賃物。民法第421條第1項、第439條、第455條分別定有明
22 文。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。為民
24 法第179條所明定。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
25 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
26 號民事裁判意旨參照）。經查，原告主張之上開事實，業據
27 原告提出藝騰工程行報價單、報價單增加項目、匯款證明、
28 相片、房屋租賃契約書、LINE對話紀錄、台灣電力公司繳費
29 通知單、台灣自來水股份有限公司水費電子通知書、催繳欠
30 費通知單及明細表等件為證，堪信原告主張之前揭事實為真
31 正。準此，原告依不當得利、系爭租約之法律關係，請求被

01 告給付原告249,162元，為有理由，應予准許。
02 四、原告固陳明願供擔保，請准宣告假執行，然本件係依民事訴
03 訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
04 決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權
05 宣告假執行，原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為
06 此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執
07 行。

08 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

10 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
13 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
14 訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

16 書記官 許采婕