

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

112年度重小字第3247號

原告 余澄輝

被告 陳淑娥

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸仟元，及自民國一百一十一年九月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾壹元。

被告應給付原告新臺幣貳萬玖仟零玖拾柒元，自民國一百一十二年九月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣參佰捌拾壹元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)兩造於民國110年11月29日就原告所有之門牌號碼新北市○○區○○路00000號1樓房屋（下稱系爭房屋）成立租賃契約，租期自110年12月1日起至111年11月30日止，每月租金10,000元（下稱系爭租約），嗣系爭租約因被告於111年9月1日要求而提前於111年9月30日終止，惟被告尚應給付原告如下金額：

01 (1)被告自111年5月1日起就有租金給付短缺情況，5月份給付2
02 個月租金18,000元短缺2,000元；7月份給付2個月租金17,00
03 0元短缺3,000元；9月份給付個月租金9,000元短缺1,000
04 元，共計短缺6,000元(計算式：2000元+3000元+1000元=600
05 0元)，屢經催討，被告均未履行。

06 (2)被告於租賃關係終止後仍繼續使用系爭房屋，故被告應給付
07 原告自111年10月1日起至111年12月31日止無權占用系爭房
08 屋3個月相當於租金之不當得利30,000元。

09 (3)被告無權占用系爭房屋期間111年10月7日至12月6日之電費6
10 5元、111年9月7日至11月7日水費76元，均未繳納，而由原
11 告代墊。

12 (4)因被告於111年9月1日突然要求提前於111年9月30日終止契
13 約，屆期又不搬離，影響原告生活甚鉅，原告依系爭租約第
14 13條請求被告給付違約金10,000元。

15 (5)被告要求提前終止系爭租約，又未依期搬走，另依系爭租約
16 第14條之懲罰金違約金約定，原告請求被告給付自111年10
17 月1日起至12月底共3個月之相當月租金額計算違約金30,000
18 元。

19 (6)依民法第455條、第231條規定，被告於租賃關係終止後，仍
20 未交還系爭房屋，造成原告無法依契約交屋予之後承租人，
21 受有591廣告費400元之損害，另依民法第432條規定，被告
22 既告知系爭房屋外側門冷氣壓縮機遺失，於111年12月底交
23 屋時又未回復原狀，致原告受有重新安裝冷氣支出費用22,0
24 00元之損害，原告請求被告賠償10,000元，又被告不然就
25 是告知遭小偷、側鐵門不能開啟、側鐵捲門遙控主機可能被
26 更換，惟於111年12月底交屋時，側鐵捲門遙控主機亦未回
27 復原狀，前、側鐵門遙控器亦未歸還，致原告受有維修費用
28 5,900元之損害（側鐵門鐵捲門遙控主機維修費5,500元+前
29 門遙控器損害400元）；以上，被告應賠償原告之財產上損
30 害共16,300元（即400元+10,000元+5,900元）。

31 (二)聲明：(1)被告應給付原告6,000元及自111年9月30日起至清

01 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(2)被告應給付原
02 告30,000元及自111年12月31日起至清償日止，按週年利率
03 百分之5計算之利息。(3)被告應給付原告代墊電費65元及代
04 墊水費76元。(4)被告應給付原告10,000元及自111年12月3
05 1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(5)被告
06 應給付原告30,000元，及自111年12月31日起至清償日止，
07 按週年利率百分之5計算之利息。(6)被告應給付原告16,300
08 元，(7)原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 三、被告則以：

10 (一)被告與原告合意於111年9月30日提前終止系爭租約，被告於
11 111年11月30日就搬走了，因為一直找不到原告，被告就找
12 原告的朋友李良彬點交，因為原告曾經跟我說有什麼事情就
13 找李良彬，李良彬說會通知原告，之後在12月中旬原告又跑
14 來跟被告交接，說被告拖了二個月，原告亦未返還被告所繳
15 納之二個月押金。

16 (二)對於原告主張短收租金6,000元部分，因為冷氣壞了，監視
17 器也不見了，所以我跟他談好在111年2、3、4月租金都降1,
18 000元，另外有一筆給他費用17,000元的部分，因為我在一
19 月已經預付房租一個月10,000元，但是因為後來沒有冷氣機
20 也沒有監視器，所以我就把我一月付的房租10,000元扣1,00
21 0元下來。

22 (三)對於原告代墊之水電費141元部分，因為被告已經搬走了，
23 所以沒有拿到單據，被告願意繳，但被告是有委屈的，說被
24 告不能用水。

25 (四)被告沒有看過鐵門有什麼主機，原告並未安裝新冷氣給被
26 告，外面的冷氣壓縮機亦非被告收走的，冷氣機是前房客留
27 下來的，不是原告買的。原告並未看到有人來租房子，系爭
28 房屋也沒有出租，廣告費與被告無關。111年9月1日被告無
29 法進入系爭房屋，被告有請原告來開門，但原告不開門，被
30 告直至9月30日才能進去系爭房屋等語置辯，並聲明：原告
31 之訴駁回。

01 四、法院之判斷；

02 (一)原告主張兩造就系爭房屋訂立系爭租約，約定租金每月10,0
03 00元，系爭租約已因被告要求而於111年9月30日提前終止之
04 事實，業據提出房屋租賃契約書及提前終止書等件為證，且
05 為被告不爭執，洵堪採信。

06 (二)原告主張被告於系爭租約終止前，租金短少共6,000元之事
07 實，業據提出存摺影本為證，被告雖辯稱因冷氣壞了，監視
08 器也不見了，所以與原告談好在111年2、3、4月租金都降1,
09 000元，因為我在一月已經預付房租一個月10,000元，但是
10 因為後來沒有冷氣機也沒有監視器，所以我就把我一月付的
11 房租10,000元扣1,000元下來云云，惟為原告所否認，被告
12 就原告有同意扣抵租金之事實，並未舉證以實其說，被告抗
13 辯，要無可採，是原告請求被告給付尚欠租金6,000元，洵
14 屬有據。

15 (三)原告主張被告於系爭租約111年9月30日終止後仍繼續使用系
16 爭房屋，故被告應給付自111年10月1日起至111年12月31日
17 止無權占用系爭房屋3個月相當於租金之不當得利30,000元
18 等語，被告並不爭執系爭租約已於111年9月30日提前終止之
19 事實，惟辯稱其於111年11月30日就搬走了，因為一直找不到
20 原告，就找原告的朋友李良彬點交，之後在12月中旬原告
21 又跑來跟被告交接，說被告拖了二個月，且9月1日被告無法
22 進入系爭房屋，被告有請原告來開門，但原告不開門，被告
23 直至9月30日才能進去系爭房屋云云，惟被告並未舉證其於9
24 月間未能進入系爭房屋係可歸責於原告，亦未舉證其已於11
25 1年11月30日點交系爭房屋予原告之事實，另依原告自承被
26 告係於111年12月20日與其點交系爭房屋之事實，應認原告
27 請求被告給付於111年10月1日至000年00月00日間無權占有
28 系爭房屋所受相當租金之不當得利26,452元（計算式：【1
29 0,000元×2】+【10,000元×20/31】=26,452元，小數點以下
30 四捨五入，下同），洵屬有據，逾此部分之請求，則屬無
31 據。

01 (四)原告主張其已為原告代墊111年10月7日至12月6日之電費65
02 元、111年9月7日至11月7日水費76元之事實，為被告不爭
03 執，原告請求被告返還此部分水電費141元，自屬有據。

04 (五)原告主張其因被告於111年9月1日突然要求提前於111年9月3
05 0日終止契約，依系爭租約第13條請求被告給付違約金10,00
06 0元等語，觀以系爭租約第13條約定：「本契約於期限屆滿
07 前，除依第十六條及第十七條規定得提前終止租約外，租賃
08 雙方☐得☐不得任意終止租約。依前項約定得終止租約者，
09 租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方，一方未為先期
10 通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租
11 金之違約金。」，並經兩造於不得提前終止租約☐打勾，可
12 知租賃雙方之一方依該條文負違約金給付義務，乃係以兩造
13 約定得於期限屆滿前終止租約而未於終止前一個月先期通知
14 即逕行終止租約之情形為限，然兩造既係約定不得提前終
15 止，原告依系爭租約第13條約定請求被告給付一個月租金之
16 違約金10,000元，要屬無據。

17 (六)原告主張被告要求提前終止，又未依期搬走，依系爭租約第
18 14條約定，請求被告給付自111年10月1日起至12月底共3個
19 月之相當月租金額計算違約金30,000元云云，依系爭租約第
20 14條約定：「租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五
21 條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備
22 之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或
23 其他登記。前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限
24 催告仍不會同者，視為完成點交。承租人未依第一項規定返
25 還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並
26 得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相
27 當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）
28 至返還為止。」，並參以系爭租約於111年9月30日終止後，
29 被告於111年12月20日始點交系爭房屋予原告之事實，原告
30 請求被告給付違約金，固屬有據，惟按「約定之違約金額過
31 高者，法院得減至相當之數額。」民法第252條定有明文。

01 本院審酌被告於租期屆滿後遲延返還系爭房屋所致原告之積
02 極損害及所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收
03 益，衡諸被告不依約返還系爭房屋，導致原告須為追討或喪
04 失其他利用機會等不利益，再考量目前社會經濟處於存款低
05 利率之狀況，且原告已有請求相當於租金之不當得利等情，
06 認原告請求按月依相當月租金額計算之違約金，依一般通念
07 尚屬過高，應予酌減為按月以相當月租金額之1/10即1,000
08 元計算為適當，是原告另請求被告自111年10月1日起至111
09 年12月20日止之違約金2,645元（計算式：【1,000×2】+【1,
10 000×20/31】=2,645），洵屬有據，逾此部分之請求，則屬
11 無據。

12 (七)原告主張依民法第455條、第231條規定，被告於租賃關係終
13 止後，仍未交還系爭房屋，造成原告無法依契約交屋予之後
14 承租人，受有591廣告費400元之損害，另依民法第432條規
15 定，被告既告知系爭房屋外側門冷氣壓縮機遺失，於111年12
16 月底交屋時又未回復原狀，致原告受有重新安裝冷氣支出費
17 用22,000元之損害，原告請求被告賠償10,000元，又被告於1
18 11年12月底交屋時，側鐵捲門遙控主機未回復原狀，前、側
19 鐵門遙控器亦未歸還，致原告受有維修費用5,900元之損害
20 （側鐵門鐵捲門遙控主機維修費5,500元+前門遙控器損害400
21 元）；以上，被告應賠償原告之財產上損害共16,300元（即4
22 00元+10,000元+5,900元）云云，按「當事人主張有利於己之
23 事實者，就其事實有舉證之責任。」民事訴訟法第277條定有
24 明文，關於廣告費400元係屬原告尋求承租人所支出之費用，
25 與被告遲延交還系爭房屋並無因果關係，原告依民法第231條
26 請求被告賠償400元，要屬無據；關於重新安裝冷氣費之損害
27 10,000元、側鐵門鐵捲門遙控主機維修費5,500元及前門遙控
28 器損害400元部分，原告均僅提出詢價資料，並未提出維修單
29 據為證，原告是否確實受有所主張金額之損害，自非無疑。
30 綜上，原告請求被告賠償財產上損害16,300元，均屬無
31 據。

01 (八)末查，被告雖辯稱原告尚未退還二個月押金云云，惟為原告
02 所否認，而觀以系爭契約之約定，亦未見有押金之約定及繳
03 交之紀錄，被告所辯，自無可採。

04 (九)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
09 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。遲延之債務，以支
10 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
11 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
12 週年利率為5%，民法第229條、第233條第1項前段、第203
13 條分別定有明文。本件原告請求被告給付5至9月之尚欠租金
14 6,000元部分，依系爭租約第3條約定屬於有確定期限即每月1
15 日前之給付，是原告併請求自111年9月30日起之法定遲延利
16 息，洵屬有據；至原告請求被告給付相當租金之不當得利26,
17 452元及違約金2,645元部分，則屬未定期限債務，卷內又乏
18 原告曾為催告之證據，自應以起訴狀繕本送達被告翌日即112
19 年9月2日始負遲延責任。從而，原告(1)請求被告給付6,000元
20 及自111年9月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
21 利息、(2)請求被告給付141元、(3)請求被告給付29,097元（即
22 26,452元+2,645元）及自112年9月2日起至清償日止，按週年
23 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之
24 其餘請求，則無理由，應予駁回。

25 (十)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
26 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
27 敘明。

28 五、本判決原告勝訴部分係適用小額訴訟程序，所為被告敗訴
29 之部分應依職權宣告假執行，至原告敗訴部分，其假執行之
30 聲請即失所附麗，應予駁回之；並確定訴訟費用額為1,000
31 元（第一審裁判費），其中381元由被告負擔，餘由原告負

擔。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 葉靜芳

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應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，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）

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

書記官 王春森