

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第1216號

原告 張偉庭

訴訟代理人 黃庭恩

被告 鄒慶瑜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾壹萬陸仟伍佰柒拾伍元，及其中新臺幣壹拾萬元自民國一一三年八月五日起；新臺幣參拾壹萬陸仟伍佰柒拾伍元及自民國一一三年七月三十一日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟伍佰參拾柒元，及自本案判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於起訴時聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄00號3樓房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)4萬元，及自民國113年4月4日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬元。嗣於本院言詞辯論期日變更聲明為：(一)被告應給付原告10萬元，及自113年8月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付原告31萬6575元，及自113年7月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應給付原告6714元，及自113年7月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。合於民

01 事訴訟法第255條第1項第2、3款規定，應予准許。

02 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
03 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
04 為判決。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：原告於民國000年0月間購買系爭房屋，於同年8
07 月11日與原告簽立租賃契約，租賃期間自112年8月11日起至
08 113年4月4日止，每月租金為2萬元，並交付押租金4萬元予
09 原告，約定租賃期間瓦斯、水電等費用由被告負擔（下稱系
10 爭租約）。詎被告自113年2月即未依約支付租金，雙方遂約
11 定於同年2月13日合意終止系爭租約，被告遲至000年0月間
12 才將系爭房屋內之物品清空，但原告檢視系爭房屋狀況，發
13 現屋內髒亂不堪並有多處地方遭被告無端損壞，經原告僱請
14 廠商進行整修需支付31萬6575元，應由被告負擔。又被告迄
15 至113年8月始將系爭房屋交還原告，故被告應給付原告113
16 年2月份之租金即2萬元及自租約終止後仍繼續占有系爭房屋
17 至清空日止相當於租金之不當得利（即3月、4月、5月、6
18 月、7月、8月），扣除上開押租金後，被告仍應給付原告10
19 萬元【計算式：1個月租金（即2萬元）+6個月相當於租金之
20 不當得利（即12萬元）-押租金4萬元】，且被告亦未繳付2月
21 至4月之電費3393元、5月至6月之電費3321元，共計6714
22 元，係由原告代為繳納。而原告上開金額曾以電話聯繫被告
23 請求支付係在被告最後搬離日即113年7月31日。為此，爰依
24 租賃及不當得利法律關係提起本件訴訟，並聲明：如變更後
25 聲明所示。原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
27 任何聲明或陳述。

28 三、本院之判斷：

29 (一)按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有
30 規定。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
31 返還其利益。民法第179條前段亦有明文。而無正當權源使

01 用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念
02 又系爭租約第6條約定，電費由承租人(即被告)負擔；第10
03 條約定，承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此
04 項義務，致房屋毀損或滅失者，應負賠償責任。

05 (二)經查，原告主張之前開事實，業據提出房屋租賃契約書、湖
06 口新工郵局第28號存證信函、系爭房屋現況照片、承心科技
07 室內裝修工程有限公司報價單等件為證，且未經被告到場或
08 具狀爭執，堪信為真。足見被告積欠租金致雙方合意提前於
09 113年2月13日終止系爭租約，而被告於租賃期間積欠113年2
10 月份之租金，且被告迄至113年8月始將系爭房屋交還原告，
11 另造成系爭房屋屋內多處汙損及家具物品毀損，自應由被告
12 負租金及相當於租金之不當得利，扣除押租金後共10萬元、
13 回復原狀所需費用31萬6575元之給付責任，原告依前開規定
14 及系爭租約請求被告給付此部分金錢，自屬有據，應予准
15 許。至原告另請求代墊電費6714元，並未提出任何繳費收
16 據，難認有據，不應准許。

17 四、綜上所述，原告依租賃及不當得利法律關係，請求如主文第
18 1項所示金錢給付，為有理由，應予准許，逾此部分之請
19 求，為無理由，應予駁回。

20 五、本件適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，應依民事
21 訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行，則原告陳
22 明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要，至原告所受敗訴部
23 分之其餘假執行聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予
24 駁回。

25 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法及所提證據，核與判
26 決結果不生影響，爰不一一論述。

27 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
29 三 重 簡 易 庭 法 官 王 凱 平

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

04 書記官 楊家蓉