臺灣新北地方法院民事簡易判決

113年度重簡字第2264號

原告 游慶隆

訴訟代理人 林慶皇律師

被告 毛乙煊（原名毛嘉妤）

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣陸萬壹仟玖佰貳拾肆元，及自民國一一三年九月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之五十九，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸萬壹仟玖佰貳拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、本件被告經合法通知（送達證書見本院卷第61至65頁），無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告於民國111年10月15日向伊承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000○○00號12樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）3萬4,000元，押租金6萬8,000元，租期自111年10月15日起至113年10月31日止。嗣伊於113年5月14日以被告違法使用系爭房屋為由通知被告終止系爭租約，被告

01 亦同意於2週內搬遷，卻遲至113年7月4日始遷出。又被告現
02 仍積欠伊113年6月起至同年7月3日止（共計1個月又4日）之
03 無權占用系爭房屋之相當於租金之不當得利3萬8,387元，且
04 被告自113年5月15日起至113年7月4日止（共51日）遲未搬
05 遷，應依系爭租約第6條第2項之約定，給付伊每日違約金1,
06 500元，共計7萬6,500元。又上開相當於租金之不當得利、
07 違約金，扣除押租金6萬8,000元後，被告尚應給付伊4萬6,8
08 87元。另被告應依系爭租約第7條約定，應自行負擔113年4月2
09 日起至113年7月4日止之電費8,450元、113年5月起至113年7
10 月4日止之瓦斯費567元、水費207元（以上水電、瓦斯費共
11 計9,224元），但被告遲未自行繳納，卻由伊先行為被告代
12 墊繳納上開費用，被告有無法律上原因受有利益，致伊受
13 損，被告自應依不當得利之規定，將伊代墊之上開費用款項
14 返還予伊。又被告依系爭租約第5條約定，除不可抗力之情
15 形外，因被告過失致系爭房屋毀損，自應負賠償之責，被告
16 在搬遷時在系爭房屋留置大量垃圾、雜物，並造成系爭房屋
17 地板、牆壁、廚房、浴室、房間等多處髒汙及毀損，致伊需
18 支出修繕費用4萬9,300元，被告自應依系爭租約第5條約
19 定、民法第432條、第184條第1項規定，賠償伊上開修繕費
20 用等情。爰依系爭租約第5條、第6條第2項約定、民法第432
21 條、第179條、第184條第1項規定，求為命被告應給付原告1
22 0萬5,411元（含上開4萬6,887元、9,224元、4萬9,300
23 元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
24 計算利息之判決。願供擔保請准宣告假執行。

25 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
26 何聲明或陳述。

27 四、得心證之理由：

28 (一)原告主張之前開事實，業據提出系爭租約、兩造間Line對
29 話紀錄、系爭房屋毀損照片、修繕及處理費用收據、天然
30 氣繳費通知單、電費繳費通知單、水費繳費通知單為證
31 （見本院卷第19至29頁、第73至81頁），且被告經合法通

01 知，未於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀予以爭執，依民
02 事訴訟法第436條第2項、第280條第3項、第1項規定，視
03 同自認。自堪認原告主張之前開事實為真實。

04 (二)關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利、違約金部
05 分：

06 1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民
07 法第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰
08 性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償
09 總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠
10 償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
11 罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金
12 外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。
13 至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定
14 之。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容及一切事實
15 定之（最高法院108年度台上字第1754號判決意旨參
16 照）。次按租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物
17 者，出租人得分別依債務不履行或不當得利規定，請求承
18 租人賠償損害或返還所得利益，其請求權雖然各別，惟均
19 係基於同一事實，如請求之目的相同，則已為其中一請求
20 權之行使而獲滿足，應不得再行使其餘請求。另當事人得
21 約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；該違約金除
22 當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，
23 此觀民法第250條規定即明（最高法院111年度台上字第11
24 02號判決意旨參照）。

25 2.系爭租約第6條第2項約定：「乙方（指被告）於終止契約
26 或租賃契約期滿不交還房屋，自終止租約或租約期滿之翌
27 日起，每逾期一日，加給出租人（指原告）違約金新台幣
28 1,500元。」（見本院卷第19頁），並未具體載明屬於懲
29 罰性違約金之意旨，且係以被告於終止契約或租期屆滿未
30 返還系爭房屋而應負之債務不履行賠償責任為內容，顯見
31 系爭租約第6條第2款約定之違約金，應屬損害賠償總額預

01 定性質之違約金。

02 3.又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益，亦為民法第179條前段所明定。且按無權占有他人
04 之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常
05 之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之
06 租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號
07 判決意旨參照）。查，原告於113年5月14日以被告違法使
08 用系爭房屋為由通知被告終止系爭租約，被告亦回覆表
09 示同意，有兩造間LINE對話記錄可查（見本院卷第21
10 頁），足見系爭租約已於113年5月14日終止。又被告迨至
11 113年7月4日始從系爭房屋遷離，堪認被告自113年6月起
12 至同年7月3日止（共計1個月又4日）已無占有系爭房屋之
13 合法權源，受有相當於租金之利益，致原告受有損害，被
14 告應返還之不當得利等同於應賠償原告所受每月租金之損
15 害，然兩造既已就被告於系爭租約終止後拒不搬遷時，原
16 告因此受有被告無權占有系爭房屋期間相當於租金之損害
17 為上開給付違約金之約定，自堪認該不當得利已為上開約
18 定之違約金所涵蓋，原告如就其中一請求權已獲滿足，揆
19 諸前揭說明，原告除請求被告依約支付上開違約金外，自
20 不得再行使不當得利之請求權。是原告依民法第179條規
21 定，請求被告應給付其相當於租金之不當得利3萬8,387
22 元，自屬無據。

23 4.被告於系爭租約終止後未返還系爭房屋予原告，自應依系
24 爭租約第6條第2項約定，給付原告每日1,500元之違約
25 金。惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，
26 民法第252條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事
27 實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依
28 約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標
29 準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得
30 酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而
31 異（最高法院101年度台上字第74號判決意旨參照）。且

01 約定違約金額是否過高？賠償性違約金係以債權人所受損害
02 為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為唯
03 一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀（最高法院
04 107年度台上字第764號、110年度台上字第732號判決意
05 旨參照）。查，本院審酌被告既已同意於系爭租約終止
06 後，未返還系爭房屋前，應給付原告每日1,500元計算之
07 違約金，被告並在系爭租約親自簽名，足見被告考量自身
08 經濟能力後，基於契約自主精神而與原告成立系爭租約第
09 6條第2項之約定，本院自應適度尊重兩造間約定違約金之
10 標準，兼衡原告因被告於系爭租約終止後未遷讓返還系爭
11 房屋所受損害，除因無權占有期間所受相當於租金之損害
12 外，原告並未舉證證明受有其他損害之情，本院認兩造間
13 之違約金約定，宜酌減為每日1,400元計算之違約金，較
14 為公允。依此計算，被告應給付原告自113年5月15日起至
15 113年7月4日止（共計51日）之違約金共計7萬1,400元。
16 然扣除被告交付之押租金6萬8,000後，原告得請求被告給
17 付之違約金為3,400元（計算式：7萬1,400元－6萬8,000
18 元＝3,400元）。

19 (三)關於原告請求被告給付水電費、瓦斯費、修繕費用部
20 分：

21 1.系爭契約第7條約定：「……乙方（指被告）水、電、瓦
22 斯費，及申裝網路、市內電話、有線電視月租等費用或營
23 業必須繳納稅捐自行負擔。」（見本院卷第19頁），則被
24 告應自行負擔113年4月2日起至113年7月4日止之電費8,45
25 0元、113年5月起至113年7月4日止之瓦斯費567元、水費2
26 07元（以上水電、瓦斯費共計9,224元），原告既為被告
27 代墊繳納上開費用，有原告提出之天然氣繳費通知單、電
28 費繳費通知單、水費繳費通知單可稽（見本院卷第73至81
29 頁），則被告有無法律上原因受有利益，致原告受損之
30 情，是原告依系爭契約第7條約定、民法第179條規定，請
31 求被告應給付其9,224元，即屬有據。

01 2.按系爭租約第5條約定：「乙方（指被告）應以善良管理
02 人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗力之情形外，
03 因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」。且按
04 承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
05 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。又承租人應
06 以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，
07 並應保持其生產力；承程人違反前項義務，致租賃物毀損
08 、滅失者，負損害賠償責任，民法第438條第1項、第432
09 條分別定有明文。又因故意或過失，不法侵害他人之權利
10 者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損
11 害於他人者亦同，民法第184條第1項。查，被告使用系爭
12 房屋未盡善良管理人注意義務，於搬遷時於屋內留置大量
13 垃圾、雜物，並造成系爭房屋地板、牆壁、廚房、浴室、
14 公共區域、房間等處髒污及毀損，致原告請廠商清理及修
15 繕，而支出修繕費用4萬9,300元，有原告提出之報價單、
16 收據為證，則原告依系爭租約第5條約定、民法第432條及
17 民法第184條第1項規定，請求被告賠償其4萬9,300元，自
18 屬有據。

19 (四)基上，原告請求被告應給付其6萬1,924元（計算式：3,40
20 0元+9,224元+4萬9,300元=6萬1,924元），為有理由；
21 逾此範圍之請求，為無理由。

22 五、綜上所述，原告依系爭契約第5條、第6條第2項、第7條約
23 定、民法第432條第2項、第184條1項前段規定，請求被告應
24 給付其6萬1,924元，及自起訴狀送達之翌日即113年9月5日
25 （送達證書見本院卷第37至39頁）起，至清償日止，按年息
26 5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請
27 求，為無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部分係依民事訴
28 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
29 決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
30 假執行，雖原告就其勝訴部分聲請假執行，僅係促請法院發
31 動職權，並無准駁之必要，另依民事訴訟法第436條第2項、

01 第392條第2項規定，依職權宣告被告如以主文第四項所示擔
02 保金額為原告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，
03 其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
06 臺灣新北地方法院三重簡易庭
07 法 官 趙伯雄

08 以上正本係照原本作成。

09 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上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
14 書記官 王春森