

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度店簡字第866號

原告 張宏斌

訴訟代理人 徐紹鐘律師

被告 何侑霖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬壹仟零壹拾陸元，及自民國一百一十一年七月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣肆萬壹仟零壹拾陸拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造於民國109年8月27日簽訂住宅租賃契約簽約，由被告向伊承租臺北市○○區○○路0段0巷0號5樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自109年9月10日至114年9月9日止，每月優惠租金新臺幣（下同）28,500元，租期未達5年每月為30,000元，押金28,500元，被告迄111年5月10止，遲付租金已達2期，伊向被告表明終止系爭房屋租賃契約，惟被告搬離後尚積欠如附表所示金額，並聲明：被告應給付原告81,216元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

01 年息5%計算之利息（見本院卷第111頁）。

02 二、被告未於言詞辯論期日到場，惟據其前提出到院答辯略以：
03 原告請求如附表編號7至11所示換鎖、清潔、熱水器檢修
04 費、屋損及遙控鎖押金等費用均不合理，屋況毀損是交屋時
05 現狀非伊造成等語置辯（見本院卷第92-1頁）。

06 三、法院之判斷：

07 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
08 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
09 者，於每期屆滿時支付之。民法第439條前段定有明文。查
10 原告請求如附表編號1所示租金，提出住宅租賃契約書、郵
11 局存證信函在卷可按，而被告經合法通知，未到庭為陳述，
12 亦未提出書狀供本院參酌，依民事訴訟法第280條第3項前段
13 準用第1項前段規定，視同自認原告之主張，堪信原告此部
14 分之主張為真正。至原告請求如附表編號2所示優惠租金差
15 額；惟據系爭房屋租賃契約第3條租金約定及支付約定：
16 「承租人每月租金為新臺幣（下同）28,500元整（一年租賃
17 契約每月租金為新臺幣30,000元整，…」等語（見本院卷第
18 17頁），依文意解釋之，可知一年為期租賃契約每月租金以
19 30,000元計，而系爭房屋租賃契約自109年9月10日起至原告
20 於111年5月10日終止租約止，顯已超過兩造約定一年短期出
21 租期限，原告請求其間差額租金無理由。

22 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益，民法第179條前段定有明文。又租賃期間，使用租賃住
24 宅所生之相關費用含水費、電費、瓦斯費、管理費均由承租
25 人自行負擔，系爭房屋租賃契約第5條有約定（見本院卷第
26 17至19頁）。查原告代被告繳納承租期間應負擔如附表編號
27 3至6所示費用，有如附表所示卷證資料在卷可按，復未見被
28 告於前揭答辯狀中爭執，堪信為真。被告依系爭房屋租賃契
29 約應負擔相關費用未給付，由原告代為清償，被告因而受有
30 該等費用債務消滅之利益，而致原告受有金錢損失，且無法
31 律上原因，是原告此部分主張應屬有據。

01 (三)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人違反
02 前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任；負損
03 害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復
04 他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回
05 復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第432條第1項前
06 段、第2項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。系爭
07 房屋租賃契約第11條第3項約定：「承租人（即被告）違反
08 前項義務，致租賃物毀損或滅失者，負損害賠償責任。但依
09 約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀
10 損者，不在此限。」（見本院卷第23頁）。查原告主張被告
11 於租賃契約終止時未會同點交房屋且不知去向，請求如附表
12 編號7及11所示費用，提出郵局存證信函、鑫盛鎖匙刻印行
13 收據、書香政大公寓大廈管理收款收據、LINE對話截圖在卷
14 可按（見本院卷第35至45、57、75至77、117頁），被告雖
15 於前揭書狀否認原告請求，惟未就其已交付鑰匙及車庫遙控
16 鎖提出具體事證以實其說，自難採信，是原告此部分主張應
17 屬有據。原告請求如附表編號8所示清潔費，提出屋內留置
18 塑膠袋、雜物暨地板上有嚼過口香糖，與大門、室內牆壁有
19 未清除殘膠之現場照片在卷可按（見本院卷第65、71頁），
20 關於清潔費用，原告固提出金額為8,800元請款單及收據在
21 卷，惟被告否認，本院審酌原告提出現場照片所示髒亂程
22 度，以一般居家清潔人員工作2小時即為已足，依每個小時
23 費用約400至600元估算，認為系爭房屋回復原狀所必要之清
24 潔費用以1,000元為適當。再原告請求如附表編號10所示維
25 修費用，提出室門片紙、客房木地板、前陽臺木棧地板部分
26 毀損等照片在卷可按，被告就此部分未盡善良管理人之注意
27 義務，自應負回復原狀之義務，至於回復原狀所需維修費
28 用，本院依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌兩造簽訂租
29 約時系爭房屋之原狀（見本院卷第67至69頁），如以合於約
30 定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義
31 務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊

等狀態，以及系爭房屋現況照片等一切情況，認費用以5,000元為適當，逾此部分即無理由。

(四)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由其負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張事實為真實，則縱令他造就反對事實不能舉證，或所舉證尚有疵累，亦應駁回原告之請求。查原告主張如附表編號9所示費用，為被告所否認，依前開法條及說明，應由原告先負舉證之責。原告提出熱水器檢修車馬費400元發票，惟未就設備故障原因及內容舉證以實其說，原告此部分請求，洵屬無據。

(五)按押租金主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。（最高法院87年度臺上字第1631號判決要旨參照）。查系爭房屋租賃契約消滅後，原告得請求被告給付69,516元（57,000元+1,387元+330元+814元+935元+2,800元+1,000元+5,000元+250元=69,516元），均如前述，經以原告應退還被告之押金28,500元來抵償後，被告尚欠41,016元（69,516元-28,500元）。

四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付原告41,016元及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月21日（見本院卷第87頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 1 月 13 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 鄧德倩

01 以上正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 1 月 13 日

06 書記官 張嘉歲

07 附表：原告請求項目及金額（見本院卷第111至114頁）
08

編號	項目	金額（新臺幣）	請求期間	原告提出資料	卷證頁碼（本院卷）
1	2個月租金	28,500x2=57,000元	111年3月、4月租金	住宅租賃契約書、郵局存證信函	第15至45頁
2	18個月優惠租金差額	（30,000元－28,500元） ×18=2,7000元	109年9月至111年2月	同上	同上
3	電費	1,387元	111年3月21日至111年5月10日	臺灣電力公司繳費憑證	第47頁
4	水費	330元	111年4月7日至111年5月10日	臺北自來水事業處水費繳費憑證	第49頁
5	瓦斯費	814元	111年3月6日至111年5月10日	欣欣天然氣股份有限公司電子發票證明聯	第51至53頁
6	管理費	935元	111年5月1日至111年5月10日	書香政大公寓大廈管理費用分攤收繳單	第55頁
7	更換門鎖費用	2,800元		鑫盛鎖匙刻印行收據	第57頁
8	屋況清潔費用	8,800元		新時代物業股份有限公司請款單及收據、屋況放置雜物照片	第59至61、65頁

(續上頁)

01

9	櫻花熱水器 檢修車馬費	400元		櫻群股份有限公司電子發票	第63頁
10	房屋設備毀 損修復費用	10,000元		屋況毀損照片	第67至73頁
11	車庫遙控鎖 押金	250元		書香政大公寓 大廈管理收款 收據	第117頁
減 項	一個月押租 金	(28,500元)			
合計		81,216元			