

原告 賴宥安
被告 宋芄萱

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣114,293元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔97%，其餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣114,293元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴原請求：「請求遷讓房屋」，嗣於民國113年8月16日當庭更正聲明為：「被告應將座落臺中市○區○○街000號6樓之2房屋遷讓返還原告」；又於113年9月5日具狀變更聲明如後開聲明所示，核原告前開更正應受判決事項之聲明及訴之變更，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

- (一)被告前與原告簽訂房屋租賃契約書，約定將原告所有門牌號碼：臺中市○區○○街000號6樓之2之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自112年9月20日起至113年9月19日止，每月租金為新臺幣（下同）13,500元，被告應於每月20

01 日前給付租金（下稱系爭租約）。詎被告僅支付一個租金後
02 即未再繳租，亦未繳納水電費，經原告寄發存證信函催告被
03 告給付積欠之租金，如逾期未給付則終止租約，惟未獲被告
04 置理，原告遂再寄發存證信函為終止租約之意思表示，嗣被
05 告於113年8月16日將系爭房屋返還原告，惟被告所積欠租
06 金、水電及鑰匙等費用迄今尚未給付予原告。爰依系爭租
07 約、民法不當得利、租賃、第767條之法律關係提起本件訴
08 訟。

09 (二)茲就請求被告賠償項目及金額，說明如下：

10 1.租金108,000元：經扣除押金後，被告尚有112年12月20日
11 起至113年8月24日止，共計8個月之租金108,000元（計算
12 式： $13,500\text{元} \times 8\text{個月} = 108,000\text{元}$ ）未為給付。

13 2.水費、電費共6,293元：原告為被告代墊此部分費用共6,2
14 93元（計算式： $\text{水費}572\text{元} + \text{電費}5,721\text{元} = 6,293\text{元}$ ）。

15 3.鑰匙費用3,000元：被告迄今未返還鑰匙，應賠償2組鑰匙
16 費用（包括社區公共鑰匙）共3,000元。

17 (三)並聲明：①被告應給付原告未付之租金108,000元。②被告
18 應給付原告未繳之水電費6,293元。③被告應賠償原告2組鑰
19 匙費用3,000元。

20 二、被告則以：

21 (一)對於原告主張伊未繳租金之事實沒有意見，但伊對原告之修
22 繕請求也沒有得到回應。

23 (二)伊沒有繳水電費，是因為原告沒有給伊水電費紙本，且伊於
24 租賃之初有跟原告說水電要計算到租賃之日前結清，原告並
25 沒有跟伊結清。

26 (三)鑰匙部分，伊於113年9月24日言詞辯論期日當庭有帶去等
27 語。

28 (四)並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准
29 宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由

31 (一)原告主張之上揭事實，業據提出建物所有權狀、存證信函、

01 網路訊息截圖、系爭房屋點交證明、台灣電力公司、台灣自
02 來水公司繳費憑證等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告
03 主張為真，惟被告則以前詞資為抗辯。

04 (二)原告主張被告應給付之租金，經扣除押金後，被告尚有112
05 年12月20日起至113年8月24日止，共計8個月之租金108,000
06 元（計算式：13,500元×8個月＝108,000元）未為給付之事
07 實，被告並未爭執，應可認為真實。被告雖抗辯其請求修繕
08 部分並未得到回應等語，然此僅係被告於承租期間得否請求
09 出租人修繕而已，並非得因此而免除繳納租金之義務。況依
10 兩造所陳述之租金繳納情形，被告除押租金外，並未曾繳納
11 任何租金，是被告此部分辯解，尚無可採。原告請求租金10
12 8,000元，自屬有據。

13 (三)按依系爭租約第6條第3款約定：相關費用（水費、電費、瓦
14 斯費、網路費、有線電視費等等）租賃契約成立前由出租人
15 負擔；租賃契約成立後由承租人負擔等語。是系爭租約成立
16 後之水、電費，自應由被告負擔。而原告主張原告為被告代
17 墊此部分費用共6,293元（計算式：水費572元＋電費5,721
18 元＝6,293元），業據原告提出水、電費繳費憑證存卷可
19 參，被告對此亦未爭執，僅辯稱伊沒有繳水電費，是因為原
20 告沒有給伊水電費紙本，且伊於租賃之初有跟原告說水電要
21 計算到租賃之日前結清，原告並沒有跟伊結清等語，然被告
22 既未繳納上開水、電費用共6,293元，則原告依系爭租約及
23 不當得利之法律關係向被告請求墊付之水、電費用共6,293
24 元，自屬有據。

25 (四)原告另主張被告迄今未返還鑰匙，應賠償2組鑰匙費用(包括
26 社區公共鑰匙)共3,000元等語，然亦為被告所否認，被告並
27 辯稱伊於113年9月24日言詞辯論期日當庭有帶去等語。經
28 查，就被告尚未返還鑰匙一節，被告並未爭執，此部分固可
29 認為真實。惟原告並未提出任何單據證明有此部分之支出，
30 已難認為原告主張有據，且依原告提出之點交資料，點交當
31 場係由原告與當地里長在場點交，被告並未在場。且被告於

01 本院113年8月16日言詞辯論時當庭表示已自系爭房屋搬遷，
02 原告表示可自行點交，被告於本院113年9月24日言詞辯論時
03 亦當庭表示有帶鑰匙來，那天我也有聯絡原告說鑰匙要如何
04 交，則原告點交時未能取得鑰匙，是否可歸責於被告，亦有
05 疑問。是此部分原告主張請求被告賠償鑰匙3,000元部分，
06 尚難認為有據。

07 (五)基上，原告得請求之金額為114,293元（計算式：108,000元
08 +6,293元=114,293元）。

09 四、綜上所述，原告依上開規定，請求被告給付114,293元，為
10 有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁
11 回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
13 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
14 敘明。

15 六、本件原告勝訴部分，本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟
16 適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條
17 第1項第3款規定，依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔
18 保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告
19 之。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

22 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

23 法 官 張清洲

24 以上為正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

30 書記官 蕭榮峰