

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1902號

原告 干凡茜即胤鑫資產管理企業社

訴訟代理人 邱昌田

被告 蘇曄倫

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院臺南簡易庭於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣12,172元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。

本判決第1項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項亦分別定有明文。本件原告起訴時原係請求判決如附表編號1.所示，嗣於民國114年1月2日言詞辯論期日當庭撤回訴之聲明第一項有關遷讓房屋部分之請求，並變更訴之聲明為如附表編號2.所示，核與上開規定尚無不合，應予准許。

二、被告蘇曄倫經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：

02 (一)原告於113年6月21日與被告簽訂租賃合約書（下稱系爭租
03 約），約定由原告將其所有門牌號碼臺南市○○區○○路00
04 巷00號101室（下稱系爭房屋101室）出租予被告，雙方並約
05 定租賃期間為自113年6月30日起至114年5月29日止、租金每
06 月4,500元、室內電費由被告自行負擔。詎被告於113年7月4
07 日偷竊系爭房屋其他房客之安全帽，於113年7月25日偷竊原
08 告之雨傘；復自113年7月13日起隨意棄置垃圾於公共區域，
09 致發生惡臭，並造成原告與其他住戶生活上莫大困擾，顯已
10 違反住戶公約第1.(1)、3.之約定，屢經規勸，仍置之不理，
11 原告遂於113年8月1日以LINE通知被告表示無意再出租系爭
12 房屋101室，並主張依系爭租約第6條第1項第8款約定終止租
13 約，並限期被告於113年8月31日前遷離。又被告嗣雖已於11
14 3年11月2日搬離系爭房屋101室，然兩造間之系爭租約既已
15 於113年8月31日終止，則被告仍應給付原告自113年9月1日
16 起至返還系爭房屋101室之日即113年11月2日止，相當於租
17 金之不當得利9,450元。

18 (二)另被告積欠電費未繳納，而被告於113年11月2日搬離系爭房
19 屋101室時之電表度數為17,073度，惟被告入住系爭房屋101
20 室時之電表度數為16,355，是以系爭租約第13條約定電費每
21 度4元計算，被告應給付原告計算至113年11月2日止之電費
22 2,872元 【計算式：（113年11月2日電表度數17,073度-被
23 告入住時電表度數16,355度）×每度電4元=2,872元】。

24 (三)並聲明：請求判決如附表編號2.所示。

25 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
26 述。

27 三、經查：原告主張之前揭事實，業據其提出租賃合約書（包含
28 住戶公約）、LINE對話紀錄、影像截圖、電表度數照片、臺
29 南市政府財政稅務局113年度全期房屋稅繳款證明書等件為
30 證，互核相符；且被告對於原告主張之事實，已於相當時期
31 受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書

01 狀或證據資料爭執原告之主張，依民事訴訟法第280條第3項
02 前段準用同條第1項之規定，應視同自認，綜合上開證據調
03 查結果，自堪信原告之主張為真實。

04 四、茲就原告之各項請求，分述本院得心證之理由如下：

05 (一)給付電費2,872元部分：被告雖於113年11月2日搬離系爭房
06 屋101室，業如前述，然兩造訂立之系爭租約第13條已明定
07 電費由被告自行負擔，且不分冬夏月每度電費為4元，則原
08 告本於租賃契約之法律關係，請求被告給付計算至113年11
09 月2日止之電費2,872元【計算式：(113年11月2日電表度
10 數17,073度-被告入住時電表度數16,355度)×每度電費4元=
11 2,872元】，洵屬有據，應予准許。

12 (二)請求相當租金之不當得利4,950元部分：按無法律上原因占
13 有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致房屋所有
14 權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，房屋所有權人
15 自得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益
16 (最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照)。查兩造之
17 租賃關係既因原告終止租約而消滅，已如前述，則被告於11
18 3年8月31日租約消滅後仍繼續占有系爭房屋101室，即屬無
19 法律上之原因而受有相當於租金之利益，並致原告受損，依
20 上開說明，原告自得請求被告返還自113年9月1日起至遷讓
21 返還系爭房屋101室之日(即113年11月2日)止，按照雙方
22 原約定之租金數額所受之不當得利。從而，原告主張被告應
23 給付自113年9月1日起至113年11月2日止，相當於租金之不
24 當得利9,300元部分【 $(4,500 \times 2) + (4,500 \div 30 \times 2)$ 】，即
25 屬有據，逾此部分之請求，則無理由(應係計算錯誤)。

26 五、綜上所述，兩造間之租賃關係，既因原告終止租約而消滅，
27 而被告迄今仍積欠電費2,872元未繳納，則原告本於租賃契
28 約之法律關係，請求被告給付積欠之電費2,872元；暨自113
29 年9月1日起至返還系爭房屋101室之日即113年11月2日止之
30 相當於租金之不當得利9,300元(合計12,172元)部分，為
31 有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁

回，爰判決如主文第1、2項所示。又本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所定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款之規定，應依職權宣告假執行。

六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。查本件訴訟費即裁判費經核為1,000元，因原告敗訴部分係計算錯誤，亦不影響裁判費徵收之數額，是本院爰依職權確定上開訴訟費用由被告負擔，並依民事訴訟法第91條第3項之規定，諭知自裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第87條第1項、第91條第3項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
書記官 林政良

附表：原告訴之聲明

編號	訴之聲明內容
1.	一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路00巷00號101室恢復原狀並騰空遷讓返還予原告。 二、被告應自113年9月1日起至返還前開101室之日止，按月給付原告租金4,500元。

	三、被告應給付原告計算至113年8月7日止之電費1,108元【計算式： $(113\text{年}8\text{月}7\text{日電表度數}16,632 - \text{被告入住時電表度數}16,355) \times \text{每度電}4\text{元} = 1,108\text{元}$ 】，並應自113年8月8日起至返還101室之日止給付使用電費（計算式為以被告返還101室點交時之電表度數扣除16,632後之度數乘以4元。
2.	一、被告應自113年9月1日起至返還系爭房屋101室之日即113年11月2日止，給付原告相當於租金之不當得利9,450元。 二、被告應給付原告計算至113年11月2日止之電費2,872元【計算式： $(113\text{年}11\text{月}2\text{日電表度數}17,073 - \text{被告入住時電表度數}16,355) \times \text{每度電費}4\text{元} = 2,872\text{元}$ 】。