

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4768號

原告 資聯股份有限公司

法定代理人 龔仁文

訴訟代理人 張仁聖

被告 劉伊峯

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬伍仟柒佰零伍元(\$295,705)。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查，本件依兩造所簽之租賃契約第18條，兩造合意由本院為第一審管轄法院，本院自有管轄權。

二、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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第262條第1項亦有明文。查原告起訴時本請求被告應遷讓返還位於新北市○○區○○路0段000號8樓之3之房屋(下稱系爭房屋)，嗣於本院辯論時因原告已經收回系爭房屋，故撤回上開請求，原告又當庭減縮請求金額(詳後述)，核原告所為，均符前開法律規定，應予准許。

三、被告經合法送達，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。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：被告於民國112年7月間向原告承租系爭房屋，自  
03 112年7月16日起至113年7月15日止，租期1年，並約定每月  
04 租金新臺幣(下同)28,980元，保證金46,000元，於租期屆滿  
05 後得用於結清積欠租金等，並約定水電費由被告負擔，另約  
06 定懲罰性違約金。詎被告自112年8月起至113年2月積欠租金  
07 未付，扣除保證金，加上代繳納之水電費、懲罰性違約金共  
08 計欠款145,805元。另自113年2月起至同年7月間收回系爭房  
09 屋之日止，被告應給付按月相當於租金之不當得利，加上原  
10 告代墊水電雜支5000元，共計149,900元。以上合計295,705  
11 元。爰依租賃契約之約定及不當得利規定，請求被告給付  
12 295,705元，並聲明如主文第1項所示。

13 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  
14 述。

15 三、查，原告主張之事實，有公司登記資料、租賃契約書、存證  
16 信函、line對話紀錄等件為證，核與其主張相符。從而，原  
17 告依租賃契約之約定及不當得利規定，請求被告給付如主文  
18 所示，為有理由，應予准許。

19 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟酌  
20 後，認均不足以影響判決之結果，爰不一一論駁，併此敘  
21 明。

22 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

24 民事第四庭法 官 陳正昇

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

29 書記官 翁挺育