

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第324號

原告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 簡瑟芳

訴訟代理人 周易昀

被告 李明鴻

陳歆怡

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣266,569元。
- 二、訴訟費用新臺幣3,710元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告連帶負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣266,569元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、程序事項：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，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查：原告所提出之臺北市社會住宅租賃契約書第33條約定，已有合意以本院為本契約涉訟時之第一審管轄法院（見本院北簡字卷第39頁），是以原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合。又被告經合法通知，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，由其一造辯論而為判決，合先敘明。
- 二、原告主張：被告李明鴻向伊承租臺北市所有、委託臺北市住宅及都市更新中心管理之中南社會住宅1戶（門牌號碼為臺北市○○區○○街0段0巷00號13樓之1，下稱系爭房屋），租賃期間自民國110年11月1日起至113年10月31日止，約定

01 每月租金新臺幣（下同）16,700元，扣除租屋補貼每月實付
02 租金為9,700元（下稱系爭租約）。嗣被告李明鴻因積欠租
03 金及違約金，於114年3月13日經強制執行程序搬離系爭房
04 屋，迄今尚積欠租金135,800元、違約金27,160元，代墊之
05 瓦斯費1,862元、水費2,039元、電費5,314元、廢棄物清運
06 費17,850元，以及113年11月1日至114年3月13日租賃期間屆
07 滿後繼續使用系爭房屋之使用費95,944元；另依系爭租約第
08 6條第3項約定扣除被告李明鴻原繳付保證金19,400元後，被
09 告李明鴻仍應給付原告266,569元。又被告陳歆怡為系爭租
10 約之連帶保證人，自應與被告李明鴻就上開債務266,569元
11 對原告負連帶賠償責任。爰併依租賃契約、侵權行為、不當
12 得利及連帶保證法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告
13 應連帶給付原告266,569元。

14 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書
15 狀答辯為任何陳述或聲明。

16 四、法院之判斷

17 (一)原告主張兩造就被告李明鴻前承租臺北市所有之系爭房屋締結
18 有系爭租約，嗣被告李明鴻積欠租金及違約金等，而遭原告終
19 止系爭租約，並於114年3月13日已經本院強制執行程序令被告
20 搬離系爭房屋等節，業據其提出公證書、臺北市社會住宅租賃
21 契約書、臺北市住宅及都市更新中心114年7月31日臺北住都契
22 服字第114006135號函及掛號郵件信封影本等件為證（見本院
23 北簡字卷第25頁至第41頁、第59頁至第63頁），堪認為事實。

24 (二)而查：

25 1.原告請求附表編號1所示積欠租金及違約金：

26 查：兩造約定租金為16,700元、實付租金為9,700元，詳細積
27 欠租金及違約金之期間、計算式均如附表編號1所示。從而，
28 原告主張被告李明鴻應依系爭租約第5條第1項前段、第5條之1
29 約定及民法等之規定，給付積欠租金，以及依系爭租約第5條
30 第1項第4款、第2項給付懲罰性違約金，應屬有據。

31 2.原告請求附表編號2、3所示代墊瓦斯費、水費、電費及廢棄物

01 清運費：

02 查：原告主張依系爭租約第7條第2項、第22條第1項、第2項約
03 定，被告李明鴻應自行負擔租賃期間內之瓦斯費、水費、電費
04 及租賃期間屆滿後屋內物品視為廢棄物之清運費；而被告李明
05 鴻於租賃期間屆滿後，繼續占用系爭房屋而產生之瓦斯費、水
06 費、電費，亦應由被告李明鴻自行負擔；其僅係於法院強制執
07 行被告李明鴻遷出系爭房屋後，先代為繳納如附表編號2、3所
08 示瓦斯費、水費、電費及廢棄物清運費等節，業據其提出臺北
09 市社會住宅租賃契約書、中南社會住宅空屋、水、電、瓦斯費
10 代墊款領據、台灣電力公司繳費憑證、臺北自來水事業處水費
11 繳費憑證、欣湖天然氣股份有限公司天然氣費繳費證明單、社
12 會住宅公共設施設備修繕及房舍檢修紀錄、臺北市住宅及都市
13 更新中心施工前中後照片暨報價單及發票、臺北市住宅及都市
14 更新中心114年7月31日臺北住都契服字第114006135號函及掛
15 號郵件信封影本等件為證（見本院北簡字卷第27頁至第41頁、
16 第43頁至第50頁、第51頁至第57頁、第59頁至第63頁），亦堪
17 認定。而按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
18 還其利益，此為民法第179條前段定有明文。查：被告李明鴻
19 等人於114年3月13日經法院強制執行程序遷出前，所占用系爭
20 房屋所生之瓦斯費、水費、電費，以及租賃期間屆滿後屋內物
21 品之清運費，依約均應由承租之被告李明鴻自行負擔。是原告
22 代為繳納如附表編號2、3所示瓦斯費、水費、電費及廢棄物清
23 運費，使被告李明鴻受有上開債務消滅之利益，原告因而受有
24 損害，被告李明鴻自應依不當得利法律關係償還上開費用。原
25 告依系爭租約及民法第179條等規定，請求被告李明鴻給付如
26 附表編號1、2、3所示瓦斯費、水費、電費及廢棄物清運費等
27 節，均為有理由。

28 **3.原告請求附表編號4所示使用費：**

29 查：原告主張系爭租約於113年10月31日屆滿後，被告李明鴻
30 仍繼續占用系爭房屋，直至114年3月13日法院強制執行程序遷
31 出，依系爭租約第23條約定，自租約屆滿翌日即113年11月1日

01 起至114年3月13日遷出為止，按月依第5條約定之租金之1.3倍
02 給付占用期間之使用費即損害賠償金等節，業據其提出臺北市
03 社會住宅租賃契約書、臺北市住宅及都市更新中心114年7月31
04 日臺北住都契服字第114006135號函及掛號郵件信封影本等件
05 為證（見本院北簡字卷第27頁至第41頁、第59頁至第63頁），
06 亦堪認定。則原告於113年11月1日至114年3月13日租賃期間屆
07 滿後繼續占用系爭房屋共計4個月又13日，依約即應按月支付
08 約定租金之1.3倍之使用費（詳細計算式如附表編號4所示）。
09 從而，原告主張被告李明鴻應依系爭租約第23條給付使用費即
10 損害賠償金，應屬有據。

11 4.原告請求被告李明鴻、陳歆怡依約連帶給付266,569元：

12 查：系爭租約第6條第3項約定：「保證金於乙方（按：被告李
13 明鴻）交還房屋後無息返還，但乙方有欠繳租金、水、電、瓦
14 斯費用、甲方為清除廢棄物所生之費用、乙方不當使用社區內
15 設施（備）致毀損或滅失之修繕及復原費用，或其他乙方違反
16 本契約所生之損害或違約金、行政規費、訴訟及行政費用，應
17 由保證金扣除，其不足金額，乙方仍應給付。」查被告李明鴻
18 原繳付保證金19,400元等節，經原告自認且主張應予扣除（見
19 本院北簡字卷第15頁），是被告李明鴻積欠如附表編號1至4所
20 示，共計285,969元費用，即應再扣除已繳付保證金19,400元
21 （詳細計算式如附表合計欄所示）。從而，被告李明鴻尚應給
22 付原告266,569元，即屬有理。又按保證債務之所謂連帶，係
23 指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之
24 責任者而言（最高法院45年台上字第1426號裁判可以參照）。
25 查：被告陳歆怡為系爭租約之連帶保證人等節，有臺灣士林地
26 方法院所屬民間公證人沈逸嵐110年度士院民公逸字第798號公
27 證書、臺北市社會住宅租賃契約書影本等件在卷可佐（見本院
28 北簡字卷第25頁至第26頁、第27頁至第41頁），堪予認定。是
29 原告主張被告陳歆怡就上開266,569元之債務，應與被告李明
30 鴻負連帶責任，即屬有據。

31 五、綜上所述，原告依租賃契約、不當得利及連帶保證法律關

係，請求被告李明鴻、陳歆怡應連帶給付原告266,569元，
為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條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392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項、第91條第3項。

中華民國 115 年 2 月 26 日
臺北簡易庭 法官 徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。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 115 年 2 月 26 日
書記官 葉潔如

訴訟費用計算書

項目	金額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	3,710元	
合計	3,710元	

附表

編號	項目	金額	計算式	證物出處	備註
1	租金	135,800元	$(16,700 - 7,000) \times 14 = 135,800$	北簡字卷第21頁	1. 約定每月租金16,700元，租屋補貼7,000元，每月實付租金9,700元。 2. 積欠111年1月、2月、112年8月、9月、113年1月至10月租金，共計14個月。

	違約金	27,160元	$(9,700 \times 20\%) \times 14 = 27,160$	北簡字卷第21頁	1. 違約金依每月實付租金比例最高計算至20% (逾期10個月以上), 亦即每月1,940元。 2. 積欠111年1月、2月、112年8月、9月、113年1月至10月違約金, 共計14個月。
2	瓦斯費	1,862元	--	北簡字卷第43頁至第50頁	共計27,065元。
	水費	2,039元			
	電費	5,314元			
3	廢棄物清運費	17,850元	--	北簡字卷第55頁至第56頁	
4	使用費	95,944元	$(16,700 \times 1.3 \times 4) + [16,700 \times 1.3 \times (13 \div 31)] = 95,944$ 元		1. 使用費依約定每月租金之1.3倍按月給付。 2. 113年11月1日至114年3月13日租賃期間屆滿後繼續使用系爭房屋, 共4個月又13日。
合計: 285,969元 - 已繳付保證金19,400元 = 266,569元					