

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度岡簡字第124號

原告 黃延琮

被告 林博儀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬零肆佰玖拾參元，及自民國一一〇年五月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬零肆佰玖拾參元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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436條第2項、第255條第1項第3款分別定有明文。經查，本件原告訴之聲明第一項原請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○巷○號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告；第二項則請求被告給付新臺幣（下同）69,830元，及自民國109年12月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元。嗣於110年4月19日具狀撤回上開第一項聲明，並擴張第二項聲明為請求被告給付160,193元（見本院卷第99頁）。又於110年5月13日言詞辯論期日變更聲明為：被告應給付原告120,493元，及自民事陳報狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第153頁）。原告所為上開訴之變更，核屬聲明之減縮，與前揭規定相符，應予准許。

二、被告受合法通知，無正當理由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：

一、原告主張：被告前向原告承租系爭房屋，雙方並簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，租賃期間自109年2月4日起至110年2月3日止，租金每月15,000元，詎被告自109年3月起，僅於5月繳納租金20,085元、6月繳納租金15,085元，即未再給付租金。經原告寄發存證信函催告被告繳納租金，仍未獲置理，被告迄今積欠租金總額達2個月以上，再經原告於109年11月11日對被告寄發存證信函為終止系爭租約之意思表示，系爭租約既已終止，被告自應即遷讓返還系爭房屋。而被告自行於110年3月18日遷出系爭房屋，已積欠租金及自租約終止後相當於租金之不當得利共99,830元【計算式：(109年2月至110年2月共12個月×15,000元)-已繳納之2月租金15,000元-109年5月繳納租金20,085元-109年6月繳納租金15,085元-押租金30,000元=99,830元】。又依系爭租約第5條、第7條約定，乙方即承租人應以善良管理人注意使用系爭房屋，因乙方故意、過失毀損房屋，應負損害賠償責任，且水電費應由承租人即被告自行負擔。被告自109年10月6日起至110年3月18日未繳水費1,487元，自109年10月29日起至110年3月18日止未繳電費6,976元，已由原告代墊，原告自得依上開租約約定向被告請求返還。另被告居住期間因故意或過失致系爭房屋一樓窗戶玻璃破裂、一樓排水孔阻塞、一樓樓梯扶手損壞、二樓臥房床板塌陷、床墊髒汙，原告分別支出修繕及清洗費用1,000元、1,000元、3,000元、5,000元、2,200元，原告自均得依約向被告請求。為此依系爭租約、不當得利之法律關係提起本件訴訟。聲明：(一)被告應給付原告120,493元，及自民事陳報狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何陳述或聲明。

三、得心證之理由：

(一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告

01 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
02 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
03 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
04 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得
05 終止契約。出租人非因承租人積欠租金額，除以擔保金抵
06 償外，達2個月以上時，不得收回房屋，民法第440條第1
07 項、第2項、土地法第100條第3款分別定有明文。而土地
08 法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有
09 期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理
10 由，自應類推適用(最高法院44年台上字第516號判決意旨
11 參照)。另按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
12 民法第455條前段亦有明文。經查，原告將系爭房屋出租
13 予被告，雙方簽訂系爭租約，約定租賃期間自109年2月4
14 日起至110年2月3日止，每月租金15,000元，嗣被告未依
15 約支付租金，經原告分別於109年10月20日、11月3日、11
16 月11日寄送郵局存證信函予被告，通知被告繳納租金及終
17 止租約等情，業據原告提出與其所述相符之系爭租約、存
18 證信函暨回執為證(見本院卷第17頁至第39頁)，則原告主
19 張系爭租約已經合法終止，洵屬有據。是原告請求被告給
20 付積欠之租金，及自租約終止後猶仍使用系爭房屋之相當
21 於租金不當得利共99,830元，要屬有據，應予准許。

22 (二) 依系爭租約第5條、第7條約定，若因系爭房屋承租人即被
23 告故意或過失毀損系爭房屋，應由其負損害賠償責任，且
24 被告使用之水電費，均應由被告自行負擔。原告主張被告
25 居住期間導致系爭房屋一樓窗戶玻璃破裂、一樓排水孔阻
26 塞、一樓樓梯扶手損壞、二樓臥房床板塌陷、床墊髒汙，
27 其各支出修繕及清洗費用1,000元、1,000元、3,000元、
28 5,000元、2,200元，業據提出毀損物照片、免用統一發票
29 收據、順鴻木器有限公司估價單、床板價格網頁資料及床
30 墊清洗費用收費表為證(見本院卷第111頁至第123頁、第
31 129頁至第131頁)，應堪信為真實，則原告依系爭租約約

01 定，請求被告賠償此部分損害，要屬有據。原告另主張其
02 已為被告代墊電費6,976元、水費1,487元之事實，亦有原
03 告台灣自來水公司繳費憑證、台灣電力公司繳費憑證為憑
04 (見本院卷第137頁至第139頁)，當可信為真。而上開費用
05 本應由被告負擔，惟其非但未為給付，反由原告代為清償
06 ，受有該費用債務消滅之利益，致原告受有金錢上之損失
07 ，因被告受有該費用債務消滅之利益即無法律上之原因。
08 則原告依系爭租約、不當得利之規定，請求被告償還上開
09 金額，當屬有據。

10 (三)從而，原告依系爭租約、不當得利之法律關係，請求被告
11 給付積欠之租金，及自租約終止後猶仍使用系爭房屋之相
12 當於租金不當得利，暨前揭水電費、修繕費用，共計120,
13 493元(計算式：99,830元+1,487元+6,976元+12,200元=12
14 0,493元)，為有理由，應予准許。

15 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
16 告給付120,493元，及自民事陳報狀送達被告翌日即110年5
17 月8日(見本院卷第149頁送達證書)起至清償日止，按週年利
18 率5%計算之利息，應屬有據，應予准許。

19 五、本判決係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程
20 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規
21 定，依職權宣告假執行。原告固聲明願供擔保請准宣告假執
22 行，然此僅促使本院依職權發動，毋庸為准駁之諭知。另依
23 同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供相當之擔保，
24 得免為假執行。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 110 年 5 月 27 日
27 岡山簡易庭法 官 薛博仁

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

01 中 華 民 國 110 年 5 月 27 日
02 書 記 官 陳 麗 如