

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度店簡字第1509號

原告 中捷生活事業股份有限公司

法定代理人 莊志正

訴訟代理人 黃戎豪

被告 吳淑媛

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國108年12月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾柒萬柒仟貳佰參拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟伍佰貳拾元，其中新臺幣肆仟零捌拾柒元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、被告經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。

二、原告方面：

(一)聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）417,180元。

(二)陳述：被告向原告承租門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號20樓之3房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自民國104年11月1日起至105年10月31日止，每月租金19,000元。系爭租約已於105年10月31日到期且不再續約，詎被告遲至107年5月底始搬離系爭房屋，應給付自105年11月起至107年5月止相當於租金之不當得利361,000元（計算式：19,000元×19期＝361,000元），及欠繳107年4月至6月水費758元、107年3月至5月電費353元、107年5月瓦斯費3,150元、107年4月至6月管理費5,469元，共計370,730元。又被告搬離時未依約將系爭房屋回復原狀，因而請求被告給付回復原狀費用46,450元（含清潔費3,675元、更換門鎖3,200元、冷氣家具搬運費6,500元、油

漆工程 33,075 元），被告應給付原告上開費用合計 417,180 元等語。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

四、本院之判斷：

(一)原告主張被告向原告承租系爭房屋，並簽訂系爭租約，租賃期間自 104 年 11 月 1 日起至 105 年 10 月 31 日止，每月租金 19,000 元，系爭租約於 105 年 10 月 31 日到期且不再續約，被告遲至 107 年 5 月底始搬離系爭房屋，應給付自 105 年 11 月起至 107 年 5 月止相當於租金之不當得利 361,000 元，及欠繳 107 年 4 月至 6 月水費 758 元、107 年 3 月至 5 月電費 353 元、107 年 5 月瓦斯費 3,150 元，及 107 年 4 月至 6 月管理費 5,469 元等事實，業據提出房屋租賃契約書、新店大坪林郵局第 125 號存證信函、本院 106 年度訴字第 3463 號民事判決、確定證明書、水電瓦斯費繳費通知單、住戶管理費未繳明細表等為證（見本院卷第 15-57 頁），而被告受合法之通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出任何書狀供本院斟酌，本院審酌原告所提證據，堪信原告之主張為真正。原告請求被告給付相當於租金之不當得利 361,000 元及水費 758 元、電費 353 元、瓦斯費 3,150 元、管理費 5,469 元，共計 370,730 元，核屬有據。

(二)按依系爭租約第 5 條第 2 項約定「租約屆滿甲方（即被告）擬不續約、或甲方提前終止租約、或因甲方違約致乙方（即原告）依約終止本契約，甲方應將租賃標的物回復原狀返還乙方（以附件租賃設備點交清單為主），但經乙方書面同意毋庸回復原狀者除外。」（見本院卷第 19 頁）。被告於 107 年 5 月底搬離系爭房屋，已如前述，是被告搬離時應將系爭房屋以合於契約之應有狀態返還予原告。

(三)原告請求回復原狀費用部分，分述如下：

1. 冷氣家具搬運費 6,500 元部分，為有理由：

原告主張被告搬離系爭房屋時，留有冷氣家具等物品，原告因而支出冷氣家具搬運費 6,500 元，業據提出立裕交通有限公司開立之統一發票及估價單為證（見本院卷第 63-6

5頁)，足見被告搬離時未自行將系爭房屋屋內個人物品清空，原告自得請求被告支付回復原狀所必要之費用即冷氣家具搬運費6,500元，以代回復原狀，原告此部分請求為有理由。

2. 清潔費、更換門鎖及油漆工程費用共39,950元部分，為無理由：

原告於被告搬離系爭房屋後，支出清潔費、更換門鎖及油漆工程費用共39,950元，係屬原告收回系爭房屋後擬另行出租所為之整理清潔，難認屬被告回復原狀之範圍，原告請求清潔費、更換門鎖及油漆工程費用共39,950元部分，尚難准許。

3. 依上合計，原告請求回復原狀費用6,500元部分，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

(四) 綜上述，原告請求被告給付377,230元為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、假執行之宣告：本件原告勝訴部分依民事訴訟法第389條第1項第3款規定以職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 109 年 1 月 9 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 蔡寶樺

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須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 109 年 1 月 9 日
書記官 黃聖筑

計 算 書

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	4,520元	原告部分敗訴，故訴訟費用中4,087元由被告負擔，餘433元由原告負擔。
合 計	4,520元	