

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

109年度簡字第4號

原告 寄生股份有限公司

法定代理人 蔡國洲

訴訟代理人 張嘉翔

林克儒

被告 陳哲淳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣470,151元，及自民國108年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用（減縮後）新臺幣5,180元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如預以新臺幣470,151元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。本件原告起訴時原聲明：「一、被告應將坐落臺中市○○區○○路○段○○○號之房屋全部騰空遷讓返還原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）220,919元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告應自民國108年9月9日起至遷讓房屋之日止，按月賠償原告40,000元。被告應清償自108年8月7日起至遷讓房屋之日止之電費、自108年8月7日起至遷讓房屋之日止之水費、自108年7月20日起至遷讓房屋之日止之瓦斯費、自108年9月1日起至遷讓房屋之日止之管理費（社區清潔費）及電梯保養費予原告，復由原告繳付予相應之公司。」，於108年12月2日具狀變更聲明為：「一、被告應將門牌號碼為臺中市○

01 ○區○○路○段○○○○號之房屋（權利範圍全部）騰空遷讓
02 返還原告。二、被告應給付原告241,443元，及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、
04 被告應自108年9月9日起至第一項房屋騰空遷讓返還原告
05 之日止，按月給付原告40,000元。四、原告願供擔保，請准
06 宣告假執行。（見本院卷第115頁）」，嗣於109年2月21
07 日具狀變更聲明為：「一、被告應給付原告470,151元，及
08 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
09 利息。二、原告願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第
10 309頁）」，核其變更應屬減縮應受判決事項之聲明，與上
11 開規定並無不合，應予准許。

12 二、按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下者
13 ，適用簡易程序。民事訴訟法第427條第1項定有明文。再
14 按通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於
15 民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法官應
16 以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分為簡
17 易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理。同一地
18 方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1項定
19 有明文。原告起訴後縮減其訴之聲明，致本件訴訟標的金額
20 在新臺幣（下同）50萬元以下，依民事訴訟法第427條第1
21 項規定應適用簡易訴訟程序，故依前開規定改依簡易程序審
22 理。

23 貳、實體事項：

24 一、原告起訴主張：

25 (一)原告與被告於108年4月25日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭
26 租約，見本院卷第21至27頁），約定由原告將坐落於臺中市
27 ○○區○○路○段○○○○○號之房屋（下稱系爭房屋）自5月
28 1日起出租予被告供作住宅使用，每月租金40,000元，被告
29 僅給付108年5月份1個月之租金40,000元及押租保證金，
30 其餘各期之租金均未給付，故依租賃住宅市場發展及管理條
31 例第10第2項1款之規定終止租約；又被告於3月即先行遷

入系爭房屋，惟經原告與仲介確認交屋流程後，願以4月9日為交屋日，請求被告遷讓房屋，並返還自交屋日至4月30日及6月至9月9日止之相當於租金之不當得利，及自來水費、電費、瓦斯費（下稱相關費用）等共新臺幣470,151元，詳列如下：

- (1) 查租賃住宅市場發展及管理條例已於107年6月27日施行，而系爭租約係於該法施行後由兩造所簽訂，自有該法之適用。原告以臺中中科郵局存證號碼第000036號存證信函為催告時，被告所遲付租金已達2個月，原告自得援引該法第10條第1項第2款之規定，提前終止系爭租約。復原告業已於系爭租約終止前30日以書面通知被告，按同法第10條第2項第1款之規定，系爭租約暨其租賃關係因具備法定終止事由，而於108年9月9日終止失效，合先敘明。

- (2) 租金及相當於租金之不當得利部分共373,333元：

按「租金：每個月新臺幣肆萬元整。」、「租金支付方式：以每月為一期，一次支付壹個月租金，以每月1日為到期日之現金轉帳支付。」系爭租約第3條及第4條定有明文。依系爭租約之法律關係，請求被告給付自108年6月1日起至108年9月8日止的租金共計130,667元（計算式為 $40,000 \text{元} \times 3 + 40,000 \text{元} \times 8 / 30 = 130,667 \text{元}$ ）。查被告已自108年4月9日起實際使用系爭房屋，惟被告不付租金，先行使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，為此依不當得利之法律關係，請求被告給付自108年4月9日起至108年4月30日共計29,333元相當於租金之損害（計算式為 $40,000 \text{元} \times 22 / 30 = 29,333 \text{元}$ ）。原告已於108年9月9日依法終止系爭租約，惟被告不付租金，繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，為此依不當得利之法律關係，請求被告給付自108年9月9日起至109年2月18日止之相當於租金之不當得利213,333元（計算式為 $40,000 \text{元} \times 22 / 30 + 40,000 \text{元} \times 4 + 40,000 \text{元} \times 18 / 30 = 213,333$ ）

01 。

02 (3) 相關費用及相當於相關費用之不當得利部分：

03 按「在乙方承租使用期間，所發生之自來水費、電費、瓦斯
04 費、管理費（社區清潔費）、電梯保養費等乙方需自行繳納
05 ，與甲方無涉。」，系爭租約第15條定有明文。因各該費用
06 之登記用戶（名義人）皆為原告，原告係為各該費用之繳納
07 義務人，惟各該費用係因被告使用系爭房屋所衍生，於租賃
08 期間內，原告援引系爭租約第15條；於非租賃期間內，原告
09 援引民法第179條不當得利，請求被告給付因其使用系爭房
10 屋所衍生之各該費用，詳列如下：

11 ① 電費2,738元：因被告無法律上之原因使用系爭房屋致衍生
12 電費，系爭房屋一、二樓自108年12月10日至109年2月18
13 日計1,132元；系爭房屋之三、四樓自108年12月10日至
14 109年2月18日計1,606元，此有原告向臺灣電力公司查詢
15 資料附卷可稽（見本院卷第324至325頁），為此依不當得
16 利之法律關係，請求被告給付電費2,738元（計算式為
17 1,132元 + 1,606元 = 2,738元）。

18 ② 管理費（社區清潔費）78,896元：因被告未依約給付管理費
19 ，復原告已預交一年份之管理費101,095元，為此依系爭租
20 約之法律關係，請求被告給付自108年5月1日起至108年
21 9月8日管理費35,945元（計算式為101,095元 / 12 × 4 + 101,
22 095元 / 12 × 8 / 30 = 35,945元）。又依不當得利之法律關係，
23 請求被告給付自108年4月9日起至108年4月30日，暨自
24 108年9月9日起至108年12月31日相當於管理費之損害
25 37,630元（計算式為101,095元 / 12 × 22 / 30 + 101,095元
26 / 12 × 22 / 30 + 101,095元 / 12 × 3 = 37,630元）；自109年
27 1月1日起至109年2月18日點交日止相當於管理費之損害
28 5,321元（計算式為39,906元 / 12 + 39,906元 / 12 × 18 / 30
29 = 5,321元）。

30 ③ 電梯保養費13,366元：因被告未依約給付電梯保養費，復原
31 告已預交一年份之電梯保養費15,000元，為此依系爭租約之

法律關係，請求被告給付自108年5月1日起至108年9月8日電梯保養費5,333元（計算式為 $15,000\text{元}/12 \times 4 + 15,000\text{元}/12 \times 8/30 = 5,333\text{元}$ ）。又依不當得利之法律關係，請求被告給付自108年4月9日起至108年4月30日止，暨自108年9月9日起至109年1月31日相當於電梯保養費之損害6,833元（計算式為 $15,000\text{元}/12 \times 22/30 + 15,000\text{元}/12 \times 22/30 + 15,000\text{元}/12 \times 4 = 6,833\text{元}$ ）；自109年2月1日起至109年2月18日相當於電梯保養費之不當得利1,200元（計算式為 $24,000\text{元}/12 \times 18/30 = 1,200\text{元}$ ）。

④水費421元：因被告無法律上之原因使用系爭房屋致衍生水費，為此依不當得利之法律關係，請求被告給付自108年12月5日起至109年2月21號水費421元，此有原告向臺灣自來水公司查詢資料附卷可稽（見本院卷第371頁）。

⑤瓦斯費1,397元：因被告無法律上之原因使用系爭房屋致衍生瓦斯費，為此依不當得利之法律關係，請求被告給付瓦斯費1,397元，此有原告向欣中天然氣公司查詢資料附卷可稽（見本院卷第373頁）。

(二)被告得否主張同時履行抗辯，應先審就原告是否按系爭租約所載確實履行；次應審就被告有無保全自己債權之正當性，暨被告主張同時履行抗辯是否逾越得抗辯之範圍；末應審就原告如確曾有未按系爭租約履行之情事，惟原告後續有無補正而為履行之事實。查兩造就系爭房屋有108年3月4日所簽訂之房屋租賃契約書（下稱舊租約，見本院卷第241至247頁）與108年4月25日所簽訂之系爭房屋租賃契約書在案，茲就舊租約與系爭租約二份契約，審就其內容、約定範圍等，實有所衝突且不一致，是難認系爭租約為舊租約之補充；再者，被告直至108年5月2日始給付5月租金，其金額計40,000元，假以承如被告所謂，雙方應以舊租約為據，試問被告為何僅給付5月租金，而未給付自108年3月20日起至108年4月30日止之租金，此作法與一般坊間之租賃慣例不符；況舊租約第21條並未載明電子鑰匙及電動捲門遙控

01 器之組數，卻於系爭租約第21條始為載明，探求兩造真意，
02 是應認系爭租約已取代舊租約而生效，兩造之權利義務自應
03 按系爭租約所載履行之。退萬步言，本件採系爭租約作為雙
04 方所合意之契約，對於被告顯較為有利，否則被告尚應給付
05 自108年3月20日起至108年4月30日止之租金及相關費用
06 ，合先敘明。按系爭租約第21條明文表列原告所應提供之傢
07 俱電，故兩造如無特別約定，則非屬原告所應履行之義務範
08 圍。關於被告所爭執「瓦斯」乙事，按系爭房屋係以天然瓦
09 斯管線供應瓦斯，又瓦斯表已於108年3月25日申裝完成並
10 得使用無礙，是被告於108年4月9日交屋日前既已得使用
11 瓦斯，被告所稱無瓦斯云云，並無足採。關於被告所爭執「
12 室內全區照明設備」乙事，被告已自承電燈於108年3月24
13 日安裝完成，惟尚有部分無法開啟之瑕疵，然被告並未說明
14 該瑕疵是如何侵害系爭房屋作為住宅使用之目的，而據以主
15 張同時履行抗辯，拒絕給付全部之租金及其他費用，實顯有
16 違民法第264條第2項之意旨。退萬步言，如被告確對於室
17 內全區照明有嚴重爭執，甚認足已影響系爭房屋作為住宅目
18 的之使用，而有同時履行抗辯之可能，按室內全區照明已於
19 108年3月24日安裝完成，何如被告於108年4月25日簽訂
20 系爭租約時，未復要求載明，是原告確已依系爭租約履行，
21 被告主張顯無理由。關於被告所爭執「窗簾」乙事，按舊租
22 約第21條所載，係為「室內全區窗簾組」，惟按系爭租約第
23 21條所載，改為「客廳、主臥、浴室窗簾組」，系爭租約既
24 已取代舊租約如前所述，是兩造所爭執之窗簾裝設範圍，理
25 應以系爭租約第21條所載為準。原告請求被告給付之水費、
26 電費、瓦斯費、電梯保養費、管理費（社區清潔費），其對
27 價係基於被告對於系爭房屋之相關能源、服務之使用，所受
28 之相關利益對價，實難認上開爭議足礙於該利益之取得，是
29 被告據以抗辯拒絕給付該等相關費用實無理由；原告請求被
30 告給付之租金，其對價係基於被告對於系爭房屋之管領、使
31 用、收益等，實難認上開爭議足以全然妨害系爭房屋作為住

01 宅使用之目的；退萬步言，縱認被告得據以上開窗簾之爭執
02 ，而為主張同時履行抗辯，惟同時履行抗辯係為一時抗辯權
03 （延期抗辯），是應至被告自行裝設窗簾組完成之日止，同
04 時履行抗辯之事由已不復存在。綜上所述，被告援引民法第
05 246 條主張同時履行抗辯，實構成要件於法不備，遑論被告
06 主張同時履行抗辯之原由及其抗辯之客體毫無任何對等之關
07 聯性，是被告據此主張同時履行抗辯，實於法不符。

08 (三)被告另指謫原告於使被告等待更換設備之後，旋即以存證信
09 函表示若未清償租金即提前終止租約，使被告應對不及云云
10 ，然原告遲遲未能收到租金及相關費用，焉有不積極與被告
11 溝通協調之可能，原告已釋出善意表示願負擔被告自行裝設
12 窗簾之費用，惟須被告提供購買憑證或收據等，待確定金額
13 而為給付，並請求被告給付已屆清償期之租金及相關費用；
14 然被告反要求於裝修完成後，自8月起始給付租金，此與民
15 法第264條同時履行抗辯要件顯不該當。另被告如擬提前終
16 止租約，自應依系爭租約第8條為通知或與原告協調終止租
17 約事宜，而非遍尋理由拒絕給付租金及相關費用並為長期無
18 權占用系爭房屋之事實；退萬步言，被告上開通知終止系爭
19 租約之時點亦早於原告於108年8月2日送達被告之存證信
20 函，焉有使被告應對不及之虞，是被告以民法第264條之規
21 定，於法定要件不備、悖離立法意旨、扭曲事實之情況，據
22 以主張同時履行抗辯，實無足採。

23 (四)綜上，被告藉故拖欠租金暨相關費用，依系爭租約第3條、
24 第4條及第15條之規定，應負清償責任。另被告於108年4
25 月9日至108年4月30日期間，已受領使用系爭房屋，而未
26 給付使用對價，復於系爭租約終止失效後，亦未給付使用對
27 償，繼續使用系爭房屋，故被告每月可獲得相當於租金暨相
28 關費用之利益，致原告每月受有相當於租金暨相關費用之損
29 害，爰依民法第179條之規定，請求被告給付所受之不當得
30 利。並聲明：1.被告應給付原告470,151元，及自起訴狀繕
31 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願

01 供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)依照社會一般通念，租賃房屋供作住宅使用，應包含為日常
04 生活所必需之基本水電、照明及瓦斯等設備，方可謂該房屋
05 係合於所約定使用收益之租賃物；至家電及傢俱等，因涉及
06 承租人個人之喜好與習慣，是否包含則應視契約內容而定。
07 舊租約載明有「本租賃房屋僅供住宅使用，不得供非法使用
08 或存放危險物品（第十二條）」、「甲方現有所配置給乙方
09 的傢俱電如下：客廳冷氣設備一組、主臥室冷氣設備一組、
10 室內全區照明設備組、室內全區窗簾組、電子鑰匙組、電動
11 捲門遙控器組（第二十一條）」等語，可知原告與被告間就
12 系爭房屋係供於住宅使用，且房屋內應有基本之照明、窗簾
13 裝潢及瓦斯等具有共同主觀認知；退步言之，縱瓦斯部分未
14 有契約明文，依照一般社會通念，瓦斯乃住家日常生活所必
15 要之設備，除當事人有反對之約定外，自應得推定瓦斯之申
16 裝，亦屬房屋出租人為使租賃物合於所約定使用應負之義務
17 。則原告自應負起其使租賃物合於使用收益之義務，使該房
18 屋於被告入住時起即處於可入住使用之狀態。惟原告未盡其
19 出租人之義務，於3月20日當日該房屋尚有瓦斯、窗簾、電
20 燈未安裝完成，又電燈遲至3月24日始完成安裝並尚有部分
21 無法開啟之瑕疵，此有被告與原告代理人李主任（通訊軟體
22 顯示名稱為「白」）之通訊軟體對話附卷可稽（見本院卷第
23 175至185頁）。是原告未盡其給付義務使租賃物處於合約
24 所訂可使用收益之狀態，揆諸民法第423條規定、最高法院
25 89年度臺上字第422號、93年度臺上字第770號判決意旨，
26 被告自得主張同時履行抗辯而拒絕支付房租。

27 (二)另原告自3月27日之後即更換代理人為黃先生，5月13日至
28 7月3日為止黃先生持續與被告聯絡房屋之燈光、冷氣、抽
29 水馬達等更換事宜，並在其間陸續覆以「陳先生，最近還好
30 嗎？抽水機的部分如果你忙的話，還是你哪天有空？我去拆
31 開拍照呢？」、「收到我會再跟主管說」、「我再問一下主

管更換馬達時他是否也要一起過去」、「陳先生你好請問哪天方便過去幫你更換馬達呢?」、「陳大哥想跟你約禮拜一下午三點過去更換請問方便嗎」等語，此有被告與原告代理人黃先生（通訊軟體名為「至擎」）之通訊軟體對話附卷可稽（見本院卷第187至207頁）。就代理人黃先生之回應，被告信其為原告表示願意替其更換現有設備，以使房屋達於約定可使用收益狀態之意，故縱距原訂租賃起始之日已有時日，被告亦耐心等候原告完成其交付合於所約定使用收益之房屋義務。詎料原告於使被告等待更換設備之際，旋即以存證信函表示若未清償租金即提前終止租約，使被告應對不及。然被告並非無故拒付租金，而係行使其同時履行抗辯權，顯見被告並非藉此無權占用系爭房屋。原告既透過黃姓代理人向被告表示會進行相關修繕，亦足證其確實未負起使租賃物合於使用收益之義務，並使被告相信、等待原告會替其更換系爭房屋設備而完成其未盡之給付義務，詎料原告忽又行使權利終止租賃契約，其目的無異係使被告信其將完成其給付義務而等待，待租賃住宅市場發展及管理條例所定之期間經過即終止租約，原告所為與公平正義有違，依照民法148條規定，其權利之行使有違誠實信用方法，應為法所不許，至為灼然。

(三)並聲明：1.駁回原告之訴。2.如受不利益之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)本件兩造分別於108年3月4日（租期自108年3月20日至111年3月19日，見本院卷第167至169頁，下稱舊契約）、108年4月25日（租期自108年5月1日至111年4月30日，見本院卷第23至39頁，下稱新契約）就兩造租賃系爭房屋之法律關係，分別簽訂租賃契約書，此有該二份租賃契約書存卷可憑，且為兩造所不爭執，應可認定為真實。是兩造就同一租賃標的物於重疊時間內所訂定之租賃契約，依其簽訂時間序之先後，應可認為係以後簽訂之新契約為兩造權利

01 義務之基礎，係債之更改，是關於兩造就系爭租賃關係之權
02 利義務於108年4月25日租賃契約簽訂之後，應悉以108年
03 4月25日新契約簽訂內容為準（108年5月1日始生效），
04 此先敘明。

05 (二)本件被告雖辯稱依照社會一般通念，租賃房屋供作住宅使用
06 ，應包含為日常生活所必需之基本水電、照明及瓦斯等設備
07 ，方可謂該房屋係合於所約定使用收益之租賃物；至家電及
08 傢俱等，因涉及承租人個人之喜好與習慣，是否包含則應視
09 契約內容而定。舊租約載明有「本租賃房屋僅供住宅使用，
10 不得供非法使用或存放危險物品（第十二條）」、「甲方現
11 有所配置給乙方的傢俱電如下：客廳冷氣設備一組、主臥室
12 冷氣設備一組、室內全區照明設備組、室內全區窗簾組、電
13 子鑰匙組、電動捲門遙控器組（第二十一條）」等語，可知
14 原告與被告間就系爭房屋係供於住宅使用，且房屋內應有基
15 本之照明、窗簾裝潢及瓦斯等具有共同主觀認知；退步言之
16 ，縱瓦斯部分未有契約明文，依照一般社會通念，瓦斯乃住
17 家日常生活所必要之設備，除當事人有反對之約定外，自應
18 得推定瓦斯之申裝，亦屬房屋出租人為使租賃物合於所約定
19 使用應負之義務。則原告自應負起其使租賃物合於使用收益
20 之義務，使該房屋於被告入住時起即處於可入住使用之狀態
21 。惟原告未盡其出租人之義務，於3月20日當日該房屋尚有
22 瓦斯、窗簾、電燈未安裝完成，又電燈遲至3月24日始完成
23 安裝並尚有部分無法開啟之瑕疵，此有被告與原告代理人李
24 主任（通訊軟體顯示名稱為「白」）之通訊軟體對話附卷可
25 稽（見本院卷第175至185頁）。是原告未盡其給付義務使
26 租賃物處於合約所訂可使用收益之狀態，揆諸民法第423條
27 規定、最高法院89年度臺上字第422號、93年度臺上字第
28 770號判決意旨，被告自得主張同時履行抗辯而拒絕支付房
29 租云云。然查，依被告上開所辯被告依舊契約於108年3月
30 20日已入住系爭房屋，僅因系爭房屋仍有被告所指之照明、
31 窗簾裝潢及瓦斯等未安裝之瑕疵而為同時履行抗辯等語。然

01 依被告所自陳，電燈遲至3月24日始完成安裝並尚有部分無
02 法開啟之瑕疵，原告則提出欣中天然氣股份有限公司已繳費
03 憑證證明單證明瓦斯天然氣業於108年3月25日安裝完成，
04 窗簾部分被告自認僅安裝客廳、主臥室之窗簾組，其餘未安
05 裝。而依原告提出而為被告不爭執之系爭房屋點交清單，相
06 關房屋設備點交被告之日期為108年4月9日。原告於減縮
07 後之訴之聲明，就舊契約效力部分亦僅請求108年4月9日
08 至108年4月30日之租金，而未請求108年4月9日系爭房
09 屋點交前之租金，是被告之同時履行抗辯應僅得對原告請求
10 給付之108年4月9日至108年4月30日之租金或相當租金
11 之不當得利部分為抗辯之主張。惟原告應提供之燈具部分依
12 被告自承3月24日始完成安裝（被告仍辯稱尚有部分無法開
13 啟之瑕疵），天然瓦斯部分亦已於108年3月25日安裝完成
14 ，時間均係在108年4月9日點交日前。按因契約互負債務
15 者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但
16 自己有先為給付之義務者，不在此限。他方當事人已為部分
17 之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用
18 方法者，不得拒絕自己之給付。民法第264條定有明文。次
19 按因契約互負債務者，如自己無先為給付之義務，於他方當
20 事人未為對待給付前，固得拒絕自己之給付，惟他方當事人
21 已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠
22 實及信用方法者，不得拒絕自己之給付，此觀民法第264條
23 規定自明，又此之所謂「他方當事人已為部分之給付」，非
24 僅指一部之給付而言，於瑕疵給付，亦有其適用，故他方當
25 事人所為之給付，其瑕疵非重要，依其情形，如一方拒絕自
26 己之給付有違背誠實及信用方法者，亦不得拒絕自己之給付
27 。（最高法院76年度臺上字第2506號民事裁判意旨參照）本
28 件原告既已於108年3月20日依舊契約將系爭房屋交付被告
29 使用，復分別於108年3月24日安裝完成照明燈具；108年
30 3月25日完成天然瓦斯之安裝；復亦已裝設客廳、主臥室之
31 窗簾組，其餘未安裝。顯見原告已為部分相當之給付（原告

已給付系爭房屋為五層樓之透天建物，設備、屋況照片及配置圖，見本院卷第257至267頁），且被告主張瑕疵之部分，如浴室窗簾、馬達修理（如被告所提出之LINE截圖）等，並無礙於被告對於系爭房屋之使用，此可觀被告自108年3月間入住後，迄於109年2月18日方將系爭房屋點交返還原告（見本院卷第319頁點交清單），期間均繼續使用系爭房屋。是如被告拒絕自己之給付，實有違背誠實及信用方法，是被告應不得主張拒絕給付租金。

(二)又被告僅支付108年5月份1個月之租金4萬元，並未給付其他租金，已欠繳租金2期以上，系爭房屋依兩造約定為僅供住宅使用（系爭租約第12條），此為兩造所不爭執，是原告主張有租賃住宅市場發展及管理條例第10條之法定終止事由適用；是原告業於108年9月9日依法終止系爭租約，有原告提出之臺中中科郵局存證號碼第000043號存證信函（見本院卷第59至63頁）為證。是原告得請求被告給付租金及相當於租金之不當得利，分析如下：

- (1)按「租金：每個月新臺幣肆萬元整。」、「租金支付方式：以每月為一期，一次支付壹個月租金，以每月1日為到期日之現金轉帳支付。」系爭租約第3條及第4條定有明文。依系爭租約之法律關係，請求被告給付自108年6月1日起至108年9月8日止的租金共計130,667元（計算式為 $40,000 \text{ 元} \times 3 + 40,000 \text{ 元} \times 8 / 30 = 130,667 \text{ 元}$ ）。
- (2)查，依上所述，被告至少已自108年4月9日點交日起實際使用系爭房屋，惟被告不付租金，先行使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，為此依不當得利之法律關係，請求被告給付自108年4月9日起至108年4月30日共計29,333元相當於租金之損害（計算式為 $40,000 \text{ 元} \times 22 / 30 = 29,333 \text{ 元}$ ）。
- (3)原告已於108年9月9日依法終止系爭租約，惟被告不付租金，繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害，為此依不當得利之法律關

01 係，請求被告給付自108年9月9日起至109年2月18日止
02 之相當於租金之不當得利213,333元（計算式為40,000元
03 $\times 22/30 + 40,000 \text{元} \times 4 + 40,000 \text{元} \times 18/30 = 213,333$ ）。

04 (4)是原告得請求被告給付租金及相當於租金之不當得利部分共
05 373,333元（計算式： $130,667 + 29,333 + 213,333 = 373,333$
06 ）。

07 (四)相關費用及相當於相關費用之不當得利部分：

08 按「在乙方承租使用期間，所發生之自來水費、電費、瓦斯
09 費、管理費（社區清潔費）、電梯保養費等乙方需自行繳納
10 ，與甲方無涉。」，系爭租約第15條定有明文。因各該費用
11 之登記用戶（名義人）皆為原告，原告係為各該費用之繳納
12 義務人，惟各該費用係因被告使用系爭房屋所衍生，於租賃
13 期間內，原告援引系爭租約第15條；於非租賃期間內，原告
14 援引民法第179條不當得利，請求被告給付因其使用系爭房
15 屋所衍生之各該費用，詳列如下：

16 (1)電費2,738元：

17 原告主張因被告無法律上之原因使用系爭房屋致衍生電費，
18 系爭房屋一、二樓自108年12月10日至109年2月18日計
19 1,132元；系爭房屋之三、四樓自108年12月10日至109年
20 2月18日計1,606元等情，有原告向臺灣電力公司查詢資料
21 附卷可稽（見本院卷第324至325頁），且被告對於此部分
22 不爭執，應認為原告此部分之主張有理。是原告依不當得利
23 之法律關係，請求被告給付電費2,738元（計算式為1,132
24 元 + 1,606元 = 2,738元）應屬有據。

25 (2)管理費（社區清潔費）78,896元：

26 原告主張因被告未依約給付管理費，復原告已預交一年份之
27 管理費101,095元，為此依系爭租約之法律關係，請求被告
28 給付自108年5月1日起至108年9月8日管理費35,945元
29 （計算式為 $101,095 \text{元} / 12 \times 4 + 101,095 \text{元} / 12 \times 8/30 = 35,945$
30 元）。又依不當得利之法律關係，請求被告給付自108年4
31 月9日起至108年4月30日，暨自108年9月9日起至108

01 年12月31日相當於管理費之損害37,630元（計算式為
02 $101,095 \text{ 元} / 12 \times 22 / 30 + 101,095 \text{ 元} / 12 \times 22 / 30 + 101,$
03 $095 \text{ 元} / 12 \times 3 = 37,630 \text{ 元}$ ）；自109年1月1日起至109
04 年2月18日點交日止相當於管理費之損害5,321元（計算式
05 為 $39,906 \text{ 元} / 12 + 39,906 \text{ 元} / 12 \times 18 / 30 = 5,321 \text{ 元}$ ）等語
06 。被告則辯稱管理費、清潔費應該是含在房租裡面的，我認
07 為我不該付等語。然查，依系爭租約第15條約定：在乙方（
08 即被告）承租使用期間，所發生之自來水費、電費、瓦斯費
09 、管理費（社區清潔費）、電梯保養費乙方需自行繳納，與
10 甲方（原告）無涉等語。是在租約未終止前，原告依租賃契
11 約之法律關係，終止後依不當得利之法律關係請求被告給付
12 管理費（社區清潔費）78,896元，洵屬有據。

13 (3) 電梯保養費13,366元部分：

14 原告主張因被告未依約給付電梯保養費，復原告已預交一年
15 份之電梯保養費15,000元，為此依系爭租約之法律關係，請
16 求被告給付自108年5月1日起至108年9月8日電梯保養
17 費5,333元（計算式為 $15,000 \text{ 元} / 12 \times 4 + 15,000 \text{ 元} / 12 \times 8$
18 $/ 30 = 5,333 \text{ 元}$ ）。又依不當得利之法律關係，請求被告給
19 付自108年4月9日起至108年4月30日止，暨自108年9
20 月9日起至109年1月31日相當於電梯保養費之損害6,833
21 元（計算式為 $15,000 \text{ 元} / 12 \times 22 / 30 + 15,000 \text{ 元} / 12 \times 22 / 30 +$
22 $15,000 \text{ 元} / 12 \times 4 = 6,833 \text{ 元}$ ）；自109年2月1日起至109
23 年2月18日相當於電梯保養費之不當得利1,200元（計算式
24 為 $24,000 \text{ 元} / 12 \times 18 / 30 = 1,200 \text{ 元}$ ）等語。被告則辯稱這
25 也是房子裡面的東西，應該是原告負擔等語。然查，依系爭
26 租約第15條約定：在乙方（即被告）承租使用期間，所發生
27 之自來水費、電費、瓦斯費、管理費（社區清潔費）、電梯
28 保養費乙方需自行繳納，與甲方（原告）無涉等語。是在租
29 約未終止前，原告依租賃契約之法律關係，終止後依不當得
30 利之法律關係請求被告給付電梯保養費13,366元，自屬有據
31 。

01 (4) 水費 421 元：

02 原告主張因被告無法律上之原因使用系爭房屋致衍生水費，
03 為此依不當得利之法律關係，請求被告給付自 108 年 12 月 5
04 日起至 109 年 2 月 21 號水費 421 元，此有原告向臺灣自來水
05 公司查詢資料附卷可稽（見本院卷第 371 頁），且被告對於
06 此部分不爭執，應認為原告此部分之主張有理。

07 (5) 瓦斯費 1,397 元：

08 因被告無法律上之原因使用系爭房屋致衍生瓦斯費，為此依
09 不當得利之法律關係，請求被告給付瓦斯費 1,397 元，此有
10 原告向欣中天然氣公司查詢資料附卷可稽（見本院卷第 373
11 頁），且被告對於此部分不爭執，應認為原告此部分之主張
12 有理。

13 (五) 基上，原告依契約及不當得利之法律關係得請求被告給付之
14 金額為 470,151 元（計算式：373,333+2,738+78,896+13,36
15 6+ 421+1,397= 470,151）。
16

17 五、綜上所述，原告依契約及不當得利之法律關係請求被告給付
18 470,151 元，及自起訴狀繕本送達翌日即 108 年 10 月 5 日起
19 至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息，為有理由，應
20 予准許。

21 六、本件判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第 427 條第 1 項規
22 定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依第 436 條第 2 項適
23 用同法第 389 條第 1 項第 3 款規定，職權宣告假執行；被告
24 就原告勝訴部分，陳明願供擔保請准宣告免為假執行，均無
25 不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

26 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及舉證，經
27 審酌後，核與判決結果均不生影響，爰均不再予逐一論述，
28 併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

30 中 華 民 國 109 年 5 月 5 日
31 民事第四庭 法官 張清洲

正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 109 年 5 月 5 日
04 書記官 游語涵