

01 臺灣新竹地方法院民事簡易判決

02 113年度竹北簡字第495號

03 原告 曾蘭芳

04 0000000000000000

05 被告 郭巧翎

06 0000000000000000

07 上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月4日辯論終
08 結，判決如下：

09 **主文**

10 被告應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○○路00號1樓房屋遷讓返還
11 原告。

12 被告應給付原告新臺幣40,046元，並自民國113年6月15日起至遷
13 讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣13,000元。

14 訴訟費用新臺幣1,990元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日
15 起至清償日止，加給按週年利率百分之5之利息。

16 本判決得假執行。

17 **事實及理由**

18 **壹、程序方面：**

19 本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
20 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
21 論而為判決。

22 **貳、實體方面：**

23 一、原告主張：被告前與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），
24 向原告承租新竹縣○○鄉○○○路00號1樓房屋（下稱系爭
25 房屋），雙方約定租期2年，即自民國（下同）112年9月15
26 日起至114年9月14日止，每月租金新臺幣（下同）6,500
27 元，於每月15日給付，押金13,000元，水、電、瓦斯等費用
28 由承租人自行負擔。詎被告僅交付2個月租金後即未繼續繳
29 納，迄今積欠租金合計已達45,500元（即112年11月15日至1
30 13年6月14日，7個月，計算式：6,500×7=45,500）。前經原
31 告以存證信函催告支付，被告逾期未支付，系爭租約已於11

3年6月終止。被告於租期終止後竟拒絕遷讓，扣除押金13,000元後，尚積欠租金32,500元（計算式：45,500-13,000=32,500）。又系爭租約既已終止，被告自應依約恢復原狀並返還系爭房屋，被告迄未遷出即屬對系爭房屋無權占有，除應按月賠償原告未收之租金6,500元外，尚應依系爭租約之約定，按月給付原告相當於月租金一倍即6,500元之違約金。又因被告未繳付系爭房屋112年9月至113年4月之電費2,546元，致遭臺灣電力公司斷電，且其所遺留於系爭房屋內之物品猶待清理始得恢復原狀，是被告尚應給付原告電費2,546元及清潔費5,000元。為此，爰提起本件訴訟。並聲明：(一)、被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)、被告應給付原告40,046元，並自民國113年6月15日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告13,000元。(三)、原告願供擔保，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，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)、關於原告請求遷讓返還系爭房屋部分：

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。次按出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示。次依系爭租約第14條第1款約定，「承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：遲付租金之總額達2個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付者。」，合先陳明。

01 2.原告主張被告自112年11月15日起未繳納租金，已積欠租金
02 逾2個月以上未給付，原告於113年5月13日以存證信函催告
03 被告於函到7日內給付，如未繳清，屆期即終止系爭租約，
04 此有原告提出之存證信函及回執在卷可佐（見本院卷第67-6
05 9頁）。該存證信函雖經寄存被告住居所後招領逾期退件，
06 依法即屬合法送達，而被告迄未繳納積欠之租金，則依上開
07 規定及系爭租約之約定，系爭租約已於113年6月終止，被告
08 占用系爭房屋即屬無權占有，原告依前揭規定，請求被告遷
09 讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

10 (二)、關於原告請求給付積欠租金32,500元部分：

11 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
12 明文。又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租
13 貸債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他
14 債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。
15 查被告向原告承租系爭房屋，兩造於系爭租約第3條、第4條
16 已明文約定每月租金金額及各期租金給付之日期（見本院卷
17 第13頁），被告自有依約給付租金之義務，而被告自112年1
18 1月15日起即未給付租金，原告並曾於113年5月13日以存證
19 言函催請被告於函到7日內繳租等情，已如前述，堪認被告
20 確於承租期間未正常繳交租金，合計積欠7個月租金合計45,
21 500元未為給付，因被告於承租時已繳付押金13,000元尚未
22 扣抵，經與前揭押金13,000元抵扣後，被告遲付租金數額為
23 32,500元（計算式： $45,500 - 13,000 = 32,500$ ），故原告請求被告給付32,500元，即屬有據，應予准許。

24 (三)、關於原告請求自系爭租約終止後至被告完成遷讓之日止，按
25 月給付13,000元部分：

26 按系爭租約第12條第3項約定：「承租人未依第1項約定返還
27 房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租
28 金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日
29 租金折算)之違約金至返還為止。」（見本院卷第17頁）。
30 查被告於系爭租約終止後仍占有系爭房屋，未遷讓返還系爭
31

房屋，已如前述，則原告依前開約定，請求被告按月給付相當月租金6,500元，及相當於月租金一倍即6,500元之違約金，即屬有據。復以本院審酌被告於系爭租約終止後已喪失繼續占有系爭房屋之正當權源，被告未將系爭房屋遷讓返還原告，即屬無法律上之原因而受利益，而致原告受有損害，自應返還相當於租金之利益。復審酌原告因被告於系爭租約終止後仍繼續使用系爭房屋所受之積極損害及所失利益，通常即為租金之收入及租金轉投資之收益，參酌目前社會經濟之狀況，認系爭租約約定相當於月租金一倍即6,500元之違約金，尚屬合理。是原告依前開約定請求被告自系爭租約終止日即113年6月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付13,000元，應予准許。

(四)、關於原告請求電費2,546元及清潔費用5,000元部分：

按兩造於系爭租約第5條、第12條第1項、第16條約定，租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，並遷出戶籍或其他登記；租賃期間使用系爭房屋之相關費用，如水費、電費、瓦斯費，均由承租人負擔；就租期屆滿或租賃契約終止後遺留物處理所需費用，由押金先行抵扣，如有不足，出租人得向承租人請求不足之費用（見本院卷第15-17頁），可知承租人即被告於系爭租約終止時，除負有返還系爭房屋予出租人即原告之義務外，並負有騰空系爭房屋之義務，且系爭租約存續期間之電費，及系爭租約終止後遺留物之處理費，均應由被告負擔，應無疑義。查原告主張系爭房屋因被告未繳付系爭房屋112年9月至113年4月之電費2,546元，致遭臺灣電力公司斷電等情，有系爭房屋電費繳費單及停電通知單在卷可按（見本院卷第25-27頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供審酌，堪信原告此部分之主張為真實。又原告雖未提出就系爭房屋之清潔費用單據佐證，惟本院衡酌所請遺留物清潔費用5,000元，尚符一般市場行情，應屬合理。從而，原告依據系爭租約之法律關係，請求被告給付積欠之電

01 費2,546元及清潔費用5,000元部分，洵屬有據，當為准許。

02 四、綜上所述，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付原告4
03 0,046元（計算式： $32,500 + 2,546 + 5,000 = 40,046$ ），及
04 自113年6月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付13,000
05 元（計算式： $6,500 + 6,500 = 13,000$ ），均為有理由，應予
06 深許。

07 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
08 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
09 宣告假執行。原告雖聲明願供擔保宣告假執行，惟此僅促使
10 法院職權發動，爰不另為假執行准駁之諭知。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
12 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項，
14 並依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用之負擔如主
15 文第3項所示。

16 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　4　　日
17 　　　　　　新竹簡易庭　　法　　官　　黃致毅

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按
20 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
21 納上訴審裁判費。

22 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　4　　日
23 　　　　　　書記官　　魏翊洳