臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第416號

原　　告　朱雲英
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　張焰明
　　張增田
被　　告　陳麗珠
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間因請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣225,000元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之之8，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣225,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、兩造聲明及陳述要旨

一、原告方面：

（一）被告於民國（下同）107年11月1日分別與伊簽訂房屋及檳榔樹租賃契約(下合稱：「系爭租約」)，向伊承租宜蘭縣○○鄉○○路000號房屋(下稱：「系爭房屋」)及地上檳榔樹，約定租賃期間6年，均自107年11月1日起至113年10月30日止，房屋每月租金計新臺幣(下同)3,000元，檳榔樹使用費每年50,000元。

（二）惟被告已積欠自110年12月份開始計算之25個月租金，共計75,000元；農作物使用費一年5萬元，亦已積欠110年之25,000元、111、112年各5萬元、113年之25,000元，共計

150,000元，以上總計225,000元，被告顯已違反系爭租約，除未繳租金已達2個月以上及在宜蘭縣○○鄉○○段000○000地號土地（下合稱：「系爭土地」）上堆放廢棄物，危害環境衛生整潔，其出租給原告的是檳榔樹上檳榔之收取權，非係讓被告在系爭土地上堆放雜物及養雞，伊多次要求改善，被告均置之不理。

（三）兩造間系爭租約，既已因被告違約而終止，而被告迄今仍未搬離，爰依租賃契約及租賃法律關係，起訴請求被告遷讓系爭土地、房屋及給付租金等語。並聲明：㈠被告應給付原告7,5000元（租金）。㈡被告應給付原告150,000元（農作物使用費）。㈢被告應將系爭房屋及系爭土地遷讓返還原告（見本案卷第259頁）。

二、被告方面：

（一）被告還有使用現場的檳榔樹及檳榔園，疫情是3年前，原告竟然去把水源斷掉，伊是過著沒有水電的生活。種滿檳榔樹的只有369、370地號二筆土地。伊租的不是檳榔樹，是租369、370地號土地的使用權。原告跟伊收的是5萬元，土地只有1萬元而已，4萬元哪有只有檳榔樹，是詐欺。伊要主張的是本租是1萬多，每1年跟伊超收4萬，就是從那裡去抵費，伊有叫原告還錢，伊已經提出背信、詐欺告訴。

（二）前2年有匯給原告，第2年原告跟伊說是家族的一份子，契約雖然是原告與伊簽訂，但錢要交給原告大伯張煌泉，要伊匯到張煌泉的戶頭。伊還有押金在原告那，原告押金還沒退給伊。原告有強制執行系爭房屋，伊無使用，無欠租金，系爭土地無原告姓名，原告是詐欺及背信，原告說只租檳榔園的檳榔無土地，顯然是詐欺。

貳、得心證之理由

一、兩造間訂有系爭租約之事實，為被告所不爭執，並有原告所提契約書影本附卷可證（見本案卷第21至55頁），應堪信為真實。

二、原告所指被告積欠前述期間之租金，被告並未舉證證明其業已清償，且就原告所主張「農作物使用費」部分，被告自承：其僅繳納自107年11月起，以每年5萬元計算之125,000元等語（見本案卷第265頁）；就系爭房屋部分，被告自承：每月租金3,000元，其僅繳納至110年間等語（見本案卷第266、267頁），被告亦未主張並舉證證明原告本件請求之何部分，被告業已繳納但仍經原告於本件提出請求，故原告請求被告給付前述租金，為有理由，應予准許。

三、實則，系爭租約關於系爭房屋部分，依系爭租約之「房租收付款明細欄」所示，被告僅繳納至108年6月，108年7月僅繳納1,600元，而原告本件係請求110年12月份開始計算之25個月租金，至108年7月剩餘租金至110年11月份之租金，被告並未舉證其已繳納，故原告主張「被告所說的押金都扣掉了」等語（見本案卷第267頁），為有理由，從而，被告無從以系爭租約所載之6,000元押租金（見本案卷第26頁）主張抵銷。

四、按「既判力為訴訟標的之法律關係，於確定終局判決中經裁判者，有當事人就該法律關係不得更行起訴，亦不得於新訴用作攻擊或防禦方法，而為與確定判決意旨相反主張之效力。又必前後兩訴之當事人及聲明均相同，且訴訟標的相同或可代用，為同一事件，始有後訴受前訴既判力效力所及」（最高法院110年度臺上字第733號民事判決意旨參照）。次按：「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。民事訴訟法第400條第1項、第401條第1項分別定有明文。而原告起訴違背同法第253條規定，或其訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院應以裁定駁回之，此觀同法第249條第1項第7款規定自明。又原告是否就已經確定終局判決之同一事件更行起訴，不問上訴理由有無指摘於此，第三審法院均應依職權調查之（同法第475條但書參

照）。所謂同一事件，指同一當事人就同一訴訟標的法律關係，求為相同或正相反或可以包含代用之判決而言」（最高法院110年度臺上字第2607號民事判決意旨參照）。又按：「原審認上訴人提起之反訴於法不合，併以判決駁回，而未以裁定駁回，固有未合，但與上訴人應受駁回其反訴之判決結果，既無二致，仍應認上訴人該部分之上訴為無理由」（最高法院86年度臺上字第855號民事判決意旨參照），「原審本應以裁定駁回此部分之上訴，乃竟認該上訴為無理由，以判決駁回，雖有未當，惟與上訴人應受駁回其上訴裁判之結論，並無二致，仍應予維持」（最高法院109年度臺上字第528號、最高法院109年度臺簡上字第27號民事判決意旨參照）。關於原告主張被告應將系爭房屋遷讓返還原告部分（見本案卷第259頁），就同一事件之相同兩造當事人間，就同一訴訟標的之系爭租賃法律關係，已經本院111年度宜簡字第62號民事判決確定，並經本院以111年度司執字第13529號執行事件強制執行（見本案卷第277至286頁），故此部分為既判力效力所及，依上述說明，原應以裁定駁回此部分原告之訴，但本判決以判決駁回，結論並無二致。

五、關於原告主張被告應將系爭土地遷讓返還原告（見本案卷第259頁）部分，因原告自認系爭租約除系爭房屋外，僅係包括「檳榔樹」之部分，並不包括系爭土地，而原告所提租約影本，亦僅記載「檳榔樹」之租賃（見本案卷第39頁），而原告既非系爭土地之所有權人，則原告基於租賃法律關係，請求被告將系爭土地遷讓返還原告，並無理由，此部分原告之訴，亦應予駁回。

參、綜上所述，原告依系爭租約及租賃法律關係，聲明請求判決如主文第一項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

肆、本判決原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，並依職權酌定被告供相當擔保金後，得免為假執行。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　4　　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法　官　伍偉華

正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　4　　日

書記官　邱淑秋