

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

114年度宜簡字第334號

原告 江紋瑜

江紋瑄

共同

訴訟代理人 魏碧珍

被告 清鈺有限公司

兼法定

代理人 許湄苓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年11月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬肆仟壹佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾肆萬肆仟壹佰元
為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，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255
條第1項第3款定有明文。查本件原告訴之聲明原為：一、被
告應將門牌號碼宜蘭縣○○市○○路00號1樓房屋(下稱系爭
房屋)騰空遷讓返還原告。二、被告應給付原告新臺幣(下
同)131,000 元。並自民國114年9月1日起至遷讓返還之日
止，按月給付原告13,100元。三、原告願供擔保，請准宣告

01 假執行（見本院卷第10頁），嗣於114年11月27日言詞更正
02 第二項聲明為：被告應給付原告144,100元。並自114年11月
03 1日起至遷讓返還之日止，按月給付原告13,100元（見本院卷
04 第154頁）。核原告所為之訴之變更，為擴張應受判決之聲
05 明，自應准許。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：原告將所有之系爭房屋出租予被告，約定租期為
08 112年4月1日至114年3月31日，每月租金為13,100元，押金
09 為13,100元（下稱系爭租賃契約）。被告自113年11月起未
10 給付租金，原告於113年12月27日寄發存證信函通知被告不
11 再續租，故系爭租賃契約已於114年3月31日屆滿，被告迄未
12 搬遷，自應給付相當於租金之不當得利。自113年11月起至1
13 14年10月止，被告積欠之租金及應給付相當於租金之不當得
14 利共計157,200元，扣除押金13,100元，應給付原告144,100
15 元。爰依系爭租賃契約之約定，請求被告騰空遷讓返還系爭
16 房屋，及依系爭租賃契約之約定及民法第179條規定，請求
17 被告給付144,100元，及自114年11月起至遷讓返還系爭房屋
18 之日止，按月給付相當於租金之利益13,100元等語。並聲
19 明：如變更後之聲明。

20 二、被告則以：被告同意給付原告請求之租金144,100元，然系
21 爭租賃契約「契約加註合約」約定：「承租人與出租人任一
22 方若無法再續租房屋，須於合約到期日前一個月以書面由對
23 方簽字，各執乙紙，憑以確認即生效。若無書面通知與確
24 認，則視為雙方均同意再下一個租期續租。」被告並未收到
25 原告之存證信函，亦未簽字確認，應視同兩造已續約，故原
26 告請求被告遷出系爭房屋並無理由等語。並聲明：被告同意
27 支付延遲之房屋租金。系爭租賃契約應續約履行。如受不利
28 利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 （一）兩造簽立系爭租賃契約，被告自112年4月1日起，以每月租
31 金13,100元承租原告所有之系爭房屋，並約定：「租期：兩

01 年。每兩年調整一次。照物價指數(政府公佈)」、「承租人
02 與出租人任一方若無法再續租房屋，須於合約到期日前一個
03 月以書面由對方簽字，各執乙紙，憑以確認即生效。若無書
04 面通知與確認，則視為雙方均同意再下一個租期續租」等
05 情，為兩造所不爭執，並有系爭租賃契約在卷為憑(見本院
06 卷第123至133頁)，堪以認定。

07 (二)原告主張其於113年12月27日以存證信函通知被告不再續租
08 乙事，故系爭租賃契約於114年3月31日屆滿，被告應騰空遷
09 讓返還系爭房屋等情，為被告所否認。查，依原告所舉之11
10 3年12月27日存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執(見本院
11 卷第17、19頁)，其上載明原告於系爭租賃契約期滿後，不
12 再與被告續行租約之內容，且送達至被告之設址即「宜蘭縣
13 ○○市○○路00號」，並由「許鴻偉」代為收受，然上開存
14 證信函及回執內容，僅足證明原告單方以書面告知被告於租
15 期屆滿後不再續租系爭房屋，尚與兩造約定「以書面由對造
16 簽字確認，各執乙紙」之要件有間；又上開存證信函並非被
17 告簽收，原告亦未提出其他證據資料，得據為認定被告確實
18 知悉並已確認原告不再續租之意，自難認系爭租賃契約已經
19 原告依兩造之約定通知不再續約而於114年3月31日屆滿。從
20 而，依原告所提之證據，難認原告已於租期屆滿前一個月，
21 就不續約乙事為書面之通知並經被告確認，則依兩造間之約
22 定，視為兩造均同意在下一個租期即114年4月1日至116年3
23 月31日續租，故系爭租賃契約仍於兩造間繼續存在，原告主
24 張系爭租賃契約已於114年3月31日屆滿而請求被告騰空遷讓
25 返還系爭房屋，自屬無據。

26 (三)原告主張被告自113年11月起至114年10月止，積欠之租金及
27 應給付相當於租金之不當得利共計157,200元，扣除押金13,
28 100元，應給付原告144,100元等語，業據提出房租收付款明
29 細欄為證(見本院卷第51至53頁)，被告則陳稱：同意支付延
30 遲房屋之租金，原告請求房屋租金157,200元，扣除1個月押
31 金13,100元等於144,100元，至此數字無誤等語(見本院卷第

109頁)。按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。本件被告對於原告「給付144,100元」之請求為認諾，依前揭規定，應為被告敗訴之判決，亦即原告之請求有理由，應予准許。

四、兩造陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當擔保金額准供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 12 月 23 日
宜蘭簡易庭法 官 高羽慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 114 年 12 月 24 日
書記官 林欣宜