

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第812號

原告 殷崇晏

被告 胡琳元

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路○○○巷○○○號一樓房屋之C室騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣捌萬陸仟壹佰捌拾元。
- 三、訴訟費用新臺幣捌仟參佰柒拾元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾肆萬捌仟伍佰元預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣捌萬陸仟壹佰捌拾元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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、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2款、第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路00巷00號1樓房屋C室（下稱系爭房屋）遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）6萬6,250元，並自民國111年12月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月賠償6萬6,250元。(二)（被告應給付原告）水電費2萬3,750元。嗣迭次變更訴之聲明，最終於本院113年12月3日言詞辯論期日變更聲明如後，核屬基於同一基礎事實而縮減應受判決事項之聲明，符合上開規定，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告起訴主張：

03 (一)、被告前於111年12月9日與原告訂立房屋租賃契約（下稱系爭
04 租約），由被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自111
05 年12月13日起至112年12月12日止，每月租金為4,950元，水
06 費100元，電費以每度4.5元計算，被告並給付原告9,900元
07 之押租金。被告嗣於系爭租約租期屆至後，仍斷斷續續給付
08 租金，系爭租約已視為不定期租賃契約。詎被告自112年5月
09 起即未依約給付租金及電費，僅陸續繳納部分租金，扣除前
10 開押租金已積欠超過2個月租額且遲延給付逾2個月，經原告
11 於113年6月27日以存證信函通知、於113年6月28日以LINE訊
12 息催告被告繳納積欠之租金及電費，並通知被告終止系爭租
13 約暨請求遷讓返還系爭房屋，惟該存證信函未合法送達被
14 告，遂再以本件起訴狀繕本之送達（即113年10月8日）為終
15 止系爭租約之意思表示。是以，被告於系爭租約終止後仍未
16 返還系爭房屋，即屬無權占有系爭房屋，被告自應遷讓返還
17 系爭房屋；且被告迄今尚積欠租金6萬0,400元（計算式：7
18 萬0,300元【詳如附表編號一、租金】－押租金9,900元＝6
19 萬0,400元）及電費2萬5,780元（詳如附表編號二、電
20 費），共應給付原告8萬6,180元（計算式：6萬0,400元租金
21 ＋2萬5,780元電費＝8萬6,180元），爰依系爭租約之租賃關
22 係及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明如主文第
23 1項、第2項所示。

24 (二)、對被告抗辯所為之陳述：

- 25 1. 否認被告曾於113年4月30日清償2,000元之租金。
26 2. 被告住的那間（指C室房間）沒有出事過，所以系爭房屋並
27 不是「凶宅」；且原告有在被告於111年12月中旬左右入住
28 時，告知被告此事（指與系爭房屋同層之其他房間曾發生死
29 亡事件）。

30 二、被告則以：被告是從112年11月才開始欠租，112年10月之前
31 的租金均係以面交方式給付原告，自113年2月8日起則以匯

01 款方式給付租金；除附表編號一所列之已付租金外，被告曾
02 於113年4月30日面交給原告2,000元租金，但沒有證據。原
03 告是在113年6月底用LINE傳訊息告知存證信函之內容，並要
04 求被告於113年7月5日前搬離；至於電費部分，原告則沒有
05 給過明細。此外，被告認為系爭房屋整層（因系爭房屋同層
06 之其他房間曾發生死亡事件）都是「凶宅」，但當初承租系
07 爭房屋時，原告並未告知系爭房屋為「凶宅」。而簽約當時
08 只有兩造在場，原告直到113年4月中旬才告知此事，因此原
09 告既然這樣欺騙被告，在原告返還被告其先前所給付之所有
10 租金及押租金前，被告都要繼續住在系爭房屋內等語，資為
11 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、原告主張兩造於上開時間簽訂系爭租約，原約定之租期屆滿
13 後已視為不定期租賃契約，嗣原告因被告遲付、積欠租金，
14 而於113年6月底以LINE訊息催告被告繳納積欠之租金及電費
15 並通知被告終止系爭租約暨請求遷讓返還系爭房屋等事實，
16 業據其提出兩造之LINE對話紀錄截圖為證，並有被告提出之
17 住宅租賃契約書在卷可稽，且為被告所不爭執，此部分事實
18 堪信為真。至原告主張依系爭租約及民法不當得利之法律關
19 係，請求被告遷讓房屋、給付積欠租金及電費共8萬6,180元
20 等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

21 (一)、按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
22 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
23 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
24 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
25 定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
26 延給付逾2個月時，始得終止租約；承租人於租賃關係終止
27 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2
28 項、第455條前段分別定有明文。復按當事人主張有利於己
29 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前
30 段亦有明文規定。

31 (二)、經查，原告主張被告自112年5月9日起至113年10月8日止，

01 扣除附表編號一所列之已付部分租金及押租金後，尚積欠租
02 金6萬0,400元（計算式詳如附表編號一、租金），亦未清償
03 其使用系爭房屋期間之電費2萬5,780元（計算式詳如附表編
04 號二、電費）等節，業據原告提出其向被告催繳租金及傳送
05 電表照片之LINE對話紀錄截圖、被告繳納租金明細及積欠起
06 訖期間之電表照片等件為證，並有被告提出之郵政自動櫃員
07 機交易明細表影本可佐，應屬可信。被告固辯稱除附表編號
08 一所列之已付租金外，其曾以面交方式清償112年10月前之
09 全部租金，並於113年4月30日面交給原告2,000元租金，然
10 均未提出具體證據以實其說，難認被告就上開清償之事實已
11 盡舉證之責，被告前揭所辯，即無可採。從而，原告自得依
12 系爭租約之租賃關係及不當得利之法律關係，請求被告給付
13 8萬6,180元（租金6萬0,400元、電費2萬5,780元）。

14 (三)、準此，被告積欠之租金已超過2個月租額且遲延給付逾2個
15 月，而經原告於113年6月28日以LINE訊息催告（見本院卷第
16 251頁），再以本件起訴狀繕本之送達（於113年10月8日由
17 被告親收）為催告給付租金及終止系爭租約之意思表示，此
18 後被告迄未清償，堪認系爭租約業經合法終止，被告自負有
19 返還系爭房屋之義務，其繼續占有系爭房屋即屬無權占有，
20 故原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據。被告雖
21 辯稱原告故意隱瞞系爭房屋為「凶宅」，因此在紛爭解決前
22 拒絕遷出等語，然兩造縱就系爭房屋是否為「凶宅」、被告
23 是否受詐欺等節存有爭執，此情實非被告於系爭租約終止後
24 繼續占有系爭房屋之正當權源，故被告不得執此事由拒絕騰
25 空遷讓返還系爭房屋。

26 四、綜上所述，原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，
27 並應給付原告8萬6,180元，為有理由，應予准許。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或所用證據暨調
29 查證據之聲請，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，
30 爰不逐一論列，附此敘明。

31 六、本件係民事訴訟法第427條第4項適用簡易程序所為被告敗訴

01 之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
02 假執行。又依同法第392條第2項規定，斟酌本件係適用簡易
03 訴訟程序之案件，僅能上訴至第二審，參考各級法院辦案期
04 限實施要點，第二審簡易程序審判案件之辦案期限為2年6個
05 月，以此推估，本判決第1項因被告免為假執行，致原告延
06 後2年6個月使用收益系爭房屋所受之損害，應為上開假執行
07 延宕期間之租金合計14萬8,500元（計算式：租金4,950元×3
08 0月＝14萬8,500元），且原告因被告就本判決第2項免為假
09 執行所受之損害，即為原告所得受償之8萬6,180元，爰依職
10 權宣告被告預供相當之擔保，得免為假執行。

11 七、本件第一審裁判費為8,370元，此外核無其他費用之支出，
12 爰依職權確定訴訟費用額，並應由被告負擔。

13 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

15 基隆簡易庭 法 官 姜晴文

16 以上正本係照原本作成。

17 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
18 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

21 書記官 林煜庭

22 附表：113年度基簡字第812號

一、租金：6萬0,400元

計算式：

112年5月9日起至113年10月8日止，每月應給付5,050元（含租金4,950元＋水費100元）×17期＝8萬5,850元

8萬5,850元－下表所列已繳納租金1萬5,550元＝7萬0,300元

7萬0,300元－押租金9,900元＝6萬0,400元

編號	被告給付日期	被告給付金額
1	112年10月15日	5,050元

(續上頁)

01

2	113年2月2日	1,000元
3	113年2月8日	500元
4	113年2月28日	1,000元
5	113年3月20日	1,000元
6	113年3月27日	1,000元
7	113年4月4日	2,000元
8	113年4月12日	2,000元
9	113年5月16日	2,000元
共計		1萬5,550元
二、電費：2萬5,780元		
編號	共計度數	積欠期間
1	5,729度/每度4.5元	111年12月8日起至113年10月29日
共計		2萬5,780元 (5,729度×4.5元)
合計：8萬6,180元 (租金【已扣除押租金】6萬0,400元 + 電費2萬5,780元)		