

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

114年度羅簡字第344號

原告 陳淑娟
訴訟代理人 陳敬穆律師
楊家寧律師
被告 賴惠貞

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000號房屋騰空遷讓返還原告，並應自民國114年12月9日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣15,000元。
- 二、被告應給付原告新臺幣135,000元，及自民國114年12月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣6,570元，其中新臺幣6,162元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項前段得假執行。但被告如以新臺幣318,200元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第1項後段於每月屆滿時，就該月得請求之金額得假執行。但被告如按月以新臺幣15,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第2項得假執行。但被告如以新臺幣135,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

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

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書
02 第2款定有明文。查本件原告起訴時以門牌號碼宜蘭縣○○
03 鄉○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人即訴外人
04 戴文樹為原告，嗣於民國114年12月17日以民事準備(一)狀主
05 張系爭房屋之出租人為陳淑娟，租賃關係存在於陳淑娟與被
06 告間，而請求變更原告為陳淑娟（本院卷第85頁），經核原
07 告上開變更，係本於同一基礎事實，揆諸前揭規定，應予准
08 許。

09 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
10 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
11 為判決。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：

14 (一)被告於109年5月13日向原告承租系爭房屋，雙方簽訂租賃契
15 約，約定租期自109年6月1日起至115年5月31日止，租金每
16 月新臺幣（下同）1萬5,000元，應於每月1日前繳納（下稱
17 系爭租約）。詎被告自113年12月起便持續積欠租金，原告
18 以LINE通訊軟體訊息屢次向被告催繳，被告均藉詞拖延，至
19 114年3月9日再無任何回應，原告遂分別於114年4月16日、
20 同年月29日寄發存證信函向被告催繳，明確記載限期清償積
21 欠之租金，並表達逾期不繳將終止租約，斯時被告積欠租金
22 之總額，已達5個月，且被告至本件114年6月起訴時，仍未
23 為清償，原告乃以本起訴狀繕本送達被告作為終止系爭租約
24 之意思表示，兩造間之租賃關係業已終止，被告自應將系爭
25 房屋遷讓返還原告。又被告於系爭租約終止後仍占用系爭房
26 屋，受有相當租金之不當得利，自應從系爭租約終止之翌日
27 即起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋止，按月給付原告
28 1萬5,000元。另本件於114年6月起訴時，被告尚積欠自113
29 年12月起至114年6月，共計7個月租金10萬5,000元未給付，
30 且系爭契約第17條約定被告若有違約情事，原告因涉訟所繳
31 納之律師費用應由被告負責賠償，而本件律師費為6萬元，

01 故原告尚得請求被告給付積欠租金10萬5,000元及律師費6萬
02 元。

03 (二)為此，爰依民法租賃契約、不當得利之法律關係及系爭租約
04 第18條、第3條、第4條、第17條約定提起本件訴訟，並請求
05 擇一為有利判決等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷
06 讓返還原告，並自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還之日
07 止，按月給付原告1萬5,000元；2.被告應給付原告16萬5,00
08 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息；3.願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告經合法通知無正當理由不到庭，亦未提出書狀作何聲明
11 或陳述。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按「承租人應依約定日期，支付租金」；「承租人租金支付
14 有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如
15 承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約」；「租賃
16 物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依
17 前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，
18 並應於遲延給付逾2個月時，始得終止租約」；「承租人於
19 租賃關係終止後，應返還租賃物」，民法第439條前段、第4
20 40條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又「出租
21 人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金
22 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時」，土地法第100條第
23 3款亦定有明文。次按系爭租約第18條、第3條、第4條、第1
24 7條分別約定：「甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如
25 有違背任何條件時，甲方（註：即原告）得隨時解約收回房
26 屋」、「租金每個月1萬5,000元正，乙方（註：即被告）不
27 得藉任何理由拖延或拒納」、「租金應於每月1日以前繳
28 納，每次應繳1個月份」、「乙方若有違約情事，如甲方因
29 涉訟所繳納之律師費用，均應由乙方負責賠償」。另按「民
30 法第95條第1項前段規定，非對話而為意思表示者，其意思
31 表示，以通知達到相對人時，發生效力，本條規定採達到主

01 義，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨
02 時可以了解其內容之客觀狀態。而掛號郵件招領通知單雖非
03 表徵意思表示之郵件本身，惟依郵件處理規則第50條第1項
04 規定，可知掛號郵件通知招領前，必經郵務機關按址投遞而
05 無法投遞，始製作招領通知單通知領取郵件，如該招領通知
06 單經置於相對人之住居所或營業所，依一般社會觀念，可期
07 待相對人受通知後，於郵局營業時間前往領取郵件，該郵件
08 自斯時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內
09 容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效
10 力，不以相對人實際領取郵件為必要，亦與該郵件事後是否
11 經招領逾期退回無涉，並可避免相對人以任意性行為左右非
12 對話意思表示效力之發生時點」（最高法院109年度台上大
13 字第908號裁定意旨參照）。

14 (二)查被告於109年5月13日向原告承租系爭房屋並簽訂系爭租
15 約，租賃期間自109年6月1日起至115年5月31日止，約定租
16 金自110年1月起每月1萬5,000元，應於每月1日前繳納，被
17 告並提供押金3萬元。原告前分別於114年4月16日、同年月2
18 9日寄發存證信函向被告催繳，而上開存證信函經招領逾期
19 退回，被告現尚積欠113年12月起至114年6月，共計7個月租
20 金10萬5,000元未清償，且原告提起本件訴訟支出律師費6萬
21 元等情，業據提出系爭租約、兩造LINE通訊軟體對話紀錄、
22 存證信函暨招領逾期退信回執、收據等件（本院卷第13-35
23 頁）為證，而被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合
24 法之通知，於言詞辯論期日不到場，復未提出準備書狀爭
25 執，本院依上開證據調查結果，自堪信原告之主張為真實可
26 採。則原告於114年4月29日以存證信函催告時，被告積欠租
27 金5個月共計7萬5,000元，扣除被告交付之押金3萬元，尚積
28 欠4萬5,000元，已超過2個月之租額即3萬元，原告據以終止
29 租約，合於民法第440條及土地法第100條第3款之規定，縱
30 前開存證信函寄送被告遭招領逾期退回，參照前揭最高法院
31 大法庭裁定之意旨，應認該存證信函定期催告被告繳納租金

01 之意思表示仍已合法送達，而原告嗣以民事起訴狀繕本作為
02 終止租約之意思表示，該起訴狀繕本於114年11月28日寄存
03 送達於被告戶籍址之新北市政府警察局板橋分局沙崙派出
04 所，有送達證書（本院卷第81頁）在卷可參，經10日後於00
05 0年00月0日生效，是系爭租約業已合法終止，原告依民法第
06 455條前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應予准
07 許。又被告於系爭租約終止後，已無占有使用系爭房屋之權
08 利，其繼續占用系爭房屋而受有相當於租金之利益，致原告
09 受有損害，自成立不當得利，原告請求被告自起訴狀繕本送
10 達翌日即114年12月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
11 給付1萬5,000元，亦應准許。

12 (三)另原告主張被告迄今尚積欠7個月租金10萬5,000元，並應依
13 約賠償原告律師費6萬元等情，業經原告舉證如前，原告自
14 得依據系爭租約第3條、第4條、第17條約定，請求前開金額
15 共計16萬5,000元，惟兩造簽立系爭租約時，被告已交付原
16 告3萬元押租金（本院卷第15頁），原告於本院言詞辯論程
17 序中同意於請求金額扣除押租金3萬元（本院卷第107頁），
18 是原告請求被告給付積欠租金及賠償律師費，於13萬5,000
19 元【計算式：105,000元+60,000元-30,000元=135,000
20 元】範圍內為有理由，應予准許，逾此部分請求，則屬無
21 據，應予駁回。

22 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
26 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
27 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
28 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
29 週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
30 前段及第203條分別定有明文。本件原告依系爭租約請求被
31 告給付積欠租金及賠償律師費，為以金錢為支付標的，且無

01 利率之約定，而租金債權核屬有確定期限之給付，應於各月
02 屆期未給付時即應負遲延責任，律師費則為未定給付期限之
03 金錢債權，而原告就被告積欠租金及賠償律師費部分，均請
04 求給付自起訴狀繕本送達被告之翌日即114年12月9日（本院
05 卷第81頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，依
06 前開規定，應屬有據，應予准許。

07 四、綜上所述，原告依民法第455條前段規定、第179條及系爭租
08 約第3條、第4條、第17條約定，請求如主文第1、2項所示，
09 為有理由，應予准許，逾此部分請求，則屬無據，應予駁
10 回。又本件原告請求既經准許如前，其主張之其餘請求權基
11 礎已毋庸審酌，附此敘明。

12 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴判決，爰依
13 民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執
14 行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若
15 原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職
16 權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知，併予敘明。並依同
17 法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，
18 得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁
19 回而失所附麗，併予駁回之。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
21 依職權確定訴訟費用額為6,570元（即第一審裁判費），其
22 中6,162元應由被告負擔，餘由原告負擔。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
24 臺灣宜蘭地方法院羅東簡易庭
25 法 官 夏 嫻 萍

26 正本係照原本作成。

27 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，同
28 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
29 判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
30 本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
02 書記官 田曉蓓