

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第161號

原告 潘益源
被告 羅竣璘

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣3,160元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之7，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3,160元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、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。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼南投縣○里鎮○○路000巷0號4樓之3建物（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）174,160元（見本院卷第13頁）；嗣於民國113年12月13日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：被告應給付原告172,160元（見本院卷第137頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。
- 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

- 一、原告主張：原告為系爭房屋所有權人，原告於109年3月6日與被告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租賃標的為系爭房屋，約定租金為每月7,000元，租賃期限自109年3月6日起至

01 110年3月6日止。依系爭租約第6條約定，承租人於租期屆滿
02 時，除經出租人同意繼續出租外，應將房屋遷讓交還。雙方
03 於系爭租約屆滿後未以書面續訂契約，然被告仍繼續繳租及
04 使用系爭房屋，視為以不定期限繼續契約，原告並於112年3
05 月6日起將租金調整為每月8,000元。詎被告自112年1月6日
06 起即未再依約繳納租金、電費、管理費，至113年6月6日
07 止，共計積欠172,160元（包含租金142,000、電費3,160
08 元、管理費27,000元）。原告自得依民法第450條第1項前段
09 終止系爭租約，爰依系爭租約、民法第179條規定提起本件
10 訴訟等語。並聲明：被告應給付原告172,160元。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
12 述。

13 三、得心證之理由：

14 原告主張之上開事實，業據其提出南投縣○里鎮○○段000
15 地號土地登記第一類謄本、同段284建號建物登記第一類謄
16 本、房屋租賃契約書、台灣電力公司南投營業處函、繳費憑
17 證、管理費之簿冊及註記、埔里郵局000150號存證信函、南
18 投縣○里鎮○○○○○○000○○○○○○00號調解不成立證明
19 書、南投縣○里鎮○○○○○○000○○鎮○○○○○○000號調解
20 書、票據號碼WG0000000、WG0000000號本票為證（見本院卷
21 第17至45、119至129頁），又被告已於相當時期受合法之通
22 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀為任何爭
23 執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段、第28
24 0條第1項前段之規定，應視同自認，本件經調查證據之結
25 果，堪認原告之主張屬實。然查：

26 (一)原告為南投縣○里鎮○○段000地號土地（下稱系爭土
27 地）、同段284建號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱
28 系爭房地）之所有權人無疑：

29 此部分業據原告提出系爭房地之第一類謄本為證，而系爭建
30 物門牌號碼即為系爭房屋，故堪信原告確為系爭房地之所有
31 權人。

01 (二)原告並非系爭租約之出租人：

02 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
03 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
04 第451條定有明文。次按民法第451條所定出租人於租期屆滿
05 後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出
06 租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無
07 反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘
08 境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義
09 存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂
10 契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力，最高法院55年台上
11 字第276號判決意旨參照。末按租賃契約依民法第451條規定
12 更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其
13 他條件）並未隨同變更，最高法院64年台上字第1579號判決
14 意旨參照。

15 2.觀諸原告所提系爭租約，出租人欄位為訴外人即原告之配偶
16 陳乃忻，故系爭租約之出租人為陳乃忻，並非原告。而系爭
17 租約租賃期限至110年3月6日止，故於該時即已租期屆滿，
18 且依系爭租約第6條約定，已明確於訂約時表明除經出租人
19 同意繼續出租外，應將房屋遷讓交還等語，從而系爭租約並
20 不生民法第451條默示更新之效果。

21 3.然觀諸原告所提113年10月17日南投縣○里鎮○○○○○○000
22 ○○鎮○○○○○○000號調解書，陳乃忻就系爭房屋口頭同意
23 被告得以續租至111年12月31日止，且陳乃忻與被告間亦就
24 積欠之金額有所共識，應認雙方已就租賃契約必要之點意思
25 一致，是應認陳乃忻就系爭房屋與被告成立一新租賃契約，
26 租賃期限自110年3月7日起至111年12月31日止（下稱新租賃
27 契約）。

28 4.而被告持續居住於系爭房屋，於113年10月3日始將系爭房屋
29 騰空遷讓返還，業據原告供承在卷，應認新租賃契約屆滿
30 後，被告仍為租賃物之使用收益，而陳乃忻並未即表示反對
31 之意思，故依民法第451條之規定，視為以不定期限繼續新

01 租賃契約。然依前揭說明，新租賃契約依民法第451條規定
02 更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他
03 條件）並未隨同變更，故出租人仍為陳乃忻，而非原告，
04 原告主張112年1月後其即為出租人，於法不合，並無可採。

05 (三)原告請求租金142,000、管理費27,000元部分：

06 觀諸系爭租約，亦未見陳乃忻、被告間有何管理費之約定，
07 原告亦自承被告沒有簽等情（見本院卷138頁）。且原告既
08 非系爭房屋租賃契約之出租人，且經本院於113年12月13日
09 當庭詢問原告「為何出租給被告房屋租約不是用你的名字，
10 是用陳乃忻的名字，陳乃忻是否經你同意出租？你跟陳乃忻
11 之間如何約定？」，原告回答：「本來就是我太太陳乃忻跟
12 被告簽約的。（被告答非所問）後面變成不定期租賃，我一
13 直沒收到錢。我有跟被告說新租賃契約就是加1千元，因為
14 物價上漲，所以漲房租。」等語（見本院卷第138頁），則
15 原告自承為陳乃忻與被告簽定租約，且過程中不斷答非所
16 問、不斷重複陳述自己並未收到租金，並未就陳乃忻是否經
17 原告同意出租、原告與陳乃忻之間如何約定為任何陳述，是
18 其居於出租人地位依據租賃契約請求被告給付租金142,00
19 0、管理費27,000元並無理由。

20 (四)原告請求電費3,160元部分：

21 原告主張被告積欠電費3,160元，業據其提出與主張相符之
22 台灣電力公司南投營業處函、繳費憑證為證（見本院卷第33
23 至37頁），上開單據自112年1月起至113年5至6月止，金額
24 共計3,344元【計算式：252+238+284+192+235+453+751+650
25 +289=3,344】，且受文者及戶名均為原告，然此電費為被告
26 所使用，與原告無關，並無爭執，故應認原告此部分依不當
27 得利法律關係，請求被告給付積欠之電費3,160元，為有理
28 由，應予准許。

29 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告3,1
30 60元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
31 應予駁回。

01 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
02 序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款
03 規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，
04 依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
06 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

09 埔里簡易庭 法 官 陳衡以

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

15 書記官 蘇鈺雯