

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第641號

原告 江吳秀鳳

訴訟代理人 江美儀

被告 王子敏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼南投縣○○市○○○路00巷00號房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣329,400元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣170,600元為原告預供擔保，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329,400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○○市○○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）72,000元，並自民國113年9月5日起至遷讓之日止，按月賠償租金5倍之違約金，及租賃期間內未繳之水電瓦斯費用（見本院卷第13頁）；嗣於114年1月8日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及給付積欠原告之租金與水電瓦斯費59,400元。(二)自113年9月5日起，被告尚未清空並遷讓系爭房屋，原告求償違約金3個月（自113年9月5日起至113年12月4日止）270,000元。核屬擴

01 張應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

02 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
03 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：原告為系爭房屋所有權人，兩造於110年10月29
07 日成立租賃契約（下稱系爭租約），租賃標的為系爭房屋，
08 約定租金為每月18,000元，租賃期限自110年12月5日起至11
09 3年12月4日止。詎被告自113年5月起均未給付租金及水、
10 電、瓦斯費用，至同年8月止，扣抵押租金18,000元後，共
11 計積欠原告59,400元（包含租金54,000元；水、電、瓦斯費
12 用5,400元），屢經原告以存證信函及訴外人即原告之女兒
13 江美儀以通訊軟體「微信」催告，被告均置之不理並刪除其
14 與江美儀之微信朋友關係，原告自得依民法第440條第1項、
15 第2項前段規定、系爭租約第14條約定，終止系爭租約，被
16 告自應將系爭房屋遷讓返還予原告，且系爭租約終止後，被
17 告自系爭租約終止之日起至遷讓返還系爭房屋之日止，仍繼
18 續無權占用系爭房屋，原告自得依系爭租約第6條約定，請
19 求被告給付自系爭租約終止之日起至遷讓之日止，依租約5
20 倍計算之違約金，故本件請求自113年9月5日起至113年12月
21 4日止之違約金270,000元。爰就遷讓房屋部分擇一依民法第
22 455條前段、第767條第1項前段、中段、系爭租約第14條；
23 就積欠之租金依系爭租約第3、4條；就積欠之水、電、瓦斯
24 費用依系爭租約第3、20條之約定；就違約金依系爭租約第6
25 條約定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

26 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
27 述。

28 三、得心證之理由：

29 (一)原告主張之上開事實，業據其提出與主張相符之房屋租賃契
30 約書、113年9月3日樹林郵局存證號碼第378號存證信函（下
31 稱系爭存證信函）、南投縣政府稅務局112年地價稅繳款

01 書、委託轉帳代繳（領）各項稅款約定書、112年地價稅課
02 稅土地清單、「王半農」與訴外人鄭深二之微信對話紀錄截
03 圖、江美儀與鄭深二之微信對話紀錄截圖、江美儀與「王子
04 敏（半農）」、「王半農」之微信及LINE對話紀錄截圖、訴
05 外人即原告配偶江弘安與「王半農」之LINE對話紀錄截圖、
06 中華郵政掛號郵件收件回執、系爭房屋建物登記第一類謄
07 本、系爭房屋照片、地籍圖資網路便民服務系統查詢（見本
08 院卷第15至37、131至153頁）、台灣自來水股份有限公司水
09 費通知單、催繳欠費通知單、台灣電力公司繳費通知單、欣
10 林天然氣股份有限公司氣費繳費通知單、便利商店繳費明
11 細、電子發票、銷貨明細表等為憑。復經本院依職權調閱系
12 爭房屋稅籍證明書、建物登記第一類謄本（見本院卷第45、
13 93頁），是本件經調查證據之結果，堪認原告主張之事實為
14 真實。

15 (二)請求遷讓房屋部分：

16 1.系爭租約終止日期應為113年9月5日：

17 (1)系爭存證信函未合法終止系爭租約：

18 原告以系爭存證信函主張系爭租約之終止時間點為113年9月
19 5日，固據其提出系爭存證信函、中華郵政掛號郵件收件回
20 執為憑（見本院卷第133至135、141頁），然查，原告寄發
21 系爭存證信函之收件地址為臺中市○區○○○路000號8樓之
22 1，惟實際上被告之戶籍地址為臺中市○區○○○路000號8
23 樓之1，此有被告地址報表、個人戶籍資料可佐（見本院卷
24 第77頁、限閱卷），且原告亦自陳其郵寄時誤植地址為238
25 號（見本院卷第111頁），是系爭存證信函並未合法送達被
26 告，難謂係合法向被告行使催告及終止之意思表示，原告此
27 部分主張，自無可採。

28 (2)原告主張以江美儀與被告之微信對話紀錄，作為向被告行使
29 終止系爭租約之意思表示，為有理由：

30 ①非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
31 時，發生效力；代理人於代理權限內，以本人名義所為之意

01 思表示，直接對本人發生效力，民法第95條第1項前段、第1
02 03條第1項分別定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相
03 對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀
04 態而言，僅使相對人已居可了解之地位即為已足，並非須使
05 相對人取得占有，故通知已送達於相對人之居所或營業所
06 者，即為達到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相
07 對人之閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力，最高
08 法院58年度台上字第715號、54年度台上字第952號判決意旨
09 參照。

10 ②原告主張以微信通知被告而合法終止系爭租約，業據其提出
11 江美儀與被告之微信對話紀錄截圖為證（見本院卷第141
12 頁），觀諸上開截圖，聊天室之對方用戶名係「王子敏（半
13 農）」，其於113年9月4日上午11時43分接受江美儀之朋友
14 驗證，系統自動傳送「我通過了你的朋友驗證請求，現在我
15 們可以開始聊天了」，被告並傳訊午安貼圖以及「請教你
16 是...？」，而江美儀於113年9月5日上午11時15分傳訊「王
17 先生您好，我是江吳秀鳳小姐的女兒江美儀，欲聯繫你租屋
18 處終止合約事宜...我方依法與（於）9/5終止租約，為此特
19 以本函催告台端於函到五日內付清租金，點交並整理清空該
20 處返還房屋」等語。嗣江美儀再繼續傳送新訊息及照片時，
21 訊息及照片左方即有警示圖案，並有系統顯示之訊息「半農
22 開啟了朋友驗證，你還不是他（她）朋友，請先自我介紹，
23 對方接受後，才能聊天」，從上開對話紀錄可見，江美儀係
24 居於原告代理人之地位、以原告之名義發出催告及終止租約
25 之意思表示，並以「我方」稱之，且原告亦主張以上開截圖
26 作為終止租約之通知，是認江美儀應為原告之代理人，其有
27 權代理原告處理系爭租約之相關事宜。且上開用戶「王子敏
28 （半農）」原已於江美儀透過訊息自我介紹後，通過江美儀
29 之朋友驗證請求，並回覆午安之貼圖及傳送「請教你
30 是...？」，顯見雙方已處於可互相發送、接收彼此訊息之
31 狀態。然於江美儀傳送有關處理系爭租約之相關訊息後，

01 「王子敏（半農）」即解除與江美儀之朋友關係，使江美儀
02 後續傳送其他訊息，均顯示雙方不是朋友，可證上開終止系
03 爭租約之非對話意思表示已送達於「王子敏（半農）」。且
04 若「王子敏（半農）」並非被告所使用之帳號，為何不於江
05 美儀傳訊後，表示其找錯人，而係直接刪除朋友關係？再參
06 照原告家人與「王半農」之LINE對話紀錄截圖（見本院卷第
07 131頁），江美儀於113年2月4日向「王半農」催討房租後，
08 「王半農」回訊「待我們大陸返回處理，如老哥覺得不願續
09 租，給我們時間離開便是」等語，可見「王子敏（半農）」
10 與「王半農」應均為被告所使用之微信及LINE帳號無誤，故
11 上開終止系爭租約之非對話意思表示已到達被告。

12 ③甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件
13 時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概
14 不負責，系爭租約第14條約定有明文，此約定已免除原告
15 催告之義務，是原告既主張以江美儀與被告之微信對話紀錄
16 截圖為終止系爭租約之意思表示，且上開訊息於113年9月5
17 日上午11時15分送達被告，自可認原告已於113年9月5日合
18 法終止系爭租約。

19 2.承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前
20 段定有明文。系爭租約既經原告於113年9月5日合法終止，
21 已如前述，則被告於系爭租約終止後，應返還系爭房屋，是
22 原告依系爭租約第14條約定、民法第455條前段規定，請求
23 被告將系爭房屋遷讓返還原告，自屬有據。至原告另依民法
24 第767條第1項前段、中段法律關係，對於被告為相同請求部
25 分，既經本院依系爭租約第14條約定、民法第455條前段之
26 規定判准如前，即無庸再予審酌，附此敘明。

27 (三)請求積欠之租金部分：

28 1.承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明
29 文。租金每個月新臺幣（以下同）壹萬捌仟元整，乙方不得
30 藉任何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費等由乙方付
31 費）；租金應於每月五日以前繳納，每次應繳壹個月份，乙

01 方不得藉詞拖延，系爭租約第3條、第4條分別經兩造約定。

02 2.經查，被告對於系爭租約自113年5月起至113年9月5日止，
03 共計4個月之租金均未清償，應認被告已違反系爭租約第3
04 條、第4條之約定甚明，而系爭租約約定每月租金18,000
05 元，原告亦自承應扣除押租金18,000元，是被告共計積欠原
06 告租金54,000元【計算式： $18,000 \times 4 - 18,000 = 54,000$ 】，
07 則原告依系爭租約第3條約定，請求被告應給付該積欠之租
08 金54,000元，即屬有據。

09 (四)請求水、電、瓦斯費用部分：

10 租金每個月新臺幣（以下同）壹萬捌仟元整，乙方不得藉任
11 何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費等由乙方付費）；交
12 付房屋日起，房屋水電費、電話費、瓦斯費、管理費清潔費
13 等由乙方負責，系爭租約第3條、第20條分別經兩造約定。
14 則被告自應負擔系爭房屋之電燈費、水電費、電話費、瓦斯
15 費、管理費清潔費等。而依上開原告所提之水費、電費、氣
16 費繳費通知單、便利商店繳費明細、電子發票、銷貨明細表
17 等，足見被告並未繳納系爭房屋之水、電、瓦斯費用，均係
18 由原告代為繳納，而被告積欠之水、電、瓦斯費用已達5,81
19 3元，是原告就此部分請求被告給付5,400元，尚屬合理。

20 (六)請求違約金部分：

21 乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租
22 賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉貨主張任
23 何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求
24 按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證
25 人丙方，絕無異議，系爭租約第6條定有明文。經查，系爭
26 租約於113年9月5日合法終止，而被告迄今尚未將系爭房屋
27 清空並遷讓返還原告，已如前述，是原告依系爭租約第6條
28 約定，請求被告給付3個月之違約金，共計270,000元【計算
29 式： $18,000 \times 5 \times 3 = 270,000$ 】，亦為有據，應予准許。

30 (七)綜上，原告得請求被告給付積欠之租金、水電及瓦斯費用、
31 違約金共計329,400元【計算式： $54,000 + 5,400 + 270,000 = 3$

01 29,400】。

02 四、綜上所述，原告依系爭租約約定、民法第455條前段規定，
03 請求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

04 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
05 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
06 權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
07 告預供擔保後，得免為假執行。

08 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
09 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
12 南 投 簡 易 庭 法 官 陳 衡 以

13 以上為正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
18 書 記 官 陳 芊 卉