

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3258號

原告 李茹芬

訴訟代理人 邱顯榮

被告 林慧涵

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○○路000號4樓E室之房屋全部遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣175,292元，並自民國112年10月27日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,500元。

三、訴訟費用由被告負擔。

事 實

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或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。本件原告前於起訴狀記載：請求被告給付自民國112年9月7日起至遷讓返還房屋之日止，按月賠償新臺幣（下同）8500元等語，惟於本院113年1月31日言詞辯論時減縮請求自起訴狀繕本送達翌日起算（詳本院卷第38頁筆錄），核屬請求之基礎事實同一，且為減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，自應准許。

二、本件被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：被告於107年8月10日向原告承租門牌號碼新
02 北市○○區○○○路000號4樓E室之房屋（下稱系爭房
03 屋），雙方原約定租期至108年8月9日止，每月租金為8,500
04 元，應於每月10日前繳納，房屋之水電費用由被告負擔，並
05 簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），嗣租期屆至未簽立新
06 租約，而成為不定期租賃契約。又依系爭租約第4條及第7
07 條約定被告應按月繳納租金，並自交付房屋日起，房屋之水
08 電費用亦由被告負擔，但原告代付水電費用後，被告仍未將
09 其應負擔之水電費用給付原告，惟被告截至112年9月份止，
10 積欠原告租金及應負擔之水電費用共計175,292元，因被告
11 積欠原告租金已達21個月，原告前於112年8月24日以郵局存
12 證信函催告被告，被告仍未清償積欠租金，復以同年9月7日
13 郵局存證信函通知被告終止系爭租約及請求返還房屋，故依
14 系爭租約及民法第455條前段之規定，請求被告遷讓返還系
15 爭房屋。又依系爭租約第4條約定被告應按月給付原告租
16 金，並依第7條約定自行負擔房屋水電費用，原告自得依系
17 爭租約及不當得利之法律關係請求被告積欠之租金及水電費
18 用175,292元。再依系爭租約第8條約定，被告於租期屆滿
19 時，如不即時遷讓交還房屋時，原告每月得向被告請求按照
20 租金數額計算之違約金，系爭租約租期既經合法終止，被告
21 拒不返還系爭房屋，原告依約自得請求自起訴狀繕本送達翌
22 日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付相當於租金數額計算
23 之違約金8,500元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部
24 遷讓返還原告。(二)被告應給付原告175,292元，並自起訴狀
25 繕本送達翌日起至遷讓返還第(一)項房屋之日止，按月給付原
26 告8,500元。

27 二、被告經本院合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
28 作任何聲明或陳述。

29 三、按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
30 同自認，但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人對
31 於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞

01 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之
02 規定，分別為民事訴訟法第280條第1項、第3項前段所明
03 文。經查，原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之
04 房屋租賃契約書、郵局存證信函影本等件為證（詳本院112
05 年度重簡字第2189號卷第13頁至第24頁），又被告對於原告
06 上開主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯
07 論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認，堪認原
08 告上開主張為真。

09 四、次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
10 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。承
11 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。又無法律上之原因
12 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第451
13 條、第455條前段、第179條前段分別定有明文。另出租人非
14 因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個以上時，不
15 得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。再依兩造所簽
16 系爭租約第4條約定租金應於每月10日以前繳納，被告不得
17 藉詞拖延；第7條約定交付房屋日起，房屋之水電費用由被
18 告負擔；第8條約定被告於租期屆滿時，除經原告同意繼續
19 出租外，如不即時遷讓交還房屋時，原告每月得向被告請求
20 按照租金數額之違約金至遷讓完了之日止，決無異議等情
21 （詳本院112年度重簡字第2189號卷第19、21頁）。查本件
22 原告主張與被告就系爭房屋成立不定期租賃關係，因被告積
23 欠租金已達21個月，復以郵局存證信函催告被告給付租金未
24 果，依上開規定，原告自得於催告給付期限屆至後，終止系
25 爭租約，是系爭租約即自原告於112年9月7日以郵局存證信
26 函通知被告即當日送達時起合法終止。準此，原告主張依系
27 爭租約及民法第455條前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓
28 返還原告，自屬有據。另依系爭租約第3條、第7條約定，系
29 爭房屋之租金為每月8,500元，系爭房屋之水電費用由被告
30 負擔，有系爭租約在卷可參，則原告主張被告尚積欠租金及
31 由原告代墊之水電費用共計175,292元，而依系爭租約及民

01 法第179條前段規定請求被告給付，應屬有據。又系爭租約
02 業經原告合法終止，已如前述，被告仍拒不返還系爭房屋，
03 依系爭租約第8條約定，被告於租期屆滿時，如不即時遷讓
04 交還房屋時，原告每月得向被告請求按照租金數額計算之違
05 約金，系爭租約既經合法終止，被告拒不返還系爭房屋，原
06 告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即112年10月27起，至遷
07 讓返還系爭房屋止，按月給付相當於租金數額計算之違約金
08 8,500元，應為可採。

09 五、從而，原告依系爭租約、民法第455條前段及第179條前段規
10 定，請求如主文第一、二項所示，為有理由，應予准許。

11 六、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
12 前段、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
14 民事第一庭 法 官 張紫能

15 以上正本係照原本作成

16 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。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
19 書記官 蘇哲男