

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3701號

原 告 楊秀蘭
訴訟代理人 白乃云律師
被 告 陳奕伶

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年2月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾陸萬陸仟貳佰零捌元，及自民國一一
四年二月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣肆拾陸萬陸仟貳佰零捌元為
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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。次按原告於判決確定前，得撤回訴
之全部或一部；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言
詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於
筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期
日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日
到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日
起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第26
2 條定有明文。本件原告起訴聲明原請求：(一)被告應將坐落
於門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號3樓之房屋

01 (下稱系爭房屋) 遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺
02 幣(下同)398,500元,及自本起訴狀送達翌日起至清償日
03 止,按年息5%計算之利息;暨自民國113年12月1日起至返還
04 上開房屋之日止,按月給付原告29,500元。(三)願供擔保請准
05 宣告假執行(見本院卷第9頁);嗣於114年2月18日以民事變更
06 聲明狀變更聲明為:(一)被告應給付原告466,208元,及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。(二)
08 願供擔保,請准宣告假執行(見本院卷第59頁)。經核上開
09 撤回及減縮應受判決事項之聲明,與前揭規定相符,應予准
10 許。

11 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
12 法第386條各款所列情形,爰依原告之聲請,由其一造辯論
13 而為判決。

14 貳、實體方面:

15 一、原告主張:

16 (一)被告於112年6月10日向原告承租系爭房屋,兩造簽立房屋租
17 賃契約書(下稱系爭租約),約定被告應於每月10日以前給
18 付原告租金含車位、管理費總額共29,500元。惟被告自承租
19 賃系爭房屋以來,均未按時給付租金,經原告多次以電話聯
20 繫被告及訴外人即同住配偶柯O佑,被告雖稱會付清積欠之
21 租金,卻均未付清,至113年10月份為止,已積欠租金總額
22 高達289,000元。經原告屢次電話聯繫被告及其配偶催繳,
23 被告仍不理會,原告遂於113年10月14日以台北長春路郵局
24 第3123號、第3124號存證信函至被告戶籍地址及系爭房屋
25 之租賃地址,向被告催告應於113年10月25日前給付積欠
26 之租金,然被告仍置之不理。原告於113年10月25日仍未收
27 到被告積欠之租金,被告積欠租金之總額已超過9個月之租
28 金總額,原告遂於113年10月29日再次發存證信函通知被告
29 終止系爭租約之意思表示,並請應於系爭租約終止後即存證
30 信函送達後30日將系爭房屋返還予原告,併清償積欠之全部
31 租金,然被告均未予回應,嗣經原告於114年2月9日以廢棄

01 物清理完畢被告遺留之個人物品，並收回系爭房屋。

02 (二)被告積欠原告之租金，以及終止後相當於租金之不當得利，
03 計算至114年1月份止，共計為377,500元，又積欠水費、電
04 費、瓦斯費8,708元，以及原告涉訟所繳納之律師費用80,00
05 0元，總計被告應給付原告466,208元等語。並聲明：1.被告
06 應給付原告466,208元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
07 日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行
08 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
09 任何聲明或陳述。

10 三、經查，原告所主張前揭事實，業據其提出系爭租約影本、存
11 證信函影本、律師費收據等件為證(見本院卷第21至65頁)，
12 經核與原告前開所述相符，且按被告已於相當時期受合法之
13 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執
14 者，依民事訴訟法第280條第3項規定，準用同條第1項規
15 定，視同自認。是本件被告於言詞辯論期日前相當時期受合
16 法通知，卻未於言詞辯論期日到場，又未提出準備書狀爭
17 執，應視為對原告主張之事實自認，自堪信原告前述主張之
18 事實應為真實。

19 四、本件應審酌之點為：原告得否請求被告給付466,208元？茲
20 分述如下：

21 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
22 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。次按
23 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
24 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
25 契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
26 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
27 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。又
28 承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，
29 出租人得收回房屋。此觀民法第440條第1項、第2項、土
30 地法第100條第3款規定甚明。該條款所謂因承租人積欠租
31 金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項規定，對於

01 支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於
02 其期限內不為支付者，始得終止租賃契約（最高法院42年台
03 上字第1186號判例意旨參照）。復按無法律上之原因而受利
04 益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，
05 而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。

06 (二)經查，兩造自112年6月10日就系爭房屋確有締結租賃契約，
07 約定每個月租金總計為29,500元，迄至113年10月份為止，
08 已積欠租金總額高達289,000元，原告以存證信函催告被告
09 應於期限內給付積欠租金，若被告未依期限給付租金，則終
10 止系爭租賃契約等節，業經本院認定如前，亦有原告所提出
11 之存證信函在卷可稽，詎被告仍未於原告所催告之期限內履
12 行其給付租金之義務，迄今均未給付其所積欠之系爭房屋租
13 金，揆諸前揭法條意旨，原告自得以上開存證信函之通知，
14 於催告給付期限屆至後，依法終止與被告間之系爭租賃契約
15 關係。惟查原告固以台北長春路存證號碼003212信函通知被
16 告終止系爭租約，然該份存證信函並未經被告收受，惟原告
17 另以起訴狀再次為終止系爭租約之意思表示，起訴狀繕本業
18 於114年2月4日經被告親自收受送達，則系爭租賃契約關係
19 於114年2月4日已生終止效力，原告自得依系爭租賃契約
20 關係請求被告給付系爭租約終止前之積欠租金總計377,500
21 元(含迄至113年10月止積欠租金289,000元及嗣後計算至114
22 年1月止之積欠租金88,500元【系爭租約於114年2月4日終
23 止】)。復查，系爭租約終止後，被告即無繼續占用系爭房
24 屋之正當權源，揆諸前開說明，倘被告仍無權占有，原告自
25 得主張依不當得利規定請求返還受有使用系爭房屋之利益，
26 然系爭租約於114年2月4日始告終止，被告於系爭租約終止
27 前所積欠租金業依租賃契約關係認定被告應給付377,500
28 元，誠如前述，而依原告自陳其於114年2月9日已收回系爭
29 房屋(且依原告書狀所主張其請求終止後相當於租金之不當
30 得利亦僅計算至114年1月份止)，故系爭租約終止後之不當
31 得利(即114年2月以後)，即不予計算。又兩造另於系爭租約

01 第7條約定水費、電費、瓦斯費均應由承租人負擔，以及第1
02 7條約定被告若有違約情事，如原告因涉訟所繳納之律師費
03 用，應由被告負責賠償等內容，故原告就此部分依系爭租約
04 第7條、第17條約定請求被告應給付水費、電費、瓦斯費8,7
05 08元以及律師費用80,000元，亦屬有據。

06 (三)是以，原告總計得請求被告給付數額為466,208元(計算式：
07 377,500元+8,708元+80,000=466,208)。

08 五、綜上所述，原告請求被告應給付原告466,208元，及自起訴
09 狀繕本送達翌日起(即114年2月5日，見本院卷第79頁)至清
10 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至原
11 告陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟本件原告勝訴部分，係
12 所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第
13 389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分雖
14 經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請不過促請法
15 院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判，另本院併依
16 職權酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執
17 行。

18 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
19 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
20 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

23 民事第五庭 法官 張惠閔

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

28 書記官 魏浚庭