臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第279號

原　　告　徐元圭

訴訟代理人　徐仙惠

被　　告　蔡敦任

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣9萬6,000元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔1%，餘由原告負擔。。

四、本判決原告勝訴部份得為假執行，但被告如以新臺幣9萬6,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事　實

壹、程序方面

本件被告經合法通知，無正當理由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、實體方面

一、原告主張：被告於民國113年10月5日與原告簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約），向原告承租坐落於新北市○○區○○路000巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期1年，押租金2個月新臺幣（下同）9萬6,000元，每月租金4萬8,000元，租金應於每月5日前支付。被告於簽立系爭租賃契約後僅支付押租金及113年10月5日之第1期租金，此後即未再給付原告租金，積欠同年11月及12月租金共計9萬6,000元，原告以存證信函催告被告支付租金並告知將終止租約，而自114年1月4日起，系爭租賃契約既已終止，被告對於租賃物即為無權占有，應返還系爭房屋予原告，並按月賠償原告未收租金之14萬4,000之損害至交屋日止。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段，請求被告遷讓返還房屋並給付

積欠租金、按月賠償相當租金之損害。並聲明：被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，及給付租金9萬6,000元並自114年1月5日起至遷讓之日止按月賠償4萬8,000元。

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述。

三、得心證之理由：

㈠被告應給付原告積欠之113年11月及12月租金，共計9萬6,000元：

原告主張與被告簽訂系爭租賃契約，由被告向原告承租系爭房屋，原告已收取押租金9萬6,000元，而被告於簽立系爭租賃契約後僅支付113年10月5日之第1期租金，此後即未再給付原告租金，積欠同年11月及12月租金共計9萬6,000元之事實，業據原告提出系爭租賃契約、訴外人即原告之女兒徐仙惠與被告之對話截圖為證，核與其主張相符；被告經於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同對原告主張之事實為自認，原告此部分主張堪信為真實。

㈡系爭租賃契約尚未終止，原告不得請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，及自114年1月5日起至遷讓之日止按月賠償4萬8,000元：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。又租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止租約。其租金約定於每期開始支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。承租人積欠租金額，除已擔保金抵償外，達二個月以上者，出租人得收回房屋。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第767條第1項前段、第440條第2項、土地法第100條第3款、民法第455條定有明文。

2.經查，原告雖於113年12月9日寄發板橋埔墘郵局存證號碼400之存證信函給被告，通知被告已積欠113年11月、12月之租

金共9萬6,000元，如被告未於函到5日內給付租金，原告將依合約約定終止租約，然此僅係催告被告給付租金之意思表示，尚非終止系爭租賃契約之意思表示。復經本院詢問原告訴訟代理人關於本件租賃契約是否終止?原告訴訟代理人表示「沒有，因為聯絡不到被告」、「我有聯絡到被告爸爸，請被告趕快搬走，但也沒下文。」等語，足見系爭租賃契約尚未經終止，仍為有效之租賃契約，被告占有系爭房屋即非無權占有，原告訴請被告遷讓返還系爭房屋，及主張系爭租賃契約終止後，被告應自114年1月5日起至遷讓之日止按月賠償原告4萬8,000元，即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告請求被告給付租金9萬6,000元部分為有理由，逾此部分均無理由，均應予駁回。

五、本件所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款，本院職權宣告假執行。並依民事訴訟法第392條第2項規定，就被告部分酌定相當擔保金額予以宣告之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　張智超

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　劉冠志