

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第1951號

原告 蔡佩霖
被告 張運鴻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○號三樓三○五室房
屋全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參萬肆仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟捌佰伍拾元由被告負擔新臺幣貳仟肆佰貳拾
伍元，及自本案確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年8月28日向原告承租門牌號碼新
北市○○區○○街000號3樓305號室(下稱系爭房屋)，約定
租期自112年8月28日起至114年9月6日止，每月租金為新臺
幣(下同)8500元，於每月10日給付，並由被告交付押租金1
萬7000元給原告(下稱系爭租約)。詎被告自112年12月即
未依約給付租金，至113年5月止，扣除押租金1萬7000元，
尚欠租金3萬4000元，已逾2個月之租額，原告前已透過存證
信函向被告限期催繳，被告仍未給付。原告嗣於113年12月2
6日再以本件起訴狀繕本送達及當庭向被告表示聲明終止系
爭租約，而系爭租約既經終止，被告即應將系爭房屋全部遷
讓返還原告。然被告自系爭租約終止後，仍無權占用系爭房
屋迄今，因此被告除應返還系爭房屋及上開積欠租金外，並

01 應依系爭租約約定於終止翌日即113年5月25日起至遷讓系爭
02 房屋之日止，按月給付違約金8500元。再被告積欠租賃期間
03 之水電費共4500元未繳納，原告嗣後已代為繳款，依約應由
04 被告負擔。為此，爰依系爭租約提起本件訴訟，並聲明：(一)
05 被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告3
06 萬4000元，及自113年5月25日起至遷讓系爭房屋之日止，按
07 月給付原告8500元。(三)被告應給付原告4500元。

08 二、被告則以：伊都有按時繳房租及水電費等語置辯。並聲明：
09 原告之訴駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告請求返還系爭房屋及積欠租金部分：

- 12 1. 按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有
13 明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
14 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
15 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。又承租人租
16 金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租
17 金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃
18 物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依
19 前項之規定，終止契約。出租人非因承租人積欠租金額，除
20 以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋。承租人
21 於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第
22 2項前段、第455條、土地法第100條第3款亦分別定有明文。
- 23 2. 經查，被告於112年8月28日向原告承租系爭房屋，並簽訂系
24 爭租約，約定租期自112年8月28日起至114年9月6日止，每
25 月租金8500元，並應於每月10日前繳納，押租金則是1萬700
26 0元。然被告自112年12月起即未依約繳付租金，至113年5月
27 止，扣除押租金1萬7000元，尚欠租金3萬4000元，已逾2個
28 月之租額，原告遂以存證信函之送達作為催告被告給付積欠
29 租金之通知，並限期被告繳納，如逾期未給付則終止租約，
30 而該存證信函經郵差分別於113年5月17日、6月11日、6月12
31 日投遞未獲回應，嗣於同年6月13日製單招領等情，有系爭

01 租約及三重中山路郵局第399號存證信函附卷可稽，足見原
02 告以被告積欠2個月以上之租金為由，作為提前終止系爭租
03 約之意思表示，且已於113年6月13日合法送達被告，系爭租
04 約既於113年6月13日終止，被告自負有將系爭房屋全部遷讓
05 返還原告及給付未付租金之義務。從而，原告主張被告應將
06 系爭房屋全部遷讓返還原告及給付積欠租金3萬4000元，洵
07 屬有據，應予准許。

08 3. 被告固以前詞置辯，惟並未提出任何證據足以證明有清償積
09 欠租金之事實，是被告此部分所辯，自難信為真實。

10 (二)原告請求違約金部分：

11 依系爭租約第8條約定：乙方（即被告，下同）於租期屆滿
12 時，除經甲方（即原告，下同）同意繼續出租外，不得藉詞
13 推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月
14 得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙
15 方及連帶保證人丙方，決無異議等語。可知系爭租約就被告
16 給付違約金責任，文義上僅約定於「租期屆滿」卻未即時遷
17 讓返還房屋之情形始發生。而本件係原告以被告遲延給付租
18 金為由提前終止系爭租約，並非租期屆滿情形，自非合於該
19 條約定要件，足見原告據此請求被告按月給付違約金，即屬
20 無據，不應准許。

21 (三)原告請求水電費部分：

22 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按系爭租約第7條約
24 定：「交付房屋日起，房屋水電費、瓦斯、電話、管理、清
25 潔等費用由乙方負責」。查原告主張代被告繳納水電費4500
26 元，惟為被告所否認，依前開規定，自應由原告就此部分有
27 利於己之事實，負舉證責任。然原告僅空言主張係按照之前
28 每月預抓的平均計算，並未提出任何證據以實其說，難認有
29 據，不應准許。

30 四、綜上所述，原告主張依系爭租約，請求被告如主文第1、2項
31 所示給付，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理

01 由，應予駁回。

02 五、本件原告勝訴部分適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判
03 決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執
04 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，爰不一一論述。

07 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

09 三重簡易庭 法 官 王凱平

10 以上正本係照原本作成。

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
12 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
13 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

15 書記官 楊家蓉