

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1329號

原告 陳信介

訴訟代理人 陳淳泓

林瑞珠律師

被告 台灣健康農業開發有限公司

兼 上一人

法定代理人 楊靖汝

訴訟代理人 仁培厚

上列當事人間返還租賃房屋事件，於中華民國114年5月9日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○號五樓之三
房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬肆仟元，並自民國一百一十三年十月
十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年六月一日起至遷讓返還上開房屋之日
止，按月給付原告新臺幣貳萬貳仟元。

被告應給付原告新臺幣柒仟參佰肆拾玖元，並自民國一百一十三
年十月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟陸佰陸拾元及自本判決確定翌日起至清償日
止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾伍萬捌仟元預供擔保得免
為假執行。

訴訟標的及理由要領

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、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 項但書第2 款、第3 款定有明

01 文。又依同法第436 條第2 項之規定，前揭規定於簡易訴訟
02 程序亦適用之。查原告起訴時訴之聲明第原為：「（一）被
03 告應將門牌號碼為臺北市○○區○○○路000號5樓之3之房
04 屋清空返還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）4
05 萬4,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年
06 息百分之五計算之利息。（三）被告應自113年6月1日起迄
07 被告返還第1項聲明房屋時止，應每月給付原告2萬2,000
08 元。（四）被告應給付原告801元，及自起訴狀繕本送達之
09 翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。」；嗣於
10 本院審理中原告具狀變更訴之聲明為先位聲明：「（一）被
11 告應將門牌號碼為臺北市○○區○○○路000號5樓之3之房
12 屋清空返還原告。（二）被告應給付原告4萬4,000元，及自
13 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之
14 利息。（三）被告應自113年6月1日起迄被告返還第1項聲明
15 房屋時止，應每月給付原告2萬2,000元。（四）被告應給付
16 原告7,349元，及自113年10月30日起至清償日止按年息百分
17 之五計算之利息；備位聲明：（一）被告應將門牌號碼為臺
18 北市○○區○○○路000號5樓之3之房屋清空返還原告。

19 （二）被告應給付原告11萬元，及自113年11月1日起至民事
20 訴之變更狀送達日止，以每日733元計算之租金，及前開租
21 金按年息百分之五計算之利息。（三）被告應自民事訴之變
22 更狀送達之翌日起迄被告返還第1項聲明房屋時止，應每月
23 給付原告2萬2,000元。（四）被告應給付原告7,349元，及
24 自113年10月30日起至清償日止按年息百分之五計算之利
25 息。」，核原告所為上開訴之變更，屬擴張應受判決事項之
26 聲明，揆諸前揭之規定，應予准許。又被告經合法通知無正
27 當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
28 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

29 二、原告起訴主張：被告前於民國112年6月27日與伊簽訂租賃契
30 約，約定由被告向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○○路00
31 0號5樓之3房屋（下稱系爭房屋）作為設立公司地址之用，

租賃期間自112年7月1日起至114年6月30日止，每月租金4萬4,000元，應於每月1日給付，押租金為2個月租金共4萬4,000元，水、電及管理費，均由被告自行負擔。嗣兩造於113年4、5月間合意於113年5月31日提前終止租約，被告並同意提前遷出並返還系爭房屋，惟屆期被告並未依約履行，迄今仍未返還系爭房屋，迄今仍受有相當於租金之不當得利。且被告自113年4月起即未給付租金，如認租賃契約已於113年5月31日終止，則被告尚積欠113年4、5月租金共44,000元未給付。如認租賃契約未於113年5月31日終止，但被告自113年4月起即未依約繳納租金，經扣抵押租金4萬4,000元後，積欠租金已達5個月，伊自得依租賃契約第11條約定終止租約。此外，被告自113年5月起至10月止，尚積欠上開期間之水、電費及管理費共7,349元未繳納。屢經催索，未予置理。為此，爰依系爭租約及民法第767條、第455條、第179條等法律關係提起本件訴訟等語，並聲明求為判決如主文第1項至第4項所示。

三、被告則以：被告先辯稱伊沒有同意要提前返系爭房屋，也沒有積欠租金，也沒有積欠水電、管理費。伊已於113年5月30日即將系爭房屋清空，所以原告不應該再向伊請求返還，但是系爭房屋鑰匙，伊並沒有返還給原告。嗣被告具狀改稱兩造有合意於113年5月31日提前終止租約，伊並於113年5月31日遷出該屋，並繳清房租、水電及管理費。原押租金4萬4,000元轉為抵付113年4、5月積欠之租金，原告主張尚積欠電費7,349元，與事實不符，因為113年5月電費僅429元（見本院卷第166頁）等語，資為抗辯，並聲明求為駁回原告之訴，及如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

（一）原告主張被告於上開時、地與伊簽訂系爭租約，約定由被告向伊承租系爭房屋，租賃期間自112年7月1日起至114年6月30日止，每月租金4萬4,000元，押租金為4萬4,000元，水、

01 電及管理費，均由被告自行負擔。嗣兩造合意於113年5月31
02 日提前終止租約，被告尚積欠原告113年4、5月租金共44,00
03 0元未給付，另積欠原告被告尚積欠原告113年4、5月份租
04 金，及自113年5月起至10月止，上開期間之水、電費及管理
05 費共7,349元未繳納，且被告尚未返還系爭房屋鑰匙，迄今
06 仍繼續無權占用系爭房屋，並受有相當於租金之不當得利之
07 事實，業據提出與所述相符之房屋租賃契約書、LINE對話紀
08 錄、律師函、電費單、繳納水費基本明細資料、免用統一發
09 票收據等件為證。本院審酌上開證據，應堪信原告之主張為
10 真實。

11 (二)至被告雖抗辯：兩造有合意於113年5月31日提前終止租約，
12 伊已於113年5月31日遷出該屋，並已繳清積欠之房租、
13 水、電及管理費云云，惟被告於前次庭期既承認仍未返還系
14 爭房屋鑰匙予原告，嗣經合法通知未於最後言詞辯論期日到
15 場，復未提出任何有利於己之證據供本院參酌，故被告所辯
16 均不可採，併予敘明。

17 五、從而，原告依上開法律關係，先位聲明請求被告為如主文第
18 1項至第4項所示之給付，為有理由，應予准許。又本件原告
19 係採選擇合併，本院既以擇一為有利於原告之判斷，則原告
20 所主張之其他請求權基礎即無庸審酌，併此指明。

21 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款，訴訟適用簡易程
22 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389第1項第3款規定，
23 依職權宣告假執行，又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執
24 行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。並依職權確
25 定訴訟費用額為新臺幣1,660元（第一審裁判費）及自本判
26 決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，應
27 由被告負擔。

28 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
29 士林簡易庭法 官 張明儀

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

04 書記官 陳詩為