

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第874號

原告 凌怡芬

被告 張文蓁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼為臺中市○○區○○街000巷0號4樓之12房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應自民國114年12月4日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬8000元。
- 三、被告應給付原告新臺幣2萬9434元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決於原告以新臺幣80萬6000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣241萬7434元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴聲明第2項、第3項原分別為：(二)自民國114年12月3日起至返還系爭房屋之日止，被告應按月給付原告新臺幣（下同）3萬8000元。(三)被告應返還積欠租金、管理費、電費、廢棄物清運費。嗣更正如下聲明所示，核原告上開所為，並未變更訴訟標的，僅更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。
- 二、被告經合法通知，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、實體事項

一、原告主張：兩造於113年12月3日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告向伊承租門牌號碼臺中市○○區○○街000巷0號4樓之12房屋（下稱系爭房屋），租期自113年12月3日至114年12月3日，每月租金7600元，水、電及管理費用由被告負擔。詎被告自114年7月起即未按期繳納租金，遲付租金至起訴前已達5個月，縱扣除2個月押租金1萬5200元，仍逾期3個月租金未繳納，加計積欠電費658元、管理費5976元，尚積欠2萬9434元未繳納（計算式：7600元×5+658元+5976元-15200元=2萬9434元），其中管理費已由伊支付，被告受有清償利益，致伊受有損害。又按系爭租約第6條約定，如被告未即時遷讓房屋，伊可按月向被告請求給付依租金5倍計算之違約金。系爭房屋因被告逾期繳納電費而遭斷電，伊多次聯繫被告及於系爭房屋門口張貼終止租約之訊息，均未獲回應。而縱伊未合法終止租約，系爭租約業已屆期，被告已無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，其迄今仍繼續占用系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段、民法第179條規定、系爭契約第3條、第6條約定，請求遷讓房屋，並如數給付積欠之租金、電費及管理費等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應自114年12月4日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬8000元。(三)被告應給付原告2萬9434元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由

(一)按系爭租約第2條、第3條及第6條分別約定，系爭租約租金為7600元，租期於114年12月3日屆期，租期屆滿時，如不即時遷讓系爭房屋，出租人得向承租人請求3萬8000元之違約金（即7600元×5=3萬8000元），有系爭租約在卷可佐（見本

01 院卷第17-27頁)。查，系爭租約既已屆期，被告即應返還
02 系爭房屋，其迄未返還，即屬無合法權源占用系爭房屋且構
03 成違約事由，則原告依系爭租約第6條及民法第767條第1項
04 前段規定，請求被告將系爭房屋騰空返還原告，並直至返還
05 系爭房屋止，按月給付3萬8000元，即屬有據。

06 (二)另觀諸系爭租約第3條約定，系爭房屋之電燈費用及水費，
07 未包含於每月租金7600元，且兩造就管理費約定由被告負擔
08 無誤；另參酌兩造間之對話紀錄可知（見本院卷第47頁），
09 原告曾因接獲電力公司通知而催請被告儘速繳納電費，足認
10 系爭房屋水、電費確由承租人即被告負擔。查，被告積欠11
11 4年7月至11月之租金共3萬8000元（計算式：7600元×5=3萬8
12 000元）、電費658元，業據原告提出張貼公告、簡訊對話紀
13 錄、台灣電力股份有限公司台中區營業處114年9月19日函為
14 據（見本院卷第29-35、45-65、67頁），而原告支付被告積
15 欠之管理費5976元，致被告無法律上原因受有5976元之利
16 益，原告受有損害，另經原告提出管理費收費證明為據（見
17 本院卷第91頁），是被告尚積欠原告4萬4634元，扣除被告
18 前已給付之押租金1萬5200元，被告仍需給付原告2萬9434
19 元。則原告依系爭租約第3條約定及民法第179條規定，請求
20 被告給付2萬9434元，自屬可採。

21 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、民法第179條規
22 定、系爭契約第3條、第6條約定，請求如主文第1項至第4項
23 所示，為有理由，應予准許。

24 五、另按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以
25 一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部
26 分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定
27 其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法
28 律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。本判
29 決第2、3項所命給付之金額未逾50萬元，然與本判決第1項
30 合併計算其金額已逾50萬元，揆諸前揭說明，本院不另依職
31 權宣告假執行。而原告陳明願供擔保為假執行之宣告，核無

01 不合，爰酌定相當擔保金額後准許之，並依職權宣告被告如
02 供擔保得免為假執行。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
04 結果不生影響，無庸逐一論列，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

06 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

07 民事第三庭 法 官 黃品瑜

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
10 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

12 書記官 高偉庭