臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第825號

原　　告　聚信利和建築開發有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳柏成

訴訟代理人　張智皓

000000000000000000

被　　告　蘇世賢

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月6日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○路000號5樓A2房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣31,030元。

三、訴訟費用新臺幣14,604元由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、本判決第一項於原告以新臺幣36萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣108萬元，為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣10,343元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣31,030元，為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依到場原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）原告於民國114年5月1日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將所有門牌號碼臺南市○○區○○路000號5樓A2房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自114年5月1日起至114年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）6,000元，車位800元，電費由被告支付。後來原告發現被告長期帶女友居住系爭房屋，故從114年7月起約定每月租金多收500元（下稱系爭租約）。

（二）詎被告從114年5月起至8月止，連續欠繳租金等（未付月份：114年5月8,100元、6月8,120元、8月8,420元），扣掉陸續分期給付，截至8月底欠款15,100元；被告自9月起不再理會原告通知繳款，不再繳納租金：未付月份114年9月8,470元、10月7,460元，累計欠款15,930元，以上合計31,030元（計算式：15,100+15,930=31,030）。原告催告被告給付租金等事宜，以通訊軟體LINE通知被告限期繳清及搬遷，並終止租約，通知皆已由被告讀取知悉。被告於租期終止後，未依約遷讓返還房屋且屬無權占有，有侵害原告之所有權。為此爰依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又被告拖欠房租等費用，亦應負清償責任。

（三）聲明：

1.被告應將坐落臺南市○○區○○路000號5樓A2房屋騰空遷讓返還原告。

2.被告應給付原告31,030元。

3.原告願供擔保請准宣告假執行。

4.訴訟費用由被告負擔。

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）查原告前揭主張之事實，業據提出系爭租約、LINE訊息對話、催告通知、系爭房屋建物登記第一類謄本為證（見本

院115年度新司簡調字第825號卷第19-27頁、第51-53頁，下稱調解卷），核屬相符，堪信原告之主張為真實。

（二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，亦即占有人應就其占有之正當權源負舉證責任。經查：

1.原告主張其於114年10月7日以LINE訊息向被告終止系爭租約云云。查上開LINE訊息稱：「前租金尚欠15100元。114年9月租金8470元未繳。114年10月租金7460元，繳款期限114年10月5日尚未繳納。目前已超過兩個月租金未繳納，依法催告你應於110年10月10日前繳清，否則本公司將對你提起給付租金訴訟，並終止租約。訴訟期間所衍生的費用（包括租金不當得利、利息、與相關訴訟費用等）將一併對你求償。」等語（見調解卷第27頁）。上開訊息是原告訂定期限向被告催繳租金，並稱不繳納將對被告終止租約，該通知只是催告尚未為終止租約之意思表示甚明。此外原告未提出因被告未於期限內繳納租金，已對被告為終止系爭租約之意思表示之證據，原告主張因被告欠繳租金而提前約止租約尚無可採。

2.惟系爭租約於114年12月31日因租期屆滿而終止，被告持續占有系爭房屋即屬無權占有，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭房屋，即屬有據。

（三）又按「承租人應依約定日期，支付租金。」民法第439條前段定有明文。被告自114年5月1日起陸續欠繳租金、車位費、電費，迄114年10月31日止積欠租金31,030元，此有原告提出之還款紀錄可參（本院卷114年度新簡字第866號卷第37頁），另原告將被告租欠上開款項數額以LINE訊息向被告催繳（見調解卷第27頁），被告已讀訊息但未爭

執，可信為真實。則原告依系爭租約，請求被告給付上開租金、車位費、電費共31,030元為有理由，應予准許。

四、綜合上述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告返還系爭房屋、依系爭租約請求被告給付31,030元，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許；併按民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金額宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

六、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、第78條定有明文。另依民事訴訟法第91條第3項規定，以裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。本件訴訟費用即第一審裁判費14,604元應由被告負擔，爰判決如主文第3項，並依前開規定諭知加給利息。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　10　　日

民事第三庭　　法　　官　張麗娟

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　　115　　年　　9　　月　　15　　日

書 記 官　高培馨