

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1140號

原告 鄭龍濱 住○○市○○區○○街000巷0號

訴訟代理人 陳美夙

被告 嚴美茵

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街000號○○樓之○○房屋，遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣19萬8,837元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣45萬9,837元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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項第3款定有明文，依同法第436條第2項規定，亦為簡易訴訟程序所適用。本件原告原起訴聲明請求：(一)被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街000號5樓之19房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付新臺幣（下同）1萬231元（包含民國112年1月至5月管理費7,710元、112年3月至5月水電費1,822元、112年4月瓦斯費699元），並自111年10月6日起至遷讓房屋之日止，按月給付1萬6,000元（見112年度南司簡調字第576號卷，下稱調字卷，第11頁）。嗣於112年11月30日具狀追加請求111年10月至112年11月之租金20萬8,000元及管理費9,230元、水電費2,543元、瓦斯費833元，並變更聲明第2項為被告應給付23萬837元及法定遲延

01 利息（見本院卷第96頁）；再於113年1月31日言詞辯論期日
02 將請求之111年10月至112年11月租金20萬8,000元中，扣除
03 押租金3萬2,000元，並捨棄法定遲延利息及按月給付相當於
04 不當得利之租金1萬6,000元之請求，變更聲明為被告應給付
05 19萬8,837元（見本院卷第223至224頁、第226頁）。經核係
06 屬擴張、減縮應受判決之事項，與前開規定相符，應予准
07 許。

08 二、原告主張：

09 (一)被告向原告承租其所有之系爭房屋，並簽訂房屋租賃契約
10 書，約定租賃期間自111年4月6日起至113年4月5日止，每月
11 租金1萬6,000元，管理費、水費、電費及瓦斯費均由被告自
12 行負擔，被告並繳交押租保證金3萬2,000元（下稱系爭租
13 約）。詎被告自111年10月6日起即未依約繳交租金、管理
14 費、水費、電費及瓦斯費，原告於112年11月16日以台南原
15 佃郵局存證號碼166號存證信函，通知被告於收受存證信函5
16 日內繳清積欠之租金、管理費、水費、電費及瓦斯費，如逾
17 期未獲置理，將終止系爭租約。惟被告於同年月17日收受上
18 開存證信函後，仍未給付所欠租金及費用，系爭租約已於11
19 2年11月23日終止。被告迄至112年11月止，已積欠自111年1
20 0月6日至112年11月5日，共13個月租金未給付，扣除其繳交
21 之押租保證金3萬2,000元後，尚積欠租金17萬6,000元【計
22 算式：積欠13個月租金20萬8,000元（每月租金1萬6,000元×
23 13個月）－押租保證金3萬2,000元＝17萬6,000元】、及如
24 附表所示之管理費、水費、電費及瓦斯費2萬2,837元，合計
25 19萬8,837元未清償。為此，爰依民法第767條第1項規定請
26 求被告遷讓返還系爭房屋，並依系爭租約請求被告給付租
27 金、管理費、水費、電費及瓦斯費19萬8,837元等語。

28 (二)並聲明：

- 29 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 30 2.被告應給付19萬8,837元。
- 31 3.願供擔保請准宣告假執行。

01 三、被告則以：

02 (一)被告對於原告主張積欠租金、管理費、水費、電費及瓦斯
03 費，合計19萬8,837元，及系爭租約已於112年11月23日終止
04 之事實，均不爭執。惟被告已於111年10月26日搬離系爭房
05 屋，並將鑰匙交付訴外人郭勳昌，系爭房屋現係由郭勳昌占
06 有使用中，希望可以找到郭勳昌出來負責，被告現罹癌治療
07 中，無能力負擔原告請求之金額等語，資為抗辯。

08 (二)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

09 四、本院得心證之理由：

10 (一)原告主張系爭房屋為其所有，並於111年4月6日委託其配偶
11 即訴外人陳美夙與被告簽立系爭租約出租與被告，約定租賃
12 期間自111年4月6日起至113年4月5日止，每月租金1萬6,000
13 元（不含管理費、水費、電費、瓦斯費），被告並繳交押租
14 保證金3萬2,000元等情，業據原告提出系爭租約、系爭房屋
15 建物登記第一類謄本及臺南市政府財政稅務局111年房屋稅
16 繳款書各1份為證（調字卷第13頁至第26頁），且為被告所
17 不爭執，是本院綜合卷內證據資料，認此部分原告所主張之
18 事實，堪可採信。

19 (二)原告請求被告遷讓系爭房屋部分：

20 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
21 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
22 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
23 租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開
24 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
25 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
26 項、第2項及第455條前段分別定有明文。次按所有人對於無
27 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1
28 項前段亦有明文。

29 2.經查，原告主張被告承租系爭房屋，然自111年10月開始未
30 依約繳交租金，經原告於112年11月16日寄發存證信函通知
31 被告應於收受該函後5日內繳清積欠之租金、管理費、水

費、電費、瓦斯費，否則將終止系爭租約，被告於112年11月17日收受上開存證信函後，仍未置理等情，業據其提出租金繳交表格、兩造間通訊軟體LINE對話紀錄、各項費用（含電費、水費、瓦斯、管理費）單據、租金匯款帳戶存摺明細、台南原佃郵局第166號存證信函及回執影本等各1份為證（見本院卷第99至199頁），此亦為被告所不爭執（見本院卷第225至226頁）。是本院審酌上開卷附證據資料，認原告主張被告自111年10月起即積欠租金未給付，且經原告定相當期限催告後，仍未繳納等事實，堪可採信。因被告自111年10月6日即未依約繳交租金，111年12月6日起已遲延給付租金逾2個月，且原告催告被告繳納租金之存證信函於112年11月17日送達被告，被告仍未繳納，則兩造間系爭租約已於同年月23日終止，即堪認定。準此，被告自系爭租約終止後，已無合法占有系爭房屋之權利，即應負返還該房屋之義務，原告依民法第767條第1項規定請求被告遷讓系爭房屋，於法核屬有據，應予准許。

3.被告固辯稱：其已將系爭房屋鑰匙交付訴外人郭勳昌，系爭房屋現由郭勳昌居住使用中，租約也交給郭勳昌，由郭勳昌繳納租金經原告收受，代表原告同意郭勳昌住在系爭房屋，目前無法連絡上郭勳昌云云，並提出其與郭勳昌及與原告間之通訊軟體LINE對話內容、郭勳昌涉訟之109年度補字第817號裁定為證（見本院卷第229至265頁）。惟查，被告上開所述之情是否屬實，無從以其所提對話紀錄或裁定予以證實，且被告所辯於000年00月間搬出系爭房屋後，兩造並未改簽系爭租約內容，亦未中止系爭租約，原告也未另與被告所稱郭勳昌之人簽立租賃契約等情，均據兩造於本院審理中陳述明確（見本院卷第27頁），則被告既仍為系爭房屋之承租人及當初原告交付鑰匙占有使用系爭房屋之人，自仍應由其於系爭租約終止時負返還房屋之責。再者，原告於本院審理中陳稱：有請朋友去系爭房屋附近查看，系爭房屋現況看起來沒有人居住等語明確（見本院卷第225、226頁），且系爭房

01 屋曾遭斷水斷電，斷電期間自112年5月17日至同年11月7
02 日，長達6月餘，此亦有原告所提出復電費計算表及台灣自
03 來水股份有限公司收費一覽表在卷可稽（見本院卷第151、1
04 57頁），實難認系爭房屋現由第三人占有使用中，是被告抗
05 辯系爭房屋現由郭勳昌占有中云云，難為憑採，尚無從以此
06 免除其遷讓返還系爭房屋之責。被告請求本院以上開109年
07 度補字第817號裁定調查郭勳昌之年籍資料，亦無必要，併
08 此敘明。

09 (三)原告請求被告給付租金、管理費、水費、電費及瓦斯費部
10 分：

11 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
12 明文。查被告向原告承租系爭房屋，約定每月租金1萬6,000
13 元，自有依約按期給付上開租金之義務，而系爭租約於112
14 年11月23日終止，業經認定如前，原告主張被告積欠111年1
15 0月6日起至112年11月5日之租金未清償，亦據其提出前開租
16 金繳交表格、兩造間通訊軟體LINE對話紀錄及租金匯款帳戶
17 存摺內容等為證，且為被告所不爭執（見本院卷第226
18 頁），是原告請求被告給付契約終止前所積欠之租金17萬6,
19 000元，洵屬有憑，應予准許。

20 2.又查系爭租約第7條約定「租賃期間，使用房屋所生之相關
21 費用：一管理費：由承租人負擔；二水費：由承租人負擔；
22 三電費：由承租人負擔、四瓦斯費：由承租人負擔。」，有
23 系爭租約在卷可稽（見調字卷第13至15頁），足徵兩造已約
24 定被告於承租系爭房屋期間，應負繳納管理費、水電費、瓦
25 斯費之責。基此，原告主張被告積欠如附表所示之管理費、
26 水費、電費、瓦斯費，合計2萬2,837元，此據其提出與所述
27 相符之電費帳務管理系統欠費查詢、復電費計算、台灣自來
28 水股份有限公司收費一覽表、欣南天然氣股份有限公司繳費
29 收據、管理委員會收據等為證（見本院卷第149至175頁），
30 亦為被告所不爭執（見本院卷第226頁），則原告請求被告
31 給付如附表所示之管理費、水費、電費、瓦斯費，合計2萬

2,837元，亦屬有據，應予准許。

五、綜上所述，被告承租系爭房屋後，未依約繳納房租而遲延給付逾2個月，經原告催告並終止租約後，迄未遷讓返還系爭房屋，原告依民法第767條第1項規定及依系爭租約法律關係，主張被告應將系爭房屋遷讓返還，並請求被告給付17萬6,000元之租金及如附表所示之管理費、水費、電費、瓦斯費共2萬2,837元，合計19萬8,837元，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、本件係依民事訴訟法第436條第2項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行，原告陳明願供擔保即無必要。又被告雖未陳明願供擔保免為假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定應供擔保金額如主文第4項後段所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 陳 薇

以上正本係照原本作成。

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訴理由（須附繕本）。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 113 年 2 月 26 日
書記官 謝婷婷

【附表】（新臺幣）

編號	項目	期 間	金 額
1	管理費	112年1月至11月	1萬6,940元
2	水費	112年6月至10月	1,812元

(續上頁)

01

3	電費	112年3月至7月	2,553元
4	瓦斯費	112年4月至10月	1,532元
合計			2萬2,837元