

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1698號

原告 姚子文

被告 蔡明育

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月18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○○○路0段00巷0號5樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣24,490元。

訴訟費用新臺幣1,880元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查原告原起訴請求：(一)被告應將門牌號碼臺南市○區○○○路0段00巷0號5樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）36,400元。嗣於訴訟中變更聲明(二)之請求金額為24,490元，核屬減縮應受判決事項之聲明，依法應予准許。

二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭房屋為原告所有。兩造於民國113年2月20日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告向原告承

01 租系爭房屋，租賃期間自113年2月25日起至115年2月24日止
02 ，被告應於每月25日前繳交每月租金12,000元，並應自行負
03 擔水電費。詎被告自113年4月25日起即未繳納租金，亦未支
04 付113年3至5月之電費294元，與113年3至7月之水費196元。
05 因被告欠繳之租金總額已達2個月之租額，原告於113年8月8
06 日寄發本院郵局第1014號存證信函（下稱系爭存證信函），
07 通知被告應於113年8月25日前付清租金，屆期如未付清，租
08 約即行終止，不另通知，被告於113年8月9日收受該函後並
09 未給付，故系爭租約已於113年8月26日終止，惟被告迄未返
10 還系爭房屋予原告，且其於租約終止時，已積欠原告113年4
11 月25日起至113年8月25日止，共4個月之租金計48,000元，
12 及前開水電費用490元，扣除被告承租時繳交之押租金24,00
13 0元後，仍有24,490元（計算式：48,000元+490元-24,000
14 元=24,490元）未清償。爰依租賃之法律關係或民法第767
15 條第1項、第179條之規定，擇一請求被告返還房屋並清償欠
16 繳費用等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予
17 原告。(二)被告應給付原告24,490元。

18 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
19 狀為聲明或陳述。

20 三、得心證之理由：

21 (一)原告主張之前揭事實，業據其提出臺南市政府財政稅務局11
22 3年房屋稅繳款書、系爭租約、台灣電力公司113年5月繳費
23 通知單、台灣自來水公司113年6月、8月水費通知單、超商
24 代收款專用繳款證明（顧客聯）、系爭存證信函暨回執聯等
25 件為證（調字卷第13至37頁，本院卷第29至37頁）；且被告
26 於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未
27 提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用
28 同條第1項之規定，應視同自認。是本院調查上開證據之結
29 果，堪信原告主張為真實。

30 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
31 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人

01 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
02 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
03 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
04 延給付逾2個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止
05 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2
06 項、第455條前段分別定有明文。次按出租人非因承租人積
07 欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房
08 屋，土地法第100條第3款亦有明文。經查：

09 1.被告自113年4月25日起即未繳納租金，遲付租金之總額已達
10 2個月之租額，經原告於113年8月8日寄發系爭存證信函通知
11 被告於113年8月25日前付清，屆期如未付清，租約即行終止
12 ，不另通知，被告於113年8月9日收受該函後仍未給付，且
13 積欠租金額經以相當於2個月租金額之押金抵償後，仍達2個
14 月以上，則原告主張依系爭存證信函所載，系爭租約業於11
15 3年8月26日終止，自屬有據。系爭租約既已合法終止，則原
16 告依租賃物返還請求權，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，
17 為有理由。

18 2.又系爭租約第3條明載每月租金12,000元，被告應於每月25
19 日前繳納；第5條第2、3款則明定水費、電費均由被告負擔
20 等語。本件被告於系爭租約終止時，尚積欠原告113年4月25
21 日起至113年8月24日止，共4個月之租金計48,000元，及水
22 電費用490元，經原告扣除被告承租時繳納之押租金24,000
23 元後，仍有24,490元未清償，故原告依照上開租約之約定，
24 請求被告給付欠繳費用24,490元，亦屬有據。

25 四、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告將系爭房屋騰
26 空遷讓返還予原告，並給付積欠之租金及水電費24,490元，
27 為有理由，應予准許。又原告係以單一聲明同時主張租賃之
28 法律關係或民法第767條第1項與第179條之規定為請求權基
29 礎，經核原告請求本院擇一判決其勝訴，性質上為客觀訴之
30 合併中之選擇合併，本院既認原告依租賃之法律關係所為之
31 請求為有理由，而為其勝訴之判決，其另主張之民法第767

01 條第1項與第179條之規定部分，即無再予審究之必要，併此
02 敘明。

03 五、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，
04 應依職權為訴訟費用之裁判；依第1項及其他裁判確定之訴
05 訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之
06 利息，民事訴訟法第78條、第87條第1項、第91條第3項分別
07 定有明文。查原告依其原聲明之訴訟標的價額182,290元（
08 計算式：系爭房屋課稅現值148,800元＋原告請求金額36,49
09 0元＝182,290元）繳納之裁判費為1,990元，嗣原告減縮請
10 求金額為24,490元，減縮部分之訴訟費用依民事訴訟法第83
11 條第1項前段規定應由原告自行負擔，故被告應負擔減縮後
12 訴訟標的價額170,290元（計算式：系爭房屋課稅現值148,8
13 00元＋原告請求金額24,490元＝170,290元）應繳納之裁判
14 費1,880元，爰依職權確定被告應負擔之訴訟費用額。

15 六、本件係屬民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被
16 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權
17 宣告假執行。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

20 臺南簡易庭 法 官 陳紆伊

21 上列正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

27 書記官 王美韻