

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4207號

原告 王應傑

訴訟代理人 陳秀貞

被告 愛播資訊股份有限公司

法定代理人 洪志維

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號十樓之一房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬元，及自民國一百一十三年八月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾伍萬玖仟元為被告供擔保，得為假執行，但被告以新臺幣壹佰參拾柒萬柒仟陸佰壹拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項本文定有明文。原告起訴時訴之聲明原如附表「起訴聲明」欄所示（見本院卷第9頁）；嗣於言詞辯論期日當庭減縮為如同附表「變更後聲明」欄所示（見本院卷第57至58頁），核屬減縮其應受判決事項之聲明，合於前

01 揭規定，應予准許。

02 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
03 訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：被告於民國111年3月2日與原告簽訂房屋租賃契
07 約書(下稱系爭租約)，約定由原告將門牌號碼臺北市○○
08 區○○○路0段00號10樓之1房屋(下稱系爭房屋)出租予被
09 告，租期自111年2月17日起至112年2月26日止，租金每月新
10 臺幣(下同)4萬5,000元，押金9萬元，嗣於系爭租約屆滿
11 後，被告復於未定租約情形下繼續不定期租賃關係(下稱系
12 爭租賃關係)。然被告自113年2月17日起未為給付租金，積
13 欠租金總額已達六個月，扣除押租金後，尚積欠租金18萬
14 元，經原告多次於LINE通訊軟體催告繳納仍置之不理，爰以
15 起訴狀繕本送達為終止系爭租賃關係之意思表示，並依民法
16 第455條租賃契約終止後之法律關係，請求被告遷讓返還系
17 爭房屋及返還積欠租金18萬元等語。並聲明：如附表「變更
18 後聲明」所示。

19 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
20 述。

21 三、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
22 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
23 第451條定有明文。又承租人租金支付有遲延者，出租人得
24 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
25 為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之
26 總額，除以擔保金抵償外，非達2個月之租額，不得依前項
27 之規定，終止契約，出租人不得收回房屋，民法第440條第1
28 項、第2項前段及土地法第100條第3款分別定有明文。承租
29 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦
30 有明文。

31 四、經查，兩造於系爭租約103年12月31日屆滿後，被告仍繼續

01 占有使用系爭房屋並繳付租金，原告不為反對之意思，乃視
02 為不定期租賃，被告應按月繳納租金4萬5,000元，嗣被告自
03 113年2月7日起欠繳租金，經原告多次於LINE通訊軟體催告
04 繳納仍未為置理，原告乃以起訴狀繕本送達為終止系爭租賃
05 關係之意思表示，且被告迄至言詞辯論終結前仍未給付113
06 年2月至同年0月間之積欠租金，亦未騰空返還系爭房屋，經
07 扣除押租金9萬元後，被告尚積欠租金18萬元等事實，有原
08 告提出系爭房屋建物所有權狀、系爭租約及兩造間LINE對話
09 紀錄等件影本為證（見本院卷第15至33頁），並有本院送達
10 證書可稽（見本院卷第41頁），核屬相符。而被告已於相當
11 時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出任何
12 書狀爭執供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條
13 第1項規定視同自認。本院審酌上開證物，堪信原告主張之
14 事實為真正。從而，系爭租賃關係業經終止，則原告依民法
15 第455條之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，
16 並給付積欠租金18萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日即113年8
17 月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
18 應予准許。

19 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，與民事訴訟法第390
20 條第2項規定並無不合，爰酌定相當擔保金額，予以准許，
21 並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供
22 擔保免為假執行。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

27 民事第七庭 法官 朱漢寶

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

附表	
起訴聲明（見本院卷第9頁）	
1	被告應將其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號10樓之1房屋遷讓返還原告。
2	被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3	被告應自113年8月17日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告4萬5,000元。
4	訴訟費用由被告負擔。
5	原告願供擔保，請准宣告假執行。
變更後聲明（本院卷一第188至189頁）	
1	被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號10樓之1房屋遷讓返還原告。
2	被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3	訴訟費用由被告負擔。
4	原告願供擔保，請准宣告假執行。