

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第847號

原告 張家維
被告 台灣科陽科技有限公司

法定代理人 辛越榮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月15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○○○號十五樓之一房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參拾貳萬元，及自民國一百一十三年十月十五日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣捌萬元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第263條第1項前段定有明文。查原告起訴時原以台灣科陽科技有限公司、辛越榮及辛富榮為被告，嗣於113年10月15日言詞辯論期日以言詞撤回對辛越榮及辛富榮之訴（見本院卷第50頁），因渠等尚未為本案言詞辯論，揆諸上開規定，自無庸得渠等同意，已生撤回效力，視同未起訴，本院毋須就該部分之訴再為審酌，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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。本件原告原起訴請求：(一)被告應將門牌

01 號碼臺北市○○區○○○路0段000號15樓之1房屋（下稱系
02 爭房屋）遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）
03 16萬元，及自民國113年7月15日起至返還第一項房屋之日
04 止，按月給付原告8萬元（見本院卷第9頁），嗣訴訟進行
05 中，變更其請求為：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告；(二)
06 被告應給付原告32萬元，及自113年10月15日起至返還第一
07 項房屋之日止，按月給付原告8萬元（見本院卷第50頁），
08 核其所為，僅屬上開規定之應受判決事項聲明之減縮，應予
09 准許。

10 三、被告經受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，
11 核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由
12 其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：被告於111年1月15日與原告簽訂房屋租賃契約書
15 （下稱系爭租約），約定由原告出租系爭房屋予被告，租期
16 自111年1月15日起至114年1月14日止，租金每月8萬元，每
17 月15日交付，押租金16萬元，詎被告嗣積欠112年11月、同
18 年12月、113年5月、同年6月租金未償，扣除押租金後，尚
19 積欠兩期租金即16萬元，原告遂於113年7月3日以存證信函
20 定相當期間催告繳納否則終止租約，被告雖於113年8月15日
21 清償一個月之租金，惟其餘款項仍未為清償，迄至113年9月
22 15日共積欠32萬元（16萬元＋7月租金8萬元＋9月租金8萬元
23 ＝32萬元），是被告積欠租金顯逾二個月租額，系爭租約自
24 已終止，且被告於系爭租約終止後仍持續占用系爭房屋，致
25 原告受有損害，爰依法提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將
26 系爭房屋遷讓返還原告；(二)被告應給付原告32萬元，及自11
27 3年10月15日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告8萬
28 元。

29 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
30 述。

31 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

人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。又承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，除以擔保金抵償外，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，出租人不得收回房屋，民法第440條第1項、第2項前段及土地法第100條第3款分別定有明文。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有明文。經查，原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之台北西松郵局002676號存證信函暨收件回執、系爭租約、系爭房屋建物所有權狀等件影本為證（見本院卷第11至25頁、第53至57頁），核屬相符。而被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀爭執供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定視同自認。本院審酌上開證物，堪信原告主張之事實為真正。從而，系爭租約業經終止，則原告依民法第455條之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並給付積欠租金32萬元，復就被告繼續占用系爭房屋所獲相當於租金之不當得利，預為請求被告應按月給付8萬元，為有理由，均應准許。

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

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
民事第七庭 法 官 朱漢寶

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 113 年 10 月 29 日
書記官 林科達