

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第3652號

原告 品濬科技有限公司

法定代理人 劉心儀

訴訟代理人 劉品謙

被告 戴慶霖

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國一百一十一年四月十四日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺北市○○區○○路○號七樓之四房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬參仟貳佰伍拾參元。

訴訟費用新臺幣肆仟肆佰壹拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣肆拾萬捌仟捌佰陸拾捌元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣肆萬參仟貳佰伍拾參元為原告供擔保後，得免為假執行。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：(一)如主文第一、二項所示；(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、陳述略稱：

(一)緣被告戴慶霖前於原告公司任職期間，因其表示先前承租房屋之房東將房屋收回，原告將坐落於臺北市○○區○○路○號七樓之四之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，且因體恤被告經濟狀況，本為每月新臺幣（下同）一萬二千元之租金

01 以八千五百元出租，租期自民國一百零九年三月一日起至一
02 百一十年二月二十八日止，詎被告自一百零九年六月十日以
03 後即未依約給付租金，尚欠租金長達六個月，共計五萬一千
04 元；又代付四月、五月、十一月及十二月共計四個月之管理
05 費二千八百六十元；另水電費兩期末繳共二千一百四十三
06 元，總計被告尚欠五萬六千零三元，扣除已付押金一萬二千
07 七百五十元，被告尚需再給付四萬三千二百五十三元。

08 (二)被告於一百零九年六月十日因細故不告而別，亦未辦理離職
09 手續，聯繫被告均不回應，後以通訊軟體Line及電話通知數
10 次，被告仍不予理會。原告嗣於一百零九年十月五日在臺北
11 市○○區○○路○號一樓處遇見被告，告知其房租款項及返
12 還房屋事宜，並再以電話及存證信函通知被告，惟該存證信
13 函遭退回。因被告遲遲未與原告聯繫，原告最後再於一百零
14 九年十二月二十一日以存證信函通知被告，告知期限為一百
15 零九年十二月二十八日，並依租賃契約提起本件訴訟，請求
16 被告返還租賃物及給付欠租、管理費、水電費。

17 (三)本件兩造租賃關係可依Line對話紀錄證明，簽收款項上面有
18 寫扣押金、扣租金，原告沒有扣過被告的薪水，扣的是被告
19 租賃的費用還有沒有給的押金。原告租賃期間都是以一年為
20 期限，有合約送到被告那邊，但被告沒有簽好給原告，合約
21 有寫一年，但補正的資料並沒有提到一年，只有寫到雙方有
22 租賃關係。被告於原告公司任職一年多，起薪三萬五千元，
23 後來有加三千元，被告信用破產，沒辦法幫其投勞健保。

24 (四)關於被告稱原告無故降薪剋扣款項，被告剛開始沒有問題，
25 後來得罪客戶跟廠商，又無故曠職有三、四次，原告找不到
26 人，有一次原告要去日本簽約，出發當天又找不到被告，但
27 曠職的部分沒有扣被告薪水，因為後來問被告要不要改做抽
28 成，被告當下表示同意，所以就沒有底薪，而是做抽成的，
29 這是被告走之前的五月談的，被告六月十日就沒來。原告有
30 查到一份被告在一百零九年十二月八日的刑事裁定，被告因
31 毒品案限制住居，登記地址就是這個案子的地址，內容有提

01 到被告沒錢要搬回戶籍地，由此可知一百零九年十二月被告
02 還在租賃地。

03 (五)關於本院一〇九年度聲字第2五一七號卷，被告遞狀的時間
04 是一百零九年十一月二十六日，其他沒有意見，原告還是要
05 告返還租賃物部分。電信資費是被告自己拿筆畫上去的，被
06 告一百零九年六月十日在原告公司離職後，在同年八月與其
07 友人在光華商場二樓開設同性質的公司，一直到十二月、一
08 月、二月，當時被告都住標的物在該公司上班。被告租金於
09 一百零九年六月十日之後都沒有付，原告否認被告一百零九
10 年八月十五日有交七月的房租，欠租應該要算到搬離為止，
11 不曉得被告什麼時候搬離，原告寄存證信函給被告，不能只
12 算到十月。關於被告抗辯四月、五月管理費已於五月十日領
13 薪時扣除，不應再付一次之部分，四月、五月是扣房租，並
14 沒有扣管理費。被告說十月搬離，但被告不只住到十月，而
15 且這期間沒有付房租、管理費、水電費。

16 (六)第一封存證信函被告沒有收，第二封存證信函寄到被告幫忙
17 的公司，但同樣拒收，被告如果一百零九年十月回去屏東，
18 又怎麼去朋友那邊幫忙。原告一直幫被告，但被告反而覺得
19 原告虧欠被告，還去同性質的公司。關於被告辯稱依原告提
20 出之資料，一百一十年一月以後有其他人使用系爭房屋而出
21 現電費，及被告稱當初有將系爭房屋鑰匙交付原告員工之部
22 分，一百一十年一月會有基本費，找不到人敲門也沒有回，
23 鑰匙被告應該要交還給原告，被告說的員工也不知道是講
24 誰，原告也沒有從員工那拿到鑰匙。被告提出繳交電信單
25 據，並不足以證明被告什麼時候搬走或離開台北，因為單據
26 被告也可以請別人代繳。

27 三、證據：提出原告公司變更登記表影本一件、存證信函影本二
28 件、本院一〇九年度聲字第2五一七號刑事裁定一件、一百
29 零九年四月十日發放薪資與扣除押金影本一件、付款簽收簿
30 影本一件、水電管理費欠費與繳款證明相關資料一疊、被告
31 薪資明細表一件、被告手機號碼及訊息截圖影本各二件、被

告臉書頁面截圖影本一件、租賃住宅市場發展及管理條例第六條條文一件、不動產交易實價查詢服務網頁面截圖影本一件、五九一房屋交易房屋租屋相關資訊頁面截圖影本一件、建物登記第二類謄本一件、系爭房屋於信義房屋實價登錄之成交行情相關資訊一件、系爭房屋於永慶房屋實價登錄之成交行情相關資訊一件、Line對話紀錄截圖影本一件。

乙、被告方面：

一、聲明：原告之訴駁回。

二、陳述略稱：

(一)被告前承租處之房東確實要收回房屋自住，被告也一直找不到住所，剛好系爭房屋因前店長之事而空下來，原告要被告先搬去系爭房屋等找到房子再搬走，所以兩造根本沒有簽書面租約。又被告於一百零八年三月任職於原告公司，任職期間不久即發生原告公司員工幾乎全部離職，僅剩被告與一店長即訴外人蔡其志，且不久後只剩被告，期間七個月幾乎一個月只休一天，任職期間尤其是從一百零九年三月十日搬進系爭房屋起，曾多次被威脅要為公司付營運虧損之金錢，嗣於一百零九年五月十日領四月份的薪資直接無故從三萬八千元降到二萬八千元，並從二萬八千元扣除房租八千五百元、四月及五月管理費一千四百三十元、水費二百六十八元、五十四元（遲到五十四分/月，一分鐘一元）後，剩下一萬七千七百四十八元，而一百零九年六月十日領五月薪資只領二千二百五十元，被告才不得不離開原告公司，並非如原告所述無故離職。

(二)被告離職後於一百零九年七月起至十月十八日期間沒有收入而無法給付八千五百元，期間八月十五日有去原告公司門市繳了七月份房租八千五百元，然隔天八月十六日原告公司員工以Line告知被告，要被告去拿該筆租金並親自當面交給原告訴訟代理人劉品謙。

(三)對原告請求部分內容不同意，分述如下：

(1)管理費部分：被告四月及五月的管理費已於一百零九年五

01 月十日領薪時扣除，故沒有理由再扣一次。

02 (2)房租部分：

03 ①七月房租（八月十五日已交予原告）。

04 ②八月房屋：八千五百元、九月房屋：八千五百元、十月
05 房屋：八千五百元，需扣除押金一萬二千七百五十元。

06 (3)水電費部分：被告同意。

07 (4)上開被告同意支付部分，希望能讓被告分期支付，因被告
08 失業至今加上疫情因素，目前以臨時工一天七百元的收入
09 維持生活。

10 (四)被告於一百零九年三月十日搬進去，原告就扣被告的薪資，
11 四月份的薪水直接降到三萬元，六月要領五月的薪水只有領
12 二千二百五十元，根本沒辦法過生活，被告所提證物就是原
13 告的證物，原告付款簽收簿六月十日部分被告認為原告是用
14 擦擦筆把摘要欄變造，被告實際領到二千二百五十元，薪水
15 降到一萬五千元，去剋扣出來的。被告不是無故離職，是被
16 剋扣，而且開會時原告訴訟代理人還會要求被告承擔公司虧
17 損的錢，甚至替兩家公司負起虧損的錢，被告覺得這個公司
18 再待下去就只有一直被扣錢，原告可能覺得被告住進去就必
19 須承受，才大膽做這事情，被告也沒有鑰匙。

20 (五)關於原告提出之補正狀所附證物，原告提的對話說租約要拿
21 來，是叫被告要先簽完拿租約過去，但被告說找到房子就搬
22 走，Line對話是有這些對話沒錯。被告有快一年的時間每個
23 月都只有休息一天，而且那天是光華商場的館休日。至於原
24 告提出臉書截圖提到被告說如果認為被告租這就不敢告原
25 告，是因為原告欠被告薪資跟獎金，可是後來被告並沒有提
26 告。被告住系爭房屋，所以有承認租約，可是被告有說找到
27 房子就搬走，因為身上已經沒有錢，只好搬回南部。被告住
28 到一百零九年十月二十八日，有提出電信公司繳款證明，證
29 明被告住在枋寮。被告東西已搬完，系爭房屋裡沒有被告的
30 東西。

31 (六)關於本院一〇九年度聲字第二五一七號卷，被告有意見，該

01 案件即表示被告已經在屏東一段時間。被告沒有開公司，是
02 友人請被告幫忙，而且被告十一月已經離開，也跟該公司理
03 念不合，之後去年十二月中因被告需要一份工作，該公司又
04 請被告去當倉管。

05 (七)本件依一百零九年八月至十月三個月房租二萬五千五百元，
06 減去押金一萬二千七百五十元，再加上水電費二千一百四十
07 三元，故被告積欠金額為一萬四千八百九十三元。原告主張
08 有寄存證信函，請問原告是寄到哪裡，被告是法院電話通知
09 才知道有這個案子，所以根本不曉得存證信函這件事，原告
10 如果是寄松江路的地址，其實被告根本就不在那邊，如果原
11 告主張被告有收到，請原告提回執。被告有提出電信資費證
12 明十月二十八日就已經在屏東，後來原告寄到被告曾幫忙的
13 公司，該公司告知被告有存證信函，但沒有辦法代收，因為
14 被告不是該公司員工，所以不敢收存證信函。

15 (八)被告並不覺得原告對被告很好，被告有欠原告的部分願意給
16 付，但沒欠的部分一毛都不願意給，當初系爭房屋的鑰匙被
17 被告有交付給原告的員工，且依原告交付給法院的資料，電費
18 單就顯示一百一十年一月以後就已經有其他人在使用而出現
19 電費。從電費超過基本費來看，其實原告已經收回系爭房
20 屋。店家營運不善，導致被告被苛扣無法在臺北繼續生活，
21 當時疫情開始很難找到工作，被告才是受害者，原告一直污
22 蔑被告。

23 三、證據：提出亞太代收資費收據影本二件、一百零九年四月十
24 日發放薪資與扣除押金影本一件、水費查詢影本一件、付款
25 簽收簿影本一件及Line對話紀錄影本一件為證。

26 丙、本院依職權調閱本院一〇九年度聲字第二五一七號刑事全
27 卷，並調閱原告公司變更登記表及被告勞健保投保資料。

28 理 由

29 一、程序方面：

30 (一)按民事訴訟法第十條規定：「因不動產之物權或其分割或經
31 界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉

01 訟者，得由不動產所在地之法院管轄。」。經查，本件系爭
02 房屋坐落於本院轄區，故本院對本事件具有管轄權，合先敘
03 明。

04 (二)次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第二百五十六條定有
06 明文，此項規定於簡易訴訟程序適用之（民事訴訟法第四百
07 三十六條第二項參照）。經查，本件原告原訴之聲明為「被
08 告須返還承租房屋，並須當面點交。且給付租金與相關費
09 用」，嗣於一百一十年九月八日言詞辯論期中，經本院依職
10 權行使闡明權，原告當庭更正聲明為「被告應將系爭房屋騰
11 空遷讓返還原告，並給付原告四萬三千二百五十三元。」
12 （參本院卷第二一三頁），核屬更正法律上之陳述，參酌前
13 揭規定，程序並無不合，應予准許。

14 二、原告主張意旨略以：原告將系爭房屋以每月八千五百元出租
15 予被告，租期自一百零九年三月一日起至一百一十年二月二
16 十八日止，詎被告自一百零九年六月十日以後即未依約給付
17 租金，尚欠租金長達六個月共計五萬一千元，及四月、五
18 月、十一月及十二月共計四個月之管理費二千八百六十元，
19 另水電費兩期未繳共二千一百四十三元，總計被告尚欠五萬
20 六千零三元，扣除已付押金一萬二千七百五十元，被告尚需
21 再給付四萬三千二百五十三元，爰依租賃契約提起本件訴訟
22 等語。被告答辯意旨則以：被告於一百零九年三月十日搬進
23 去原告就扣被告的薪資，原告付款簽收簿六月十日部分被告
24 認為原告是用擦擦筆把摘要欄變造，被告不是無故離職，是
25 被剋扣，本件依一百零九年八月至十月三個月房租二萬五千
26 五百元，減去押金一萬二千七百五十元，再加上水電費二千
27 一百四十三元，故被告積欠金額為一萬四千八百九十三元，
28 被告住到一百零九年十月二十八日，電信公司繳款證明足證
29 被告住在枋寮，系爭房屋裡沒有被告的東西等語置辯。

30 三、兩造對於下列事項並無爭執：(一)兩造就系爭房屋於一百零九
31 年三月間成立租賃關係，每月租金為八千五百元，押金為一

01 萬二千七百五十元；(二)被告未給付系爭房屋一百零九年八月
02 至十月的房租二萬五千五百元及水電費二千一百四十三元。
03 兩造爭執重點在於：(一)兩造就系爭房屋之租賃關係何時終
04 止？原告請求被告返還系爭房屋是否有據？(二)原告主張被告
05 積欠六個月租金五萬一千元、管理費二千八百六十元、水電
06 費二千一百四十三元，扣除押金一萬二千七百五十元後應給
07 付四萬三千二百五十三元，是否有據？爰說明如后。

08 四、按民法第一百五十三條規定：「當事人互相表示意思一致
09 者，無論其為明示或默示，當事人對於必要之點，意思一
10 致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成
11 立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其
12 事件之性質定之。」；次按「租賃定有期限者，其租賃關
13 係，於期限屆滿時消滅。租賃定有期限者，其租賃關係，於
14 期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。
15 但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依
16 習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月
17 定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月
18 之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月
19 前通知之。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
20 物。」，民法第四百五十條、第四百五十五條前段分別定有
21 明文；再按「承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，
22 依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租
23 金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季
24 節者，於收益季節終了時支付之。」，民法第四百三十九條
25 定有明文。末按民事訴訟法第二百七十七條前段規定：「當
26 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」，
27 故債權人就權利存在之一般要件事實，應負主張及舉證責
28 任，惟主張法律關係具有障礙事由之債務人，須就該障礙事
29 由，負舉證之責任（最高法院九十三年度台上字第二一五八
30 號裁判意旨參照）。

31 五、被告知悉原告欲終止系爭租約而遷居屏東，但未證明交還鑰

01 匙給原告，原告於一百零九年十二月三十日知悉其事，應認
02 系爭租約於一百零九年十二月間兩造合意終止，原告得請求
03 被告返還系爭房屋：

04 (一)本院依職權調閱本院一〇九年度聲字第二五一七號刑事全
05 卷，卷內資料顯示被告曾於一百零九年十一月二十六日向本
06 院刑事庭聲請變更限制住居之處所至屏東縣枋寮鄉，足信被
07 告至遲於斯時已知悉原告欲終止系爭租約而遷居屏東，然被
08 告辯稱有將系爭房屋鑰匙交付原告員工返還系爭房屋一事，
09 後來於本院一百一十一年四月十四日言詞辯論期日陳稱：
10 「沒有資料可以補，但是從電費超過基本費來看，其實原告
11 已經收回房屋了」（參本院卷第三〇〇頁），參酌原告尚於
12 一百零九年十二月二十一日寄發存證信函欲終止系爭租約，
13 請求被告歸還系爭房屋及欠款（參本院卷第十九頁至第二十
14 一頁），足信被告雖稱系爭房屋住到一百零九年十月二十八
15 日，其後遷居屏東，實際上被告並無於一百零九年十月二十
16 八日將系爭房屋鑰匙交付原告員工以返還系爭房屋，又原告
17 提出之電費單據，雖有繳費期限一百一十年二月十五日之單
18 據，但計費期間記載一百零九年八月十四日至一百零九年十
19 月十五日（參本院卷第五十一頁），尚在被告自稱實際居住
20 使用之期間內，被告辯稱從電費超過基本費來看，其實原告
21 已經收回房屋了，無法證明為真實。

22 (二)原告因存證信函未能送達被告，致是否發生終止系爭租約之
23 效力發生疑問，然被告於前揭刑事聲請案表示無力繼續支付
24 房租，遭房東終止租約，故有遷居至屏東之必要等情，業經
25 本院一〇九年度聲字第二五一七號刑事裁定載明，原告並於
26 一百零九年十二月三十日列印該裁定得知被告同意終止租約
27 （參本院卷第二十三頁），應認兩造於斯時合意系爭租約終
28 止，被告雖然遷居，既無法證明交付鑰匙返還系爭房屋予原
29 告之事實，亦無法以電費收據證明原告實際上已經收回系爭
30 房屋，原告自得依第四百五十五條前段之規定請求被告返還
31 系爭房屋。

01 六、原告主張被告積欠六個月租金五萬一千元、管理費二千八百
02 六十元、水電費二千一百四十三元，扣除押金一萬二千七百
03 五十元後應給付四萬三千二百五十三元，應屬有據：

04 (一)關於欠租部分：(1)被告承認一百零九年八月至十月之租金未
05 給付，而如前所述，系爭租約應認係於一百零九年十二月三
06 十日雙方合意終止，則被告尚應給付一百零九年十一月至十
07 二月之租金，應屬明確；(2)至於被告辯稱一百零九年七月份
08 之租金已於一百零九年八月十五日至原告門市給付部分，雖
09 提出Line對話紀錄影本一件為證（參本院卷第二三五頁），
10 但該截圖上之「阿勛」為何人，是否有權限代原告收受一百
11 零九年七月份之租金，此實有疑問，且該對話內容顯示原告
12 並不承認「阿勛」有權代收租金，從而，縱使被告確有交付
13 八千五百元給「阿勛」，對原告不生給付之效果，難認被告
14 已給付一百零九年七月份之租金；(3)基上，原告主張被告積
15 欠六個月租金，應屬有據。

16 (二)關於管理費部分：(1)如前所述，系爭租約應認係於一百零九
17 年十二月三十日雙方合意終止，則被告尚應給付一百零九年
18 十一月至十二月之管理費，而實際上由原告代墊，有原告提
19 出管理費收據影本為證（參本院卷第五十五頁），原告依約
20 請求被告給付一百零九年十一月至十二月之管理費一千四百
21 三十元部分，應屬有據；(2)另原告所稱代墊一百零九年四
22 月、五月管理費部分，被告雖辯稱於一百零九年五月十日領
23 四月份的薪資時已扣除云云，然付款簽收簿摘要欄並無此記
24 載（參本院卷第二十九頁），該證物並經本院一百一十年九
25 月八日言詞辯論期日核對原本無訛，亦看不出有被告所稱擦
26 擦筆變造之狀況（參本院卷第二一三頁、第二一四頁），被
27 告前揭抗辯尚難信為真實，原告依約請求被告給付一百零九
28 年四月、五月之管理費一千四百三十元部分，亦屬有據。

29 (三)兩造對於被告未給付水電費二千一百四十三元及押金為一萬
30 二千七百五十元並無爭執，從而，原告主張被告積欠六個月
31 租金五萬一千元、管理費二千八百六十元、水電費二千一百

四十三元，扣除押金一萬二千七百五十元後應給付四萬三千二百五十三元，應屬有據。

七、綜上所述，原告本於租賃契約法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付四萬三千二百五十三元，為有理由，應予准許。

八、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明

十一、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 12 日
臺北簡易庭
法 官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 5 月 12 日
書 記 官 高秋芬

訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	4,410元	
合 計	4,410元	