

01 臺灣桃園地方法院民事簡易判決

02 113年度桃簡字第2133號

03 原告 楊秀齡

04 訴訟代理人 林唐緯律師

05 被告 吳宛錚

06 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月6日言
07 詞辯論終結，判決如下：

08 主文

- 09 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0弄0○0號2樓
10 房屋騰空遷讓返還原告。
- 11 二、被告應給付原告新臺幣124,212元，及其中新臺幣77,333元
12 自民國113年8月27日起；其中新臺幣1,879元自113年10月25
13 日起；其中新臺幣50,000元自民國114年1月13日起，均至清
14 債日止，按週年利率5%計算之利息。
- 15 三、原告其餘之訴駁回。
- 16 四、訴訟費用由被告負擔。
- 17 五、本判決第1、2項得假執行。
- 18 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

- 20 一、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且
21 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第4
22 36條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見
23 本院卷第52頁），由其一造辯論而為判決。
- 24 二、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
25 訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告
26 於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之
27 言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期
28 日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第436條
29 第2項適用第255條第1項前段及但書第3款、第262條第1至2
30 項分別定有明文。經查，原告起訴時原係聲明：（一）被告應將
31 門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0弄0○0號2樓房屋（下

稱系爭房屋）恢復原狀並返還予原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）74,212元，及自契約終止日之翌日起即民國113年8月27日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自113年8月27日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元。（四）願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第4頁）；嗣於113年12月23日具狀變更訴之聲明為：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告應將設於系爭房屋之戶籍遷出。（三）被告應給付原告124,212元，及自契約終止日之翌日起即民國113年8月27日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（四）願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第46頁），後於114年2月6日本院言詞辯論期日當庭撤回上開變更後之第2項聲明（見本院卷第52頁），經核與上開規定均無不合，應予准許。

三、原告主張：兩造於113年3月21日簽立不動產租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向伊承租系爭房屋，租期自同年4月1日起至114年3月31日止，每月租金為16,000元，應於每月15日以前給付；水、電費應由被告負擔；如遲付租金之總額達2個月，並經伊定相當期限催告仍未給付，伊得終止租約；若被告違約致損害伊權益時，應賠償伊因此支出之律師費。詎被告自113年4月起即未繳納租金，迭經催繳而未獲置理，故伊即於113年8月26日以通訊軟體LINE傳訊通知被告終止系爭租約，並要求於同年月31日前交還系爭房屋；嗣被告已讀訊息後，仍持續占用系爭房屋迄今，且計算至113年8月26日止已積欠租金77,333元及水電費1,879元，經扣除被告於簽立系爭租約時繳納之押租金5,000元，尚應給付伊74,212元，且伊因委任律師提起本件訴訟，支出50,000元委任費，為此爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告124,212元，及自契約終止日之翌日即113年8月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

01 四、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
02 何聲明或陳述。

03 五、經查，原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、租賃附
04 約、LINE對話紀錄、水電費帳單暨繳納證明、律師費收據等
05 件為證（見本院卷第9至21頁背面、第47頁），核與原告所
06 誓相符；又被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期
07 日不到場，亦未提出任何書狀予以爭執，是依民事訴訟法第
08 436條第2項適用第280條第3項準用第1項規定，應視同自
09 認，則本院綜合調查證據之結果及全辯論意旨，堪信原告主
10 張之上開事實為真。

11 六、本院之判斷：

12 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

13 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
14 租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止
15 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
16 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止
17 後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455
18 條前段分別定有明文。查被告欠繳租金達2個月以上，經原
19 告催繳未獲給付，原告乃於113年8月26日以通訊軟體LINE傳
20 訊通知被告終止系爭租約，經被告收受等情，業經認定如
21 前，是系爭租約已於113年8月26日終止。系爭租約既經原告
22 合法終止，則原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還，即有
23 理由。

24 (二)原告請求被告給付租金、水電費、律師費部分：

25 1.按承租人應依約定期，支付租金，民法第439條前段定有
26 明文。兩造於系爭租約已明文約定租金額度及各期租金之給
27 付日期，被告未依約給付，積欠原告自113年4月1日起至同
28 年8月25日止，扣除押租金5,000元後之租金計72,333元【計算式： $16,000 \times 4 + (16000 \div 30 \times 25) - 5,000 = 72,333$ 】，是原告
29 請求被告給付前開租金，自屬有據。
30

01 2.依系爭租約第5條約定，被告原應自行負擔系爭房屋之水電
02 費（見本院卷第10頁），其卻遲未繳納，致原告須為其代墊
03 付水電費共1,879元，是原告請求被告給付此部分費用，亦
04 屬有據。

05 3.依系爭租約第19條約定，被告若有違約情事，致損害原告權
06 益時，應賠償原告因此支出之律師費（見本院卷第12頁）。
07 查兩造租約已於113年8月26日終止，被告遲未遷出，原告乃
08 委任律師提起本件訴訟，支出委任費50,000元，有律師費收
09 據在卷可稽（見本院卷第47頁），其自得依系爭租約第19條
10 約定，請求被告給付上開律師費。

11 4.從而，原告請求被告給付124,212元【計算式：72,333+1,87
12 9+50,000=124,212】，為有理由，應予准許。

13 七、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
18 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
19 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
20 者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條
21 第1項前段及第203條分別定有明文。查本件扣除押金後之租
22 金77,333元部分，係有確定期限之給付，是原告請求租約終
23 止翌日即113年8月27日至清償日止，按週年利率5%計算之利
24 息，為有理由。至水電費1,879元部分，係無確定期限之給付，
25 應僅得請求自起訴狀繕本送達翌日即113年10月25日
26 （見本院卷第28頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利
27 息。另就本件訴訟繫屬後追加之律師費50,000元部分，亦屬
28 無確定期限之給付，僅得請求自民事變更訴之聲明狀繕本送
29 達翌日即114年1月13日（見本院卷第48頁）起至清償日止按
30 週年利率5%計算之利息。

31 八、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求判決如主文第

01 1、2項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬
02 無由，應予駁回。

03 九、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條適用簡易訴訟
04 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
05 定，應依職權宣告假執行。另原告敗訴部分，假執行之聲請
06 即失所附麗，自應駁回。

07 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。查原告敗訴部分
08 僅為遲延利息之請求，所占比例甚微，本院爰審酌上情，命
09 被告負擔全部之訴訟費用。

10 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　7　　日
11 　　　　　　　　桃園簡易庭　法　官　林宇凡

12 以上為正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　7　　日
18 　　　　　　　　書記官　楊上毅