

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

108年度竹簡字第258號

原告 迎春實業股份有限公司

法定代理人 莊正義

訴訟代理人 徐玉穎

被告 文珍珍

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108年8月13日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌萬捌仟柒佰肆拾貳元。

訴訟費用由被告負擔。

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。查原告起訴時訴之聲明：（一）被告應將坐落新竹市○○街○○○號11樓之6房屋遷出並返還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）33,846元，並自起訴狀繕本送達之翌日起起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告應自本起訴狀繕本送達起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告8,150元，並自民國107年11月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告7,800元。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行。（五）訴訟費用由被告負擔。嗣本院審理期間，被告已將上開房屋返還，原告於108年7月2日當庭變更聲明為：（一）被告應給付原告88,742元。（二）訴訟費用由被告負擔。核原告所為訴之變更，屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國106年5月8日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼新竹市○○街○○○號11樓之6（房屋租賃代號：新竹市○○街○○號11樓1114室，下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自106年5月16日起至107年7月31日止，並於107年5月4日續簽一年租約，自107年6月1日起至108年5月31日止，每月租金7,800元，每月公共費用（包含水費、瓦斯費、公共電費）315元，合計8,150元，應於每月月底前繳納次月租金及公共費用，電費依獨立電錶實際用電度數每度4元計算，押租金16,300元。詎被告自107年2月1日起已積欠8個月租金，經扣抵押金後，亦已超過二個月租金，原告於107年10月12日以存證信函通知被告於107年11月5日前繳清，並以該函為終止租約之意思表示，不另通知，並請被告搬遷系爭房屋予原告。嗣後被告雖陸續繳納積欠之租金，並於108年5月21日將系爭房屋返還原告，惟仍積欠107年11月租金尾款750元及自107年12月至搬遷日止之房租及公共費用合計49,650元，扣抵押金16,300元後為33,350元、電費792元及違約金54,600元，總計88,742元。爰依民法第439條規定及系爭租約約定提起本訴。並聲明：被告應給付原告88,742元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，惟據其調解期日到庭陳述略稱：因為家中有人生病，所以不是不繳，對於原告計算式及請求金額不爭執，其已於3月底就搬遷，有在LINE講等語，資為抗辯。

三、本院之判斷：

（一）原告主張上開事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函暨回執、房屋稅籍證明書及退租作業單等件為證（見本院卷第21至37頁及第59頁）。而被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何有利於己之聲明、陳述或證據，以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全

01 辯論意旨，堪認原告之主張為真實。

02 (二) 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益
03 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金
04 民法第421條第1項、第439條第1項分別定有明文。
05 查原告主張被告自107年2月1日起積欠租金，繳了107
06 年2至6月租金後，又再匯款40,000元，之後就未再繳納
07 經抵扣後，107年11月部分只繳納7,400元，尚有尾款
08 750元未繳，及自107年12月到遷讓房屋日止之租金及公
09 共費用，共計49,650元（計算式： $8,150 \times 6 + 750 = 49,$
10 650 ），經扣抵押租金16,300元後，仍積欠租金及公共費
11 用33,350元（計算式： $49,650 - 16,300 = 33,350$ ），被告
12 並不否認有系爭租約之事實，亦不爭執前揭原告之主張，
13 並於108年5月21日簽具退租作業單。次按「所謂返還租
14 賃之土地，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃土地之
15 占有而言。依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占
16 有物之交付而生效力。如果僅由債務人一方拋棄其占有，
17 則惟有民法第241條所定之情形，始得免其給付之義務」
18 （最高法院73年度台上字第4363號判決參照）。查被告固
19 抗辯於108年3月底即已搬離系爭房屋等語，惟依前揭說
20 明，被告應依債務本旨向出租人移轉租賃房屋，始得謂已
21 返還租賃物，被告並未就此項有利於己之事實舉證以實其
22 說，尚難採信，本件僅得依被告所不爭執之事實而認定被
23 告係於108年5月21日返還租賃物。故原告請求算至108
24 年5月21日止尚未給付之租金及公共費用33,350元，核屬
25 有據。

26 (三) 又按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
27 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租
28 人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達
29 二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約
30 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始
31 得終止契約。民法第440條第1、2項定有明文。本件原

告主張因被告自107年2月1日起未給付租金，故於107年10月12日以新竹牛埔郵局第109號存證信函催告被告給付積欠租金，並表明終止租約之意思，被告於107年10月15日收受，有郵局郵件收件回執可稽（見本院卷第27至28頁），惟被告未於107年11月6日前繳清積欠之租金，故應於107年11月6日為終止租賃契約之日等語，應屬有據。查系爭租約第7條第2款約定：「承租人於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，承租人應另支付按房租壹倍計算之違約金。」（見本院卷第20頁）。據此約定，原告請求自107年11月6日起至108年5月21日遷讓返還系爭房屋之日之違約金共計54,600元（計算式： $7,800 \times 7 = 54,600$ ），為有理由，應予准許。

（四）再依兩造簽訂之租賃合約書第4條第3款約定電費由承租人（即被告）負擔，依獨立電錶實際用電度數每度4元計算。原告主張兩造就使用系爭房屋所產生之電費係約定由被告負擔，應為可採；被告截至108年5月21日返還系爭房屋日止，已同意原告計算108年1月至3月之電費為496元，及108年5月21日返還系爭房屋前之電費為296元，此有被告簽具知退租作業單可稽（見本院卷第59頁），依上開約定，原告請求被告給付至108年5月21日為止之電費共計為792元，自應准許。

（五）綜上，原告本於租賃契約之約定、民法租賃之法律關係，請求被告應給付原告積欠之租金及公共費用33,350元、系爭房屋電費代墊款792元及違約金54,600元，合計88,742元為有理由，應予准許。

四、假執行宣告：本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 8 月 30 日

01
02
03
04
05
06
07

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應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。

書記官 陳筱筑