

在打官司前，先下最後通牒—寄張存證信函或律師函

台南市歐萬藤來函問：我去年將房子出租，對方今年起遲不繳租金又賴著不搬，並惡人先告狀，揚言要告就去告，我該怎麼辦？

答：

現代人遇上糾紛，尤其是涉及法律問題的爭議，若無法擺平，當然要透過打官司討回公道，為了面子或尊嚴不讓對方「軟土深掘」，循求法律途徑是最佳選擇。在打官司之前，最好先寄張存證信函做為最後通牒，讓對方知道再不出面解決就得對簿公堂，以房客租屋遲不繳租又不搬來講，你得先清楚對方可能涉及到民事責任及刑事責任的部分，然後再分別採取不同的打官司手續。

發存證信函，主要是在非打官司不可的時候，給對方和自己最後一次機會，但必要時也不用怕打官司。首先，你得先到郵局買張一式三份的存證信函，內容大概說明一下，對方從去年租房子迄今，已有幾個月的租金沒繳，請速於幾日內來繳清，若仍未於期限內繳清租金，則擬終止房屋租約……，並追究其積欠租金及返還房屋的民事責任，以及竊占房屋的刑事責任。

若對方收到該存證信函後，仍是不理不睬，你就得以打官司的方式來解決。要打民事官司，可先到法院服務處買二張民事狀，一張是就討回租金的部分，以民事支付命令聲請狀的方式書寫，內容可參考法院服務處所提供的民事支付命令聲請狀範本寫法；另一張針對返還房屋部分，用民事起訴狀的方式，內容亦可參考法院服務處的範例。再將民事支付命令聲請狀及民事起訴狀交給法院收發室，並先繳交聲請費及起訴費（先繳費，待勝訴後再向對方請求支付），然後等通知開庭。

當然，你也可以只寫一張民事起訴狀，內容除要對方搬出屋舍外，同時要對方付清租金，不過，在此之前，你還是得先了解對方的財產狀況，若房客無財產（動產或不動產）即使將來你勝訴，還是無法對他強制執行查封財產，要回租金的目的恐怕就不容易達成。

至於刑事官司，若對方明知已終止租約仍賴著不走，你可以向轄區警察分局告對方竊占，或直接到地檢署按鈴申告或具狀告訴。如果到檢察署按鈴申告，法警會帶你去見值班檢察官開偵查庭製作筆錄，然後再分案，待案件分到承辦檢察官手上，檢察官就會傳訊對方，若傳喚不到會找轄區警察拘提他到案。

若對方到庭後，檢察官會先查明對方是無心之過或故意占用你的房屋不搬，如檢察官調查所得心證，認為他是無心之過，可能會要求他付清租金並快點搬走，並勸雙方達成民事和解，事後才對他做不起訴處分（類似法官的無罪判決）。反之，檢察官調查所得心證，認為他是故意占用你的房子不搬，他可能就會被以竊占罪名起訴，到了法官那邊可能就會被判刑。不過，在司法實務上，此類租屋

拒還的案件，大多數人還是採民事官司解決，畢竟要證明對方有竊占的犯罪故意及意圖，舉證上比較不容易。

總之，在打任何官司之前，別忘了先寫張存證信函給對方，給彼此一個機會—避免打官司，果真是無可避免，亦應分清楚是該打民事官司或打刑事官司，然後採取不同的途徑，以免造成民、刑事不分。最後，還是提醒那句老話，請準備好證據再來打官司。

- 相關法條：民法第 439、440 條及刑法第 320 條第 1 項

