

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第607號

原告 張以璇

被告 劉秦甄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認兩造間就門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○路000號地下室之租賃關係不存在。

二、被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○路000號地下室騰空遷讓返還原告。

三、被告應給付原告新臺幣17,800元。

四、被告應自民國113年7月22日起至騰空遷讓返還第二項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣171,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項得假執行。但被告如以新臺幣17,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第四項已到期部分得假執行。但被告如以已到期部分之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)被告於民國111年5月19日向原告承租門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○路000號之地下室（下稱系爭地下室），兩造並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定租期自111年5月19日起至112年5月18日止，每月租金新臺幣(下同)4,

000元，水電費每月300元（由被告負擔），並約定被告應於每月19日前按月給付租金及水電費合計4,300元。

(二)嗣系爭租賃契約期滿後，兩造未再訂立書面契約，惟原告同意被告以相同條件續租而延長租賃期間，依據民法第451條規定，兩造間視為以不定期限繼續系爭租賃契約。惟自112年11月19日起，被告未依約按月給付租金及水電費，經原告多次催告，仍拒絕給付，迄今積欠6個月以上租金及水電費未繳，縱以2個月押金扣抵，亦欠租達4個月以上，原告爰以本件起訴狀繕本之送達作為終止系爭租賃契約之意思表示，依民法第440條第1項規定，系爭租賃契約業已合法終止。而因被告始終拒絕給付遲繳之租金，且拒絕搬遷其置放於系爭地下室之個人物品，則兩造間系爭租賃契約關係是否存在，仍處於不確定狀態，原告爰依法聲明請求確認兩造之系爭租賃關係不存在。又系爭租賃契約業已終止，然被告仍將個人物品置放於系爭地下室，已屬無權占用，原告爰依據民法第455、767條規定，請求被告應將系爭地下室騰空返還原告。另被告已積欠6個月租金及水電費合計25,800元（ $4,300 \times 6 = 25,800$ ，112年11月份至113年4月份），扣除押金8,000元後，尚積欠17,800元，原告依據系爭租賃契約關係，請求被告給付積欠之租金及水電費17,800元。另依系爭租賃契約第6條規定：「乙方（指被告）租賃期滿時，除經甲方（指原告）同意續租外，不得推諉或主張任何權利，如未及時交還房屋，甲方每月得向乙方要求月租金之兩倍違約金至交還為止，乙方不得異議。」，而系爭租賃契約業已終止，被告迄今仍未交還系爭地下室，原告爰依據上揭約定請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭地下室予原告之日止，按月給付原告8,000元等語，並聲明如主文第1項至第4項所示。

三、被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

01 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
02 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂
03 即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原
04 告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，此種不安
05 之狀態，能以確認判決將之除去者而言。次按稱租賃者，謂
06 當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之
07 契約；承租人應依約定日期，支付租金；租賃期限屆滿後，
08 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
09 思者，視為以不定期限繼續契約；承租人租金支付有遲延
10 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
11 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
12 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
13 定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；
14 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法
15 第421條第1項、第439條第1項前段、第451條、第440條第1
16 項、第2項、第455條、第250條第1項分別定有明文。

17 (二)本件原告主張之上揭事實，業據其提出113年房屋稅繳款
18 書、系爭租賃契約書、原告催告被告繳納租金之LINE對話紀
19 錄截圖等資料在卷可參，且經本院核閱無誤，另被告經本院
20 通知，未於言詞辯論期日到場，前亦未提出書狀作何聲明或
21 陳述，經本院參酌上揭事證之結果，認為原告上揭主張，應
22 堪信屬實。查兩造雖以不定期限繼續系爭租賃契約，然被告
23 自112年11月19日起，即未依約按月給付租金及水電費，經
24 原告多次催告，仍拒絕給付，而原告以2個月押金扣抵後，
25 顯仍積欠2個月以上租金未繳，則原告依據民法第440條第
26 1、2項規定，以本件起訴狀繕本之送達作為終止系爭租賃契
27 約之意思表示，而終止系爭租賃契約，應屬有據。又因被告
28 並未出庭答辯，亦未提出書狀作何聲明或陳述，然卻仍將其
29 個人物品置放於系爭地下室，則堪認兩造間系爭租賃契約是
30 否已合法終止，仍處於不安之狀態，而原告此不安狀態，得
31 以確認判決除去，是原告聲明請求確認系爭租賃契約關係不

01 存在，依法洵屬有據。又兩造間系爭租賃契約業已終止，則
02 原告依據民法第455條規定，請求被告應騰空遷讓返還系爭
03 地下室，亦屬有據。另原告依據系爭租賃契約關係，請求被
04 告給付積欠之租金及水電費合計17,800元，及依據系爭租賃
05 契約第6條約定，請求被告應給付自起訴狀繕本送達翌日
06 （即113年7月22日）起至遷讓返還系爭地下室予原告之日
07 止，按月給付租金兩倍之違約金即8,000元，均屬有理由，
08 應予准許。爰判決如主文第1項至第4項所示。

09 五、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被
10 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職
11 權宣告假執行，並依同法第392條第2項，依職權為被告預供
12 擔保，得免為假執行之宣告。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
15 潮州簡易庭 法 官 呂憲雄

16 正本係照原本作成。

17 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
18 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
19 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日
22 書記官 魏慧夷