

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第1820號

原告 沈盈來  
訴訟代理人 沈朝旗  
被告 陳鼎堯

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○鎮區○○路000號、桃園市○鎮區○路000號房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣1萬4,205元，及自民國113年9月10日起至清償日止，按週年利率百分5之計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第1項得假執行，但被告如以新臺幣33萬2,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第2項得假執行，但被告如以新臺幣1萬4,205元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前向伊承租桃園市○鎮區○○路000○000號（下稱系爭房屋），而與伊簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自民國113年1月1日起至115年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）1萬4,000元，應於每月5日前繳納，原告並收取押金2萬8,000元，另依系爭租約第5條第3項之約定，被告應自行負擔租賃期間之電費。詎被告未按期繳納租金，而積欠伊113年6月至同年11月之租金9,000元，亦遲未繳納租賃期間所生之電費5,205元，共積欠原告1萬4,205元。原告遂於113年8月6日提起本件訴訟，並以起訴狀繕本送達為催告，請求被告於收受翌日起算10日內給付，如逾期仍未繳交，即以該繕本逕為終止租約之意思表示。被告迄

01 未給付，系爭租約已終止，被告即應遷讓返還系爭房屋。爰  
02 依系爭租約之契約關係及民法第455條前段之法律關係，提  
03 起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部騰空遷  
04 讓返還原告。(二)被告應給付原告1萬4,205元，及自起訴狀繕  
05 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)  
06 願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告答辯：系爭房屋後方有1塊土地，我要使用那塊地才跟  
08 原告租屋來放東西，然原告不准我使用該土地，且原告擅自  
09 變更租約內容等語，資為抗辯。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張之上開事實，業據原告提出台灣電力公司113年3月  
12 及7月繳費憑證及系爭租約（見本院卷第7至24頁）為證，且  
13 為被告所未爭執，堪認原告之主張為真實。

14 (二)原告得否終止系爭租約？

15 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
16 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
17 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之  
18 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
19 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；  
20 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條  
21 第1、2項及第455條前段分別定有明文。次按出租人非因承  
22 租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得  
23 收回房屋，土地法第100條第3款亦有明訂。

24 2.經查，原告主張以本件起訴狀繕本送達被告，作為催告被告  
25 於收受該起訴狀繕本之翌日起10日內繳納租金，及逾期未繳  
26 租金而終止系爭租約之通知等語，而本件起訴狀繕本業於11  
27 3年8月30日寄存送達被告，並於同年0月0日生送達之效力，  
28 而兩造約定須於每月5日前繳納租金，自113年6月起至113年  
29 9月9日止，累計4個月租金未繳，應認被告已積欠原告租金  
30 共計5萬6,000元（計算式：4×1萬4,000=5萬6,000），扣除  
31 押租金2萬8,000元後，被告尚積欠原告租金2萬8,000元（計

01 算式：5萬6,000－2萬8,000＝2萬8,000），已達2個月之租  
02 金未付，則系爭租約應於113年9月10日業已終止。是系爭租  
03 約既已終止，原告依上開規定請求被告騰空遷讓返還系爭房  
04 屋，洵屬有據，應予准許。

05 (三)原告得請求被告給付之金額為何？

06 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有  
07 明文。系爭租約第5條第3項約定：「租賃期間使用房屋所生  
08 之相關費用三、電費：由承租人負擔」。又按押租金之主要  
09 目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關  
10 係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付  
11 之押租金，發生當然抵充之效力。

12 2.經查，被告自113年6月起迄至原告提起本件訴訟止，共積欠  
13 原告2萬8,000元之租金，已如前述。而被告積欠之電費共3,  
14 385元，有繳費憑證（見本院卷第7至8頁）在卷可參。被告  
15 共應給付原告之金額為3萬1,385元（計算式：2萬8,000＋3,  
16 385＝3萬1,385），而原告僅請求1萬4,205元，未逾上開範  
17 圍，其請求應屬有據。

18 (四)至被告抗辯除承租系爭房屋外另有承租土地及原告擅自變更  
19 租約等語（見本院卷第51頁反面），惟被告未提出任何證據  
20 資料供本院審認，難認其抗辯有理由。

21 (五)末按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延  
22 責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求  
23 依法定利率計算之遲延利息，而應付利息之債務，其利率未  
24 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229  
25 條第1項第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，  
26 本件原告對被告之給付租金請求權，核屬有確定期限之給  
27 付，且以支付金錢為標的，然原告以起訴狀繕本送達翌日為  
28 遲延利息起算始點，亦無不可，而原告起訴狀繕本於113年8月  
29 30日寄存送達被告，並於同年9月0日生送達之效力，已如前  
30 述，被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告併請求被告給  
31 付自起訴狀繕本送達翌日即同年9月10日起，依週年利率5%

01 計算之法定遲延利息，核無不合，亦應准許。

02 四、綜上所述，原告依系爭租約之契約關係及民法第455條前段  
03 之法律關係，請求如主文第1、2項之所示，為有理由，應予  
04 准許。

05 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法  
06 第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，就被告敗訴部  
07 分依職權宣告假執行。又法院應依職權宣告假執行者，本無  
08 庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲  
09 請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣告，自無  
10 庸對該聲請為准駁之裁判。並據同法第392條第2項規定，依  
11 職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行之金額。

12 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
13 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

16 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

17 以上正本證明與原本無異。

18 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本  
19 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  
20 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

22 書記官 陳家安