

01 臺灣桃園地方法院民事簡易判決

02 113年度壘簡字第1821號

03 原告 李詠謙

04 被告 蘇奕安即佐藤工作室

05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 佐藤充

08 上一人

09 訴訟代理人 楊佩昔

10 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月20日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主文

13 被告蘇奕安即佐藤工作室應將門牌號碼為桃園市○○區○○街00
14 號3樓建物1棟及附屬建物騰空返還於原告。

15 原告其餘之訴駁回。

16 訴訟費用由被告蘇奕安即佐藤工作室負擔百分之50，餘由原告負
17 擔。

18 本判決原告勝訴部分得假執行，但被告蘇奕安即佐藤工作室如以
19 新臺幣22萬4,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

20 事實及理由

21 一、按民事簡易訴訟程序，於訴狀送達後，原告不得將原訴變更
22 或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴
23 訟法第436條第2項、第255條第1項第2款定有明文。經查，
24 本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告蘇奕安即佐藤工作室應
25 將坐落在桃園市○○區○○街00號3樓建物1棟及附屬建物
26 (下稱系爭建物)騰空返還伊。(二)被告蘇奕安即佐藤工作室
27 應給付伊自民國113年9月1日起至交還系爭建物之日止，按
28 月以新臺幣(下同)3萬元計付之損害金。(三)被告蘇奕安即
29 佐藤工作室應給付伊租金6萬元及違約金12萬元，並自繕本
30 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被
31 告蘇奕安即佐藤工作室違約押金4萬3,000元，原告得依契約

沒收。(五)請准供擔保宣告假執行。嗣原告於114年1月10日具狀變更聲明為：被告應將系爭房屋騰空返還伊。（見本院卷第48頁），此係本於同一社會基礎事實所為變更之聲明，且無礙於被告防禦權施行及審級利益，揆諸前揭法條規定，自應准許。

二、原告主張：被告於112年1月27日與伊簽訂系爭房屋之租賃契約書（下稱系爭租約），租期自112年3月1日起至117年2月28日止，押租金為4萬3,000元，嗣被告未給付伊113年7、8月之租金，經伊以存證信函催告文到後3日內繳交，仍屆期未繳，兩造間之租約因而終止，爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明如上開變更後之聲明所示。

三、被告則以：伊等與原告配偶胡梅蘭於電話中約定於113年7月31日點交系爭房屋，但原告卻故意於同年月5日寄催繳當月房租之存證信函，並載明伊等日後之通知及意思表示應以書面為之，否則無效等語，而伊等於同年月26日已完全清空搬離，然迄至同年月31日，原告始終未出現，也未退還我押租金，還以各種方式向我索錢，但我已於同年8月6日寄出存證信函告知將系爭房屋之鑰匙以掛號信函寄還等語，資為抗辯。

四、本院之判斷：

(一)原告固主張與被告間成立系爭租約之法律關係，而為被告就系爭租約當事人不包含被告佐藤充之部分加以否認，然觀諸原告所提系爭租約之房屋租賃契約之承租人欄及連帶保證人欄之所示，均由被告蘇奕安所署名，未見有被告佐藤充之署名，此有上開房屋租賃契約（見本院卷第5頁背面）在卷可稽，而原告復未舉證證明被告佐藤充與伊間，確實成立系爭租約之法律關係，亦不能僅憑被告間為配偶關係，而認為被告佐藤充亦為承租人之一，應認原告主張伊與被告佐藤充間亦成立系爭租約之法律關係，並無理由。

(二)關於原告與被告蘇奕安即佐藤工作室間，成立系爭租約之法律關係，且系爭租約目前已經終止之狀態等情，為兩造所未

爭執，並有原告所提出之上開房屋租賃契約（見本院卷第4至5頁背面）為證，是此部分之事實，首堪認定為真實。

(三)按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，民法第453條定有明文，以此反面解釋，在定期租約中，若當事人間未另行約定一方得於租期屆滿前終止租約者，任一方均不得提前終止租約。復按，兩造間分別於上開房屋租賃契約第6條第1項、第7條第5項約明，被告蘇奕安即佐藤工作室如拖欠租金2期，經原告催告限期繳納仍不為給付時，原告得終止租約，被告蘇奕安即佐藤工作室須負擔租金及違約金賠償，自催告日起至返還租賃物之日止，仍得按月支付租金；又系爭租約租賃期限未屆滿，被告蘇奕安即佐藤工作室擬提前解約，需得原告同意，如有違反須賠償違約金及沒收押租金。再者，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條亦有明文。

(四)經查，兩造間對於系爭租約已終止，並未爭執，已如前述，而卷內並無事證證明被告蘇奕安即佐藤工作室已將系爭房屋返還於原告，是原告依民法第455條請求被告蘇奕安即佐藤工作室返還系爭房屋，應有理由。至被告蘇奕安即佐藤工作室固以前詞置辯，然被告蘇奕安即佐藤工作室是否合法終止或解除兩造間之系爭租約，無法僅憑被告蘇奕安即佐藤工作室提出113年8月6日之存證信函（見本院卷第57至58頁），即認渠已合法終止或解除兩造間之系爭租約，則系爭租約既未終止或解除，則無生被告蘇奕安即佐藤工作室返還系爭建物之債務，且觀諸被告蘇奕安即佐藤工作室所提出渠與原告之配偶間在通訊軟體LINE之對話紀錄，亦未見原告之配偶有何與被告蘇奕安即佐藤工作室約定於113年7月31日點交系爭建物之意思表示，此有上開對話紀錄截圖可證（見本院卷第60頁），則原告與被告蘇奕安即佐藤工作室間是否確有約定於113年7月31日點交房屋，更不無疑問，再者，被告蘇奕安即佐藤工作室片面於存證信函中記載已將系爭建物鑰匙於11

01 3年8月1日掛號寄回於原告，然未檢附郵政回執等足以證明
02 該系爭建物鑰匙已經寄出且為原告所收受之證據資料，均無
03 足證明被告蘇奕安即佐藤工作室已履行返還系爭建物之義
04 務，而認渠所辯，應屬無據。

05 五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求如主文第1項
06 之所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理
07 由，應予駁回。

08 六、按本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟
09 法第436條第2項準用第389條第1項第3款之規定，職權宣告
10 假執行；並依同法第436條第2項比照第392條第2項之規定，
11 依職權酌定被告蘇奕安即佐藤工作室供所定金額之擔保後，
12 得免為假執行。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條但書。經查，原告
14 追加被告佐藤充為被告，無非係自忖被告間為配偶關係，而在無充分事證之情形下，逕追加起訴，並導致本院及被告蘇
15 奕安即佐藤工作室需額外勞費1次庭期，雖訴訟標的價額未
16 因此而變動及產生額外訴訟費用，仍酌定由原告承擔1半之
17 訴訟費用，始昭公允，併此敘明。

18 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　27　　日
19 　　　　　　　　中壢簡易庭　法官　黃丞蔚

20 以上為正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　27　　日
26 　　　　　　　　書記官　陳家安