

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第779號

原告 陳月如

被告 蔣巧菊 住○○市○○區○○○街000號7樓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○○街000號7樓房屋全部遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣46,500元，及自民國113年3月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
- 四、本判決得假執行，但被告如以新臺幣335,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、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、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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文，依同法第436條第2項規定，前揭條文於簡易訴訟程序亦適用之。經查，本件原告起訴時聲明原為：「(一)被告應將坐落桃園市○○區○○○街000號7樓房屋全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）62,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(三)被告應自本件租約終止之翌日起至騰空返還上開房屋之日止按

01 月給付15,500元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」(見本
02 卷第3頁)；嗣於民國113年10月29日言詞辯論期日當庭陳明
03 變更聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○○街000號7
04 樓房屋全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告46,500元，及
05 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
06 計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。其餘均不再請
07 求(見本院壜簡卷第30頁反面)。核原告前開所為，就原訴之
08 聲明第(三)項部分為撤回訴之一部，其餘變更乃減縮應受判決
09 事項之聲明，依前揭說明，均應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：被告於111年7月4日，向原告承租桃園市○○區
12 ○○○街000號7樓房屋(下稱本件房屋)，並訂有房屋租賃
13 契約書(下稱本件租約)，約定租期自111年7月20日起至11
14 4年7月20日止，押租金為31,000元，每月20日給付當月租金
15 15,500元。詎被告於112年11月至113年3月均未付租金，扣
16 除押租金後積欠租金已達2個月，經原告以存證信函告知後
17 迄今仍未給付，是本件租約業已終止，爰依本件租約之法律
18 關係，提起本件訴訟等語，並聲明如上開變更後之聲明所
19 示。

20 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
21 陳述。

22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張之上開事實，業據其提出本件租約、被告之身分
24 證、郵局存證信函暨收件回執等為證(見本院卷第4至第10
25 頁)，經核與原告所述相符。而被告已於相當時期受合法通
26 知，既於言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀為爭執，
27 依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項
28 之規定，應視同自認，自堪信原告之主張為真實可採。

29 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
30 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
31 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之

01 租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終
02 止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項、第455條
03 前段分別定有明文。次按房屋出租人定期催告承租人支付租
04 金之方式未有一定，亦非限於訴訟外為之，苟於訴訟上已有
05 書狀或言詞，向他造表示意思者，即應認為已有催告（最高
06 法院99年度台上字第525號判決意旨可資參照）。經查，被
07 告未依約給付租金，至113年2月止，積欠原告已逾2個月之
08 租金，嗣經原告於113年2月24日以中壢內壢郵局48號存證信
09 函催告被告應給付租金等情，此有存證信函在卷可考（見卷
10 第10頁），雖原告未能提出存證信函回執，無從確認該函係
11 於何時送達被告，然原告提起本件訴訟請求被告遷讓返還本
12 件房屋及給付積欠之租金，堪認原告有以起訴狀繕本送達為
13 終止本件租約及催告被告給付積欠租金之意思表示。本件起
14 訴狀繕本既已由本院於113年3月19日送達被告，此有送達證
15 書在卷可稽（見本院卷第16頁），揆諸前揭說明，自生合法
16 終止之效力。則本件租約業於113年3月19日終止，是原告請
17 求被告應將本件房屋騰空遷讓返還予原告，洵屬有據。

18 (三)再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
19 有明文。本件被告未依約給付112年11月至113年3月之租
20 金，積欠租金共計5個月即77,500元（計算式：15,500元×5=
21 77,500元），扣除押金31,000元，尚欠46,500元，則原告依
22 本件租約請求被告給付租金46,500元，自屬有據。

23 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
29 法定週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第23
30 3條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告對於被告之
31 租金請求權，係屬於已定給付期限之金錢債權，而本件起訴

01 狀繕本於113年3月19日送達被告，此有本院送達證書在卷可
02 考（見本院卷第16頁），依據前開說明，原告就前開請求權
03 部分，併請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即113年3月
04 20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利
05 息，亦屬有據。

06 四、綜上所述，原告依本件租約之法律關係，請求如主文第1
07 項、第2項所示，均為有理由，應予准許。本件係就民事訴
08 訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同
09 法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。並依
10 同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行
11 之宣告。至原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既
12 已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發
13 動，自無庸另為准駁之諭知，併此敘明。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
16 敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

19 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

25 書記官 陳香菱