

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第523號

原告 蕭志勝

被告 蔡安妮

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將嘉義縣○○鎮○○段○○○段0000○號建物（門牌號碼嘉義縣○○鎮○○路000號7樓之5房屋）騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣30,000元，及自民國113年5月5日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣15,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項，於原告以新臺幣239,033元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣717,100元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣30,000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、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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原訴之聲明第二項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）45,000元，及自民國113年6月5日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告15,000元。」（見嘉簡調卷第6頁）。嗣變更該項訴之聲明為：「被告應給付原告30,000元，及自113年5月5日起至遷讓房屋之日

01 止，按月給付原告15,000元。」（見本院卷第35頁），核屬
02 擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准
03 許。

04 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
05 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
06 為判決。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：兩造於112年12月5日簽訂房屋租賃契約書，約定
09 由原告將所有門牌號碼嘉義縣○○鎮○○路000號7樓之5房
10 屋出租予被告，租期1年，自112年12月5日起至113年12月5
11 日止，每月租金15,000元，按月支付。詎被告僅支付112年1
12 2月、113年1月之租金，及押租金15,000元，其餘各期租金
13 均未支付，扣除押租金後，被告至113年5月4日止，已遲付
14 租金達兩期，原告爰以本件起訴狀繕本之送達作為終止租約
15 之意思表示。而租賃契約終止前，被告應按月給付原告租金
16 15,000元，租賃契約終止後，因被告仍未搬遷，應依約給付
17 原告不當得利每月15,000元。為此依租賃契約及不當得利之
18 法律關係提起本訴。並聲明：(一)被告應將門牌號碼嘉義縣○
19 ○鎮○○路000號7樓之5房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應
20 給付原告30,000元，及自113年5月5日起至遷讓房屋之日
21 止，按月給付原告15,000元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
23 述。

24 三、得心證之理由：

25 (一)按租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，
26 不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支
27 付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第
28 440條第2、3項定有明文。次按租賃關係消滅時，承租人應
29 將租賃住宅返還出租人。承租人未依第1項規定返還租賃住
30 宅時，出租人得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月
31 租金額，及相當月租金額計算之違約金至返還為止。前項金

01 額與承租人未繳清之租金，出租人得由第4條第1項規定之押
02 金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或
03 費用，此觀兩造租賃契約書第14條第1、3、4項即明。又押
04 租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係
05 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之
06 押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第16
07 31號裁判意旨參照）。是依上開說明，於承租人積欠之租金
08 數額，以押租金抵充後，仍遲付達二個月之租金時，出租人
09 自得終止契約。

10 (二)查原告主張之上開事實，業據提出租賃契約書、存證信函、
11 掛號郵件收件回執、嘉義縣○○鎮○○段○○○段00地號、
12 1598建號登記第一類謄本為證（見嘉簡調卷第9至31、35至3
13 9、51至57、61頁），核與所述相符。而被告受合法通知，
14 未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀以為爭執。本院
15 審酌前揭證據，認原告上開主張為真實。從而，被告既自11
16 3年2月起即未給付租金，算至113年5月4日止，積欠租金達4
17 5,000元，扣除押租金15,000元，尚欠30,000元，其遲付之
18 租金，已達二個月之租額，是原告以本件起訴狀之送達對被
19 告為終止租賃契約之意思表示，兩造間之租賃關係自因終止
20 而消滅。揆諸前開說明，原告請求被告遷讓返還房屋，並給
21 付積欠之租金30,000元，及自113年5月5日起至租賃契約終
22 止日止之租金每月15,000元，暨租賃契約終止日之翌日起至
23 遷讓返還房屋之日止所受之利益每月15,000元，洵屬有據。

24 (三)綜上所述，原告依租賃契約書第14條約定，請求被告應將嘉
25 義縣○○鎮○○段○○○段0000○號建物（門牌號碼嘉義縣
26 ○○鎮○○路000號7樓之5房屋）騰空遷讓返還原告；被告
27 並應給付原告30,000元，及自113年5月5日起至遷讓返還房
28 屋之日止，按月給付原告15,000元，均為有理由，應予准
29 許。本院既已依租賃契約書之約定，認原告之請求為有理
30 由，則原告另依不當得利之法律關係而為請求部分（見本院
31 卷第36頁），即無庸再予審酌，附此說明。

01 四、本判決主文第一項，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經
02 核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。本院並依民事訴
03 訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得於提供相當擔保
04 金額後，免為假執行。

05 五、本判決主文第二項，乃所命給付之金額未逾50萬元之判決，
06 應適用民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告
07 假執行，原告就此部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使法
08 院為職權之行使，不另為准駁之諭知。本院並依民事訴訟法
09 第392條第2項規定，依職權宣告被告得於提供相當擔保金額
10 後，免為假執行。

11 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
12 第1項前段、第78條、第389條第1項第5款、第390條第2項、
13 第392條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

15 民事第一庭 法官 黃佩韻

16 以上正本證明與原本無異。

17 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
18 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
19 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 4 日

22 書記官 陳冠學