臺灣高雄地方法院民事判決

115年度鳳簡字第384號

原　　告　高雄市鳳山區農會

000000000000000000

法定代理人　歐國南

訴訟代理人　蔡朋育

　　林素琴

被　　告　廣亨國際科技貿易有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳岳臻

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號4樓1室房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣68,635元，及其中新台幣53,025元應自民國115年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，先予敘明。

二、按簡易訴訟訴狀送達後，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、第436 條分別定有明文。查原告原起訴請求：㈠被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000

號4樓之1房屋(下稱系爭房屋) 騰空遷讓返還原告。㈡被告應連帶給付原告新臺幣(下同) 60,975元及自民國114年12月15日起至遷讓房屋之日止，按日給付1,100元之違約金(本院卷第7頁)。嗣於本院審理中於115年8月13日以民事準備書狀具狀就上開㈡部分變更訴之聲明為：被告應給付原告65,560元，其中積欠租金金額53,460元自114年12月15日起至清償日止，按年息百分之5利率利算之利息(本院卷第99-101頁)；復於本院言詞辯論期日就上開㈡部分變更訴之聲明為：被告應給付原告68,635元，其中積欠租金金額53,025元自被告最後收受起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5利率利算之利息(本院卷第146-147頁)，核與前開規定相符，應予准許。

二、原告主張：

㈠被告於民國112年7月15日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路000號4樓1室房屋（下稱系爭房屋），約定租期自112年7月15日起至117年7月15日止，每月租金為新臺幣（下同）16,500元，114年5月間起每月租金為17,675元，於每月15日之前給付該期租金及水、電及管理費等相關費用，並繳納押租金49,500元。

㈡詎被告自114年7月起即未依約按時給付租金(17,675元x6個月=106,050元)及相關費用(管理費9,000元、電費/空調費1,585元、水費1,500元)，直至114年12月15日止，扣除押租金後，尚積欠原告68,635元。

㈢原告於114年10月21日以存證信函就其所積欠租金及電費等限期催告，經多次以電話、訊息聯繫均未果，且該公司已搬離現址未事先告知，致無法聯繫，爰依民法第440條及系爭租賃契約拾陸條規定，未按期繳納租金達二個月以上得終止租約，並依民法第455條規定請求被告將系爭房屋返還原告、及依系爭租賃契約拾陸條規定請求所積欠款項68,635元，暨其中積欠租金53,025元自起訴狀繕本最後送達被告之

翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

㈣並聲明：如上開變更後訴之聲明。

三、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠原告主張之前開事實，業據其提出系爭租約、同意書、公證書、存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執、經濟部商工登記公示資料查詢服務、114年期房屋稅繳款書、建物謄本、房屋租賃繳款明細、112年至114年繳費明細表、收費傳票影本等件為證（本院卷第13至40-1、103至141、151頁），而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項規定，視同被告自認，堪信原告前開主張為真實。

㈡原告請求返還系爭房屋部分：

1.按「承租人應依約定日期，支付租金」、「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，民法第439 條前段、第440 條第1 項、第2 項、第455 條前段分別定有明文。又依兩造租約第拾陸條約定:「乙方於租賃契約存續期間，如未按期繳付租金達二個月以上，…者，甲方得終止租約，並收回租賃物，如有損害，甲方可自行整修，所需費用連同積欠之租金及其他應負擔費用，則由乙方所繳交押金中逕行扣抵，若有不足，得請求賠償，乙方不得異議」等語及系爭租約所附乙方簽立之同意書所載「茲本人承租…，依約應按月繳付租金，若未按時繳付租金達二個月以上，並經　貴會催告後仍未繳付，本人同意　貴會依據租賃合約第十六條條文規定，

終止雙方租賃關係，…本人決無異議…」等語，可認被告積欠原告租金達2個月以上，經原告催告後仍未繳付，被告即同意兩造終止租約。

2.查被告自114年7月15日起即未給付租金，經原告於114年10月21日寄送存證信函催繳租金等費用未果(因住戶遷移)，嗣經原告於115年1月26日具狀提起本件訴訟催繳積欠租金等費用，經本院按被告住所地送達，均因無此人而遭退回，本院乃依法於115年7月23日公示送達，公告應送達之起訴狀繕本及言詞辯論期日通知書等現由本院保管，被告得隨時來院領取，並於公告之日起20日發生效力，有司法院全球資訊網公示送達公告、本院鳳山簡易庭公示送達證書在卷可查(本院卷第91-93頁)，是上開公示送達之公告於115年8月12日發生效力。又前開公示送達應送達之文書有原告之起訴狀繕本即請求繳納租金之催告，是原告請求繳納租金之催告亦於000年0月00日生效，惟被告迄未繳付租金，依系爭租約及同意書所載，堪認兩造租約已於公示送達之翌日即115年8月13日合意終止，被告迄未返還系爭房屋而仍繼續占有，則原告起訴請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，應屬有據。

㈢原告請求積欠租金及相關水電等費用部分:

1.兩造之租約業於115 年8 月13日終止，原告依系爭租約第拾陸條規定，請求被告給付自114年7月15日起至同年12月15日止所積欠之租金106,050元(17,675元x6個月=106,050元)及相關費用12,085元(即管理費9,000元、電費/空調費1,585元、水費1,500元，本院卷第103頁)，扣除押租金49,500元後，所積欠之款項合計68,635元(本院卷第103頁)，被告就此並未到場或提出書狀為具體之答辯或爭執，復未就上開債務未發生或已消滅之事實，提出證據加以反駁，則原告上開主張自有理由。

2.又原告於起訴後復變更訴之聲明第2項之請求(即不另請求違約金，而請求所積欠3個月租金53,025元之遲延利息，詳如前述)，故本院認原告請求被告給付租金53,025元之遲延利

息起算日應自變更訴之聲明書狀即原告115年8月13日民事準備書狀繕本送達被告翌日起算，方屬適當。從而，原告依系爭租約規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並請求被告給付68,635元，及其中53,025元自被告最後收受起訴狀繕本送達之翌日即原告115年8月13日民事準備書狀繕本送達之翌日起(即115年9月12日，本院卷第155-159頁之公示送達公告及送達證書)至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據，應予准許。

五、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

鳳山簡易庭　法　官　黃蕙芳

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　鄭伃倩