

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度豐簡字第51號

原告 王丕澄

訴訟代理人 邱泓運律師

被告 上合塑膠有限公司

法定代理人 蔡美蘭

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號、161號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應將商業登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋辦理遷出登記。

三、被告應給付原告新臺幣1,123,600元，及自民國114年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。經查，原告起訴原訴之聲明第三項請求：被告應給付原告新臺幣（下同）89萬9,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；嗣於民國114年3月14日具狀變更聲明為：被告應給付原告112萬3,600元，及自114年3月14日民事訴之追加變更暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第71頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應

01 予准許。

02 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
03 第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而
04 為判決。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：

07 (一)緣原告為門牌號碼臺中市○○區○○路000號、161號未辦保
08 存登記房屋（臺中市○○區○○路000號未辦保存登記房屋
09 下稱159號房屋，與臺中市○○區○○路000號未辦保存登記
10 房屋合稱系爭房屋）之事實上處分權人，兩造前曾於108年3
11 月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱原租約），約定由原告將
12 系爭房屋出租予被告供作廠房使用，租賃期間為3年，每月
13 租金4萬5,000元，兩造於原租約到期後先以口頭方式續約。
14 詎被告屢屢積欠租金，經兩造於111年11月11日至臺中市神
15 岡區調解委員會進行調解，兩造遂重新簽訂房屋租賃契約
16 （下稱系爭租約），租金仍為每月4萬5,000元，租賃期間自
17 111年3月1日起至114年2月28日止，然被告於系爭租賃期間
18 迄至系爭租約屆期前僅給付原告租金共計49萬6,400元，尚
19 有112萬3,600元未給付，積欠之租金顯已達2個月以上，原
20 告曾於114年2月10日委請律師寄發存證信函要求被告給付積
21 欠租金，被告均置之不理，爰以該存證信函作為終止系爭租
22 約之意思表示，請求被告遷讓返還系爭房屋及給付積欠之租
23 金。

24 (二)退步言之，系爭租約業已於本件訴訟繫屬期間之114年2月28
25 日屆期，原告亦曾於上開存證信函內表示不願將系爭房屋續
26 租予被告，是兩造間之租賃契約既已屆期消滅，被告自無持
27 續使用系爭房屋之權利，原告自得請求被告遷讓返還系爭房
28 屋，並請求被告給付積欠之租金112萬3,600元。又被告商業
29 登記地址及營業稅籍登記地址為臺中市○○區○○路000
30 號，妨害原告對於159號房屋之所有權，被告自應將商業登
31 記地址及營業稅籍登記地址自159號1樓辦理遷出登記。

01 (三)為此，爰依系爭租約、民法第440條、第455條、第450條、
02 第767條、第179條規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利之
03 判決等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原
04 告。2.被告應將商業登記地址及營業稅籍登記地址自159號
05 房屋辦理遷出登記。3.被告應給付原告112萬3,600元，及自
06 114年3月14日民事訴之追加變更暨準備狀繕本送達翌日起至
07 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

08 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
09 述。

10 三、本院得心證之理由：

11 (一)原告主張之上揭事實，業據其提出系爭租約、臺中市神岡區
12 調解委員會調解書、臺中市政府地方稅務局房屋稅繳款書、
13 臺中法院郵局存證號碼227號存證信函等件為證（見本院卷
14 第13頁至第19頁、第37頁至第39頁、第75頁至第83頁）。而
15 被告已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦
16 未提出任何書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項適用同法
17 第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認，堪信原告
18 上開主張為真正。

19 (二)請求遷讓返還系爭房屋部分：

20 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
21 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
22 第455條前段分別定有明文。又系爭租約第四條第5點約定：
23 「除甲方（註：即原告）同意繼續出租外，乙方（註：即被
24 告）於租賃期滿即日將房屋以誠意照原狀遷還甲方，
25 …。」，有系爭租約在卷可憑（見本院卷第13頁至第18
26 頁）。查系爭租約已於114年2月28日屆期，且因被告長期積
27 欠租金，原告於114年2月10日寄發存證信函予被告，表示系
28 爭租約到期後拒絕再出租予被告，經被告於114年2月17日收
29 受等情，亦有存證信函及收件回執在卷可憑（見本院卷第75
30 頁至第83頁），則原告依據上開規定及約定請求被告遷讓返
31 還系爭房屋，應屬有據。

01 (三)請求辦理遷出登記部分：

02 又被告以159號房屋之門牌號碼作為將商業登記地址及營業
03 稅籍登記地址，有經濟部商工登記公示資料可佐（見本院卷
04 第51至第52頁），系爭租約既已屆滿而未續約，被告仍未將
05 商業登記地址及營業稅籍登記地址辦理遷出登記，已妨害原
06 告對於系爭房屋之所有權，是原告依民法第767條第1項中段
07 之規定，請求被告將商業登記地址及營業稅籍登記地址自15
08 9號房屋辦理遷出登記，核屬有據，應予准許。

09 (四)請求給付租金部分：

10 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
11 明文。查被告應於每月繳納租金4萬5,000元，自111年3月1
12 日起至114年2月28日系爭租約期滿止，積欠租金共計112萬
13 3,600元乙節，有系爭租約及上開存證信函（原告於本院言
14 詞辯論期日主張存證信函所載121萬3,600元為誤載）在卷可
15 證（見本院卷13頁至第18頁、第75頁至第81頁），且被告視
16 同自認業如上述，則原告請求被告給付積欠之租金112萬3,6
17 00元，自屬有據，應予准許。

18 四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
22 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
23 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
24 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
25 據者，年息為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦有
26 明文。查本件原告對被告請求清償積欠之租金，經原告起訴
27 及擴張聲明，而民事訴之追加變更暨準備狀繕本於114年3月
28 28日送達，有送達證書在卷可憑（見本院卷第97頁），被告
29 迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自民事訴之追加變
30 更暨準備狀繕本送達被告翌日即114年3月29日起至清償日
31 止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核無不合。

01 五、綜上所述，原告依系爭租約及租賃之法律關係，請求被告騰
02 空遷讓返還系爭房屋，及將商業登記地址及營業稅籍登記地
03 址自159號房屋辦理遷出登記，暨給付原告112萬3,600元，
04 並自114年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
05 息，為有理由，應予准許。

06 六、本判決係適用簡易程式所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
07 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
10 豐原簡易庭 法 官 林冠宇

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 以上正本係照原本做成。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
17 書記官 紀俊源