

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度岡簡字第318號

原告 啟貞建設有限公司

法定代理人 郭啟貞

被告 林哲億

王清葳

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣柒萬伍仟元，及被告林哲億自民國一一四年六月二十日起、被告王清葳自民國一一四年六月六日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔四分之一；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣柒萬伍仟元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、被告均未於最後言詞辯論期日到場，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。

二、原告主張：被告於民國111年8月29日共同向原告承租位於高雄市○○區○○路000○0號之廠房（下稱系爭廠房），兩造約定租期自111年9月5日起至113年9月4日止，每月租金新臺幣（下同）22,000元，押金44,000元，並簽定有廠房租賃契約書1份（下稱系爭租約）。嗣系爭租約於113年9月4日之租期屆滿前，原告即有寄發存證信函通知被告如欲續租，每月租金調整為25,000元，不欲續租，則應於租期屆滿前搬遷完畢，而被告收受存證信函後，均未為反對之意思表示，更有給付每月租金25,000元等情況，是兩造間之系爭租約從113年9月5日起，即轉為不定期限租賃契約。未料，被告自113

01 年12月5日起至114年3月4日止，均未給付租金，共計積欠租
02 金75,000元，原告以起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約意
03 思表示，並請法院以該繕本送達之翌日作為終止租約之日
04 期。茲因被告迄仍未遷讓返還系爭廠房，亦未給付積欠之租
05 金，且被告在租約終止後本應搬遷，倘逾期搬遷，每逾限1
06 日，依系爭租約之約定應給付原告2倍日租金作為違約金。
07 爰依債之關係提起本訴，請求被告給付積欠之租金、違約金
08 並遷讓返還系爭廠房等語。聲明：(一)、被告應連帶給付原告
09 75,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率
10 5%計算之利息；(二)、被告應遷讓返還系爭廠房，並自114年
11 3月5日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告違約金
12 50,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
13 率5%計算之利息。

14 三、被告答辯：

15 (一)、被告王清葳以：伊於114年1月22日即打包完成搬遷事宜，並
16 於同日通知原告之法定代理人，且自114年1月22日起即未曾
17 使用系爭廠房，故如仍有物品遺留在系爭廠房內，應係被告
18 林哲億所有，與伊無關等詞置辯。

19 (二)、被告林哲億以：伊與原告不認識，當初係透過仲介與被告王
20 清葳共同承租系爭廠房，租到113年10月，伊即透過被告王
21 清葳、仲介向原告表明終止租約之意，更同意已繳付之押金
22 供扣除不夠之租金，伊不懂為何還有這個訴訟，且113年11
23 月已將系爭廠房清空並終止租約等詞置辯。

24 四、本院之判斷：

25 (一)、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
26 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
27 第451條定有明文。又承租人租金支付有遲延者，出租人得
28 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
29 為支付，出租人得終止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之
30 總額，非達兩期之租額，不得依前項之規定，終止租約，同
31 法第440條第1、2項亦分別明定。另出租人非因承租人積欠

01 租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房
02 屋，土地法第100條第3款規定甚詳。準此，不定期限之房屋
03 租賃契約，倘出租人欲以承租人積欠租金額達2個月（或2
04 期）以上而終止租約，收回房屋時，該積欠之租金總額應係
05 扣除押租保證金後之餘額仍達2個月（或2期）以上者，始得
06 為之，否則，出租人終止租約之意思表示，自不生合法終止
07 之效力甚明。

08 (二)、次按不定期之房屋租賃，承租人積欠租金，經以擔保金抵償
09 後，仍達2個月以上時，出租人依土地法第100條第3款之規
10 定固得收回房屋，但出租人依前述規定收回房屋，應仍依民
11 法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當
12 期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止
13 租賃契約，且在租賃契約合法終止前，尚難謂出租人有收回
14 房屋之請求權存在。

15 (三)、查被告於111年8月29日有共同向原告承租系爭廠房，且約定
16 租期自111年9月5日起至113年9月4日止，每月租金22,000
17 元，押金44,000元，並簽定有系爭租約1份，嗣系爭租約於1
18 13年9月4日之租期屆滿前，原告即寄發存證信函通知被告如
19 欲續租，每月租金調整為25,000元，不欲續租，則應於租期
20 屆滿前搬遷完畢，而被告收受存證信函後，均未為反對之意
21 思表示，更有給付每月租金25,000元等情況，故系爭租約從
22 113年9月5日起即轉為不定期限租賃契約等各情，雖有系爭
23 租約、郵局存證信函暨回執可查，且為到庭之被告林哲億所
24 不爭執（見本院卷第17至29頁、第109頁），而堪信實。

25 (四)、惟系爭租約於原定租賃期限屆至後，既已變更為不定期限之
26 租賃契約，則倘出租人即原告欲以承租人即被告積欠租金額
27 達2個月（或2期）以上而終止租約並收回房屋時，引前揭說
28 明，該積欠之租金總額自應係扣除押租保證金後之餘額仍達
29 2個月（或2期）以上者，始得為之。然而，本件原告主張被
30 告積欠113年12月5日至114年3月4日共3個月之租金而終止租
31 約時，並未將被告已繳付之押租保證金44,000元扣除，已據

原告自承無訛（見本院卷第107頁、第109至110頁）；易言之，被告於113年12月5日至114年3月4日積欠之租金總額本為75,000元（每月25,000元×3個月），倘扣除押金保證金44,000元後，積欠之租金總額僅為31,000元，明顯未達系爭租約轉為不定期租賃契約後之2個月租金數額50,000元。是以，原告仍欲以被告積欠113年12月5日至114年3月4日之租金租金75,000元等情為由，並透過起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約意思表示，於法顯有未合，更難認已生合法終止之效力。復循此以析，系爭租約既未見有經原告合法終止之情形，原告猶以系爭租約已終止而請求被告遷讓返還系爭廠房，並給付逾期搬遷之違約金，自均難認可採，因此，原告聲明第2項請求被告應遷讓返還系爭廠房，並自114年3月5日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告違約金50,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並無理由。

(五)、併予敘明者，被告於本院審理期間，固稱其等於113年11月、114年1月，分別有向原告表明終止系爭租約，且清空系爭廠房云云，但此部分已經原告堅詞否認（見本院卷第168頁），且依原告提出之房屋現況使用照片，亦可見系爭廠房迄今仍有物品堆置其內之情況（見本院卷第69頁），復被告迄言詞辯論終結前，亦均未見舉證證明有何在113年11月或114年1月間，即合法通知終止系爭租約等情事（見本院卷第110頁），是本院就此自無從為有利被告之認定。另原告提起本件訴訟，雖起訴狀繕本送達被告時，已係114年6月5日、6月19日，有本院送達證書可憑（見本院卷第53至54頁），且如以113年12月5日起算至114年6月4日，被告應繳付之租金總額已達6個月共150,000元，「似」有符合土地法第100條第3款所定積欠之租金總額扣除押租保證金後之餘額達2個月（或2期）以上之情事。但出租人即原告欲依前述規定收回系爭廠房，對於支付租金遲延之承租人即被告，仍應定相當期限催告支付，必以承租人即被告於催告期限內不為支付

者，始得終止租賃契約，有如前載；而本件原告自始至終，均未舉證證明其於被告積欠租金以押金抵償後，達2月以上時，其有定「相當期限」催告被告給付欠租之情事，僅泛稱：伊催告給付租金都是透過電話方式等詞（見本院卷第109頁、第155頁、第167至168頁），又此情已為被告所否認（見本院卷第110頁），復原告提起本訴請求給付之租金，未見有任何包含114年3月5日以後之情形，亦即，本院業無從以原告起訴之行為，作為屬催告給付之認定。因此，原告既未見證明其曾就被告積欠租金以押金抵償後，達2月以上時，有定相當期限催告給付之事實，縱使本件起訴狀繕本送達被告時，被告就系爭租約所應繳付之租金總額已達6個月以上，同無從審認系爭租約有因被告積欠租金而可由原告合法終止之情形。

(六)、末以，承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段已規定甚明。而數人共同承租，就給付租金而言，因共同承租人受領租賃物之權利及返還租賃物之義務均不可分，故共同承租人所負租金債務性質上應認為不可分，當依民法第292條準用連帶債務之規定。查兩造間之系爭租約於原定租賃期限即113年9月4日屆滿後，即變更為不定期限之租賃契約，且迄今仍未見兩造有何合法終止租約之情事，已如前述，是系爭租約既仍有效存續，揆引上開說明，被告自應連帶負擔系爭租約之給付租金義務無疑。又原告提起本訴，聲明第1項即請求被告應連帶給付從113年12月5日至114年3月4日所積欠之租金75,000元，復被告林哲億對其從113年12月5日起即未給付系爭租約之租金亦自承在卷（見本院卷第108頁）。因此，原告聲明第1項請求被告應連帶給付75,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即被告林哲億自114年6月20日起、被告王清葳自114年6月6日起（起算依據各詳見本院卷第53至55頁之送達證書），均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，屬有理由，應予准許。至於被告林哲億在本院審理期間，固有提出1紙其在114年3月12日匯款113年12

01 月及114年1月之租金數額50,000元至高雄銀行帳號：000-00
02 0000000000000000號帳戶之匯款明細擷圖（見本院卷第151
03 頁），但該帳號並非原告使用或申登之帳戶，已據原告陳述
04 甚明，更稱：原告收租金，都是透過助理直接收現金的，沒
05 有匯款，原告確定沒有收到該筆50,000元等詞在卷（見本院
06 卷第168頁），因之，本件依卷附現有事證，既查無被告林
07 哲億匯款帳戶之實際申登人為何，復查無原告有收受後續之
08 50,000元租金等情況，本院自無從為有利被告之判斷。

09 五、綜上所述，原告請求被告應連帶給付所積欠之113年12月5日
10 至114年3月4日之租金75,000元，及被告林哲億自114年6月2
11 0日起、被告王清葳自114年6月6日起，均至清償日止，按週
12 年利率5%計算之遲延利息，屬有理由，應予准許；逾此範
13 圍，難認有憑，應予駁回。至於兩造就系爭租約之押租保證
14 金44,000元，雖迄言詞辯論終結前，未據原告予以返還，但
15 兩造間之系爭租約既未見有何合法終止之情事，迄今自仍具
16 有存續效力，此部分應待租賃契約終止後再予結算扣抵，併
17 此指明。

18 六、原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依
19 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。
20 另依同法第392條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，免
21 為假執行。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
23 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 4 日
26 岡山簡易庭 法 官 楊博欽

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 4 日

