

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

113年度花簡字第441號

原告 李玉卿
訴訟代理人 湯文章律師
被告 文俐安

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼花蓮縣○○市○○○村0000號房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、訴訟費用新臺幣(下同)7,380元由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以679,800元為原告預供擔保得免為假執行。

事 實 及 理 由

- 一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，除有民事訴訟法第386條各款情形者外，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，為民事訴訟法第385條第1項前段所明定。本院114年2月12日上午10時35分言詞辯論期日，已經合法通知被告(卷161、163頁)，被告於開庭當日具狀表示因嚴重過敏性皮膚炎發復發為避免感染而不出庭，併附診斷證明書載「應診日期114年2月11日，病名皮膚炎」(卷195、197頁)，庭後又補具照片(卷203頁)。惟按當事人因患病不能於言詞辯論期日到場者，如無可認為有不能委任訴訟代理人到場之情形，即難認其有不到場之正當理由(最高法院94年度台上字第1300號、28年渝上字第1574號民事判決參照)。被告雖因患前開疾病自認不宜出庭，然其仍可委任訴訟代理人到場而未為之，依據前述說明，應認其不到場無正當理由，爰依原告聲請為一造辯論判決。
- 二、原告訴之聲明：如主文第1項；願供擔保請准宣告假執行。
主張：被告向原告承租如主文第1項所示房屋(下稱系爭房

01 屋)，租期間違反兩造租約約定作營業使用，且未依約繳納
02 租金，依租賃契約第13條第1項、民法第455條規定請求。被
03 告答辯聲明請求駁回原告之訴；願供擔保請准宣告免為假執
04 行。兩造陳述如附件所示。

05 三、本院之判斷：

06 (一)原告主張其將系爭房屋出租被告，被告未依約繳納租金等
07 情，提出房屋租賃契約書、房屋稅籍證明書、存證信函、掛
08 號郵件收件回執等為憑(卷23至33、89、183、185頁)；被告
09 對其承租系爭房屋未繳租金等情並不爭執，惟以前詞置辯。
10 查：①被告就其所認兩造租約爭執，已向花檢署提出刑事詐
11 欺告訴，然其告訴之事實是否成立，與被告應依約繳納租金
12 乃屬二事，不得以此為由拒付租金。②按被詐欺而為意思表
13 示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思
14 表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉
15 證之責任。被告固提出兩造第一年之租約(租期自111年6月
16 20日起1年；卷107至117頁)上記載其向原告承租系爭房屋以
17 手寫字樣註記「營業使用後所增加稅費由承租人支付」(經
18 核與原告提出者相符；卷111、139頁)，及原告曾以LINE留
19 言稱會向縣府諮詢提供被告登記營業處(卷177頁)，然以上
20 事證僅能證明被告向原告承租系爭房屋原約定要供被告營業
21 使用等情，並不能作為原告有故意示以不實之事實，欲使被
22 告陷於錯誤，令被告因錯誤而為意思表示之詐欺行為，故被
23 告前開辯詞均無理由。再參原告所提出之事證，應認原告主
24 張之事實為真實。

25 (二)按民法第440條第1、2項規定「承租人租金支付有遲延者，
26 出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其
27 期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲
28 付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終
29 止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付
30 逾二個月時，始得終止契約。」民法第455條前段規定「承
31 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」被告向原告租賃

房屋，已積欠租金達6個月，原告得依上開規定終止租約，且其已經以存證信函為終止租約意思表示之送達(卷189至193頁)，系爭租約既經終止，原告得依前開規定請求被告遷讓返還房屋。從而，原告依租約約定及民法第455條規定請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許，並依民事訴訟法第389條第1項第3款及被告聲請宣告假執行及免為假執行，暨核定訴訟費用為第一審裁判費7,380元。

中華民國 114 年 2 月 27 日
花蓮簡易庭法官 楊碧惠

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（上訴狀須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 2 月 27 日
書記官 汪郁榮

【附件】

爭點：原告依兩造租賃契約第13條第1項、民法第455條規定請求如其訴之聲明，是否有理？

原告主張

兩造於112年6月28日簽立房屋租賃契約書，原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間自112年7月1日至113年6月30日，房屋供住宅使用，租金每月8,000元。詎被告違約作營業使用，原告得依租約第15條第1項第2款終止租約。又被告簽約後拒付租金(積欠113年4至9月租金)，經以存證信函催告仍未繳，原告得依租約第13條第1項約定、民法第455條規定

被告答辯

我從111年7月承租原告之系爭房屋，訂約時即約定要做營業門市及營業登記使用，但原告拖延營業登記時間且在112年10月26日阻止被告準備營業，原告違背契約及誠信，將國有地違反轉租，被告已於113年4月提告原告及其子詐欺罪(花檢署113年度偵字第3290號)。我依民法第92條規定主張契約自始無效，且詐欺案尚在進行，等法院宣判結案租金給付給國有財產署或

請求返還房屋。被告承租第一年(111年6月起)有約定營業使用，但因土地是國有地，被告未去辦營業登記，後來第二年就重新議定租約而未繼續同意被告營業使用。

原告，我再付清，在此之前原告無權要求我遷出房屋。若原告願意賠償我整理清潔環境修繕房屋隔間和水電裝修等費用、承租起每月無法公開營業之損失、精神心理備受壓力而耗弱的補償，我即刻遷出。