臺灣宜蘭地方法院民事判決

115年度訴字第252號

原　　告　福容開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　彭淑美

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　許啟龍律師

　　許淑玲律師

被　　告　潘郁涵

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於中華民國115年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段○○○巷○號房屋及地下一樓八六號汽車停車位、七六號機車停車位騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被告經合法通知，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，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路0段000巷0號房屋及地下一樓86號汽車停車位、76號機車停車位之所有權人。兩造於民國113年5月28日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），由原告將上開房屋及停車位出租予被告使用，約定被告每月應給付租金新臺幣（下同）30,000元及原

告代收代付之管理費4,186元，並應於每月1日前給付，被告另交付押租金60,000元。依系爭租賃契約第16條約定，承租人遲付租金總額達2個月之租額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付者，出租人得提前終止租約，承租人並應於租賃關係終止後返還租賃物。詎被告自114年8月1日起即未再給付租金及管理費，經原告於114年10月2日催告被告給付積欠款項，仍未給付，原告復於同年月22日向被告為終止租約之意思表示，且被告嗣後仍持續未給付任何租金，原告並以起訴狀繕本之送達，再為終止系爭租賃契約之意思表示。系爭租賃契約既已終止，被告即無繼續占有使用上開房屋及停車位之權源，自應返還予原告。為此，爰依系爭租賃契約第16條、民法第455條前段及第767條第1項前段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明及陳述。

三、本院之判斷：

(一)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。」民法第439條前段、第440條第1項、第2項分別定有明文。又「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：(二)承租人遲付租金之總額達2個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。」系爭租賃契約第16條第1項第2款約有明文。又出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7

號裁定意旨參照）。再按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」民法第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。

(二)查原告主張其為上開房屋及停車位之所有權人，兩造於113年5月28日簽訂系爭租賃契約，約定被告每月應於1日前給付租金30,000元及管理費4,186元，被告自114年8月1日起即未再給付任何租金及管理費，原告曾以存證信函催告被告給付，被告迄未給付，且仍未將上開房屋及停車位返還予原告等事實，業據原告提出建物謄本、宜蘭縣政府財政稅務局114年房屋稅繳款書、經公證之房屋租賃契約書、存證信函等件為證（見本院卷第17-69頁）。又被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項前段之規定，視同自認，本院審酌原告所提上開證據，堪認原告前揭主張為真實。

(三)是本件被告自114年8月1日起未給付租金，每月租金為30,000元，至原告於同年10月2日催告時，已積欠同年8月至10月共3個月之租金，達2個月之租金額以上，經原告定期催告後仍未給付，原告乃於同年月22日以存證信函向被告為終止租約之意思表示並已為送達，且被告嗣後繼續未給付租金，原告並以起訴狀繕本之送達，再為終止系爭租賃契約之意思表示，核與系爭租賃契約第16條之約定相符，兩造間之系爭租賃契約業已合法終止。則系爭租賃契約既經原告終止，被告即無繼續占有使用上開房屋及停車位之正當權源，並負有返還租賃物之義務。從而，原告依系爭租賃契約第16條及民法第455條前段、第767條第1項前段之規定，請求被告將上開房屋及汽車、機車停車位騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租賃契約第16條、民法第455條前段及第767條第1項前段之規定，請求被告將門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路0段000巷0號房屋及地下一樓86號汽車停車位、7

6號機車停車位騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法　官　張文愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　115　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　翁靜儀