

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度宜簡字第467號

原告 宜美食品冷凍股份有限公司

法定代理人 吳國燦

訴訟代理人 賴宇宸律師

複代理人 謝亞哲律師

被告 王定璋

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國114年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落在宜蘭縣○○市○○路○段○○○號建物三樓內編號三○九號進入後右側第一格如宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖地上物編號A部分（面積為二點四○平方公尺）之鋼鐵冷凍櫃內物品清除；並騰空該冷凍櫃後，返還該冷凍櫃予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告宜美食品冷凍股份有限公司於起訴時訴之聲明原為：「(一)被告王定璋應將原證4照片內所示物品移除，騰空後返還該空間予原告。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行」，嗣原告於民國114年4月28日具狀變更上開聲明為「(一)被告應將坐落於宜蘭縣○○市○○路○段000號之建物（下稱系爭建物）3樓，編號309號面積為2.40平方公尺之鋼鐵冷凍櫃(進入後右側第1格)內物品清除(如宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖《下稱附圖》地上物編號A部分)；並騰空該冷凍櫃後，返還該冷凍櫃予原告。(二)原告願供擔保，請准

01 宣告假執行」（見本院卷第179頁至第180頁），核被告所
02 為，僅為更正事實上之陳述，揆諸上開法條規定，應予准
03 許。

04 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
05 訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯
06 論而為判決。

07 貳、實體事項：

08 一、原告主張：原告為系爭建物之事實上處分權人，被告於109
09 年3月29日起，向原告承租位於系爭建物3樓編號309號之冷
10 凍庫內部分空間，作為存放冷凍冰品、飲料等需冷藏物品之
11 使用，兩造約定每個月租金新臺幣(下同)3,500元（下稱系
12 爭租約），並無固定租期，亦未簽訂租賃契約，被告多以現
13 金方式給付租金，僅有數次以匯款方式給付予原告，被告自
14 109年10月29日起迄今，已達約3年10個月期間未曾給付租
15 金，經原告法定代理人致電聯繫均未果，無奈之餘，僅得於
16 112年6月21日寄發存證信函至「宜蘭縣○○市○○路000
17 號」（此為被告原提供給原告法定代表人之聯繫地址）予被
18 告，並表示其斯時已積欠租金達32個月，對被告限期清償，
19 同時明確表達擬終止租約之意，該存證信函亦經郵務機關招
20 領逾期，顯徵被告並無誠意處理本件租賃糾紛，原告法定代
21 表人既於112年6月21日寄發存證信函予被告，明確記載限期
22 清償積欠之租金，並表達終止租約之意，然被告至今仍未為
23 清償，且被告積欠租金之期間，已達約3年10個月，則依土
24 地法第100條第3款、民法第440條第1項及第2項之規定，原
25 告自得以前揭存證信函為終止系爭租約之意思表示。退步言
26 之，若認該存證信函無終止系爭租約之效果，則原告請求被
27 告於起訴狀繕本送達翌日起，限期5日清償自109年10月29日
28 迄今共44個月積欠之租金共154,000元，並以起訴狀為終止
29 系爭租約之意思表示，被告仍將先前置放於前揭冷凍櫃內紙
30 箱、物品棄置，並無任何妥適處理或與原告法定代理人商議
31 取回之回覆，可徵其亦有終止該租約之意思，依民法第455

條前段、第767條第1項前段規定，請求被告騰空如附圖地上物編號A部分內所示物品，將其占用部分返還予原告等語。

並聲明：(一)被告應將坐落於系爭建物編號309號面積為2.40平方公尺之鋼鐵冷凍櫃(進入後右側第1格)內物品清除(如附圖地上物編號A部分)；並騰空該冷凍櫃後，返還該冷凍櫃予原告。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

三、按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第2項及第3項、第455條前段分別定有明文。經查，原告主張上開事實，業據其提出與所述相符之房屋稅繳款書、台灣電力公司繳費憑證、存證信函、照片等件為證，且被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯供本院斟酌，堪信原告主張之事實為真正，而原告以起訴狀繕本送達為對被告終止租約意思表示，並於000年0月00日生送達效力，故系爭租約已於113年7月27日經原告合法終止，於終止系爭租約後，原告依上開規定請求被告騰空如附圖地上物編號A部分之物品，即屬有據。

四、綜上所述，原告依據系爭租約、租賃物返還請求權之法律關係，請求被告將如附圖地上物編號A部分內物品清除，並騰空該冷凍櫃後，返還該冷凍櫃予原告，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴第2項部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發

動，自無庸另為准駁之諭知。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 6 月 5 日

宜蘭簡易庭 法官 張淑華

以上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補具上訴理由（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 6 月 5 日

書記官 陳靜宜

附圖：宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖。