

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

111年度斗訴字第3號

原告 和信染整股份有限公司

法定代理人 張芬津

訴訟代理人 陳聖鈞

被告 吳鮮家 原住新北市三重區平和里大同南路89巷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○地號土地上如附圖即彰化縣田中地政事務所中華民國一一〇年十二月三日中地二字第一一〇〇〇〇五六三五號函所附收件日期：一一〇年十月二十二日、文號：田土丈字第一一一六號土地複丈成果圖所示編號A部分面積一一一點二六平方公尺之一層鐵皮屋，編號B部分面積六九〇點六一平方公尺之一層鐵皮屋騰空遷讓，並返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬肆仟元，及自民國一一一年五月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一一年五月八日起至返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣參萬貳仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第二項於原告以新臺幣壹拾壹萬捌仟元為被告供擔保後，
02 得假執行；但被告如以新臺幣參拾伍萬肆仟元為原告預供擔保，
03 得免為假執行。

04 本判決第三項各到期部分，於原告每期以新臺幣壹萬零陸佰陸拾
05 柒元為被告供擔保後，得假執行；但被告如於各到期部分以每期
06 新臺幣參萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 一、按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣（下
11 同）50萬元以下者，或其性質屬民事訴訟法第427條第2項各
12 款之訴訟者，均適用簡易訴訟程序，如標的之金額或價額超
13 過50萬元且不屬上述第427條第2項各款之訴訟者，應適用通
14 常訴訟程序。次按通常訴訟事件誤分為簡易事件者，當事人
15 已為本案之言詞辯論，惟其於為本案之言詞辯論前曾抗辯不
16 應適用簡易程序，或一造始終未於言詞辯論期日到場者，承
17 辦法官應以裁定改用通常訴訟程序，並將該簡易事件報結後
18 改分為通常訴訟事件，由原法官依通常訴訟程序繼續審理，
19 同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第2條第3
20 款定有明文。本件原告提起訴訟後，其聲明主張前經本院於
21 民國110年12月1日以110年度斗補字第305號民事裁定核定訴
22 訟標的價額為新臺幣(下同)1,954,000元，是本件訴訟標的
23 價額逾50萬元，且不屬於上述第427條第2項所定應適用簡易
24 程序之事件，依前揭說明，本件應為通常訴訟事件，誤分為
25 簡易事件，又被告未曾於言詞辯論期日到場或具狀答辯，本
26 院乃於111年3月7日以111年度斗簡字第67號裁定本件改用通
27 常訴訟程序，並由原法官繼續審理，先予敘明。

28 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
29 各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項
30 之聲明者；按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律
31 上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法民事訴訟法

第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第1項原為：(一)被告應將門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000號之廠房騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告304,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自110年6月16日起至遷讓第一項所示廠房之日止，按月給付原告32,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行；嗣於111年2月15日變更聲明為：(一)被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000○000地號土地上如附圖即彰化縣田中地政事務所110年12月3日中地二字第1100005635號函所附收件日期：110年10月22日、文號：田土丈字第1116號土地複丈成果圖所示編號A、面積111.26平方公尺之一層鐵皮屋，編號B、面積690.61平方公尺之一層鐵皮屋（下合稱系爭房屋）騰空遷讓，並返還予原告。(二)被告應給付原告384,000元，及自本院111年2月15日訊問筆錄送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自110年8月31日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告32,000元。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。原告所為，核屬減縮、擴張應受判決事項之聲明以及事實上之補充、更正，與上開規定相符，應予准許。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核其無民事訴訟法第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。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造於107年1月1日就系爭房屋成立不定期租賃契約（下稱系爭租賃契約），每月租金32,000元，被告並支付押金30,000元，詎料被告109年4月8日起即拒絕繳交租金，原告前以台中逢甲郵局153號存證信函催告應於3日內支付其積欠租金，逾期未付即為終止租約，上開存證信函經臺灣新北地方法院110年度司簡聲字第151號民事裁定為公示送達後，被告仍未

於期限內給付租金，原告與被告間之租賃契約業於110年8月30日合法終止，原告依民法第767條第1項規定，請求被告返還系爭房屋，應屬有據。

(二)被告自109年9月1日起至110年8月30日止，合計12個月，未給付租金，原告自得依系爭租賃契約請求被告給付租金384,000元(計算式：32,000元×12月＝384,000元)，而系爭租賃契約既經原告於110年8月30日合法終止，則被告自110年8月31日起至今，仍繼續使用系爭房屋，係屬無法律上之原因，占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179條規定請求被告按月給付原告相當於租金之不當得利32,000元。

(三)爰依民法第767條第1項、第179條規定、系爭租賃契約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：如上開變更聲明所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

(一)原告主張前揭事實，據其提出存證信函及臺灣新北地方法院110年度司簡聲字第151號民事裁定及確定證明書等件為證(均影本)，而被告經合法送達，未曾於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀表示意見，依本院調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。

(二)返還系爭房屋部分

1.按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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第440條第1、2項定有明文。又支付租金之催告，係意思通知之一種，而意思通知在學理上屬準法律行為之一種，準法律行為原則上則類推適用有關法律行為之規定(最高法院41年度台上字第490號判決意旨參照)。

01 2.被告自109年4月8日起即未繳納系爭房屋租金，經抵償押金3
02 0,000元後尚積欠逾2個月之租金未清償，原告自得依民法第
03 440條之規定，催告被告支付租金，於未獲清償時終止契
04 約，而原告雖提出台中逢甲郵局153號存證信函催告應於3日
05 內支付其積欠租金，逾期未付即為終止租約，而上開存證信
06 函更經臺灣新北地方法院110年度司簡聲字第151號民事裁定
07 為國內公示送達，此經本院依職權調取臺灣新北地方法院11
08 0年度司簡聲字第151號卷宗審核無誤，然被告自108年12月9
09 日出境至今均未回國，此有被告入出境資訊連結作業可參，
10 實難認臺灣新北地方法院110年度司簡聲字第151號民事裁定
11 已合法公示送達被告，揆諸前揭說明，原告催告之意思通知
12 尚未生效，原告主張因臺灣新北地方法院110年度司簡聲字
13 第151號民事裁定已合法送達被告而於110年8月30日終止系
14 爭租賃契約，難以採信。

15 3.又契約之終止權，並非以債權人定相當期限催告為發生要
16 件，而係以債務人於催告期限內不履行為發生要件，故債權
17 人所定催告期限雖不相當，或未定期限催告，但若自催告後
18 經過相當期限債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認
19 債權人已酌留相當期限，以待債務人履行，而難謂不發生該
20 條所定終止契約之效力，又房屋出租人定期催告承租人支付
21 租金之方式未有一定，亦非限於訴訟外為之，苟於訴訟上已
22 有書狀或言詞，向他造表示意思者，即應認為已有催告。雖
23 原告之民事起訴狀僅記載催告被告繳納積欠租金及終止租約
24 而未有相當期限之記載，然該民事起訴狀繕本於111年5月7
25 日送達被告(民事起訴狀繕本於111年3月8日公告國外公示送
26 達，經60日即111年5月7日發生催告之效力)，自被告收受催
27 告通知之111年5月7日起至本院言詞辯論終結之日止，期間
28 已逾1個月，可認被告經過相當期間後，仍未履行給付租金
29 義務，基於誠信原則，應認原告業酌留相當期限催告被告支
30 付租金，而被告未繳納之租金扣除押租金30,000元後，仍達
31 到2期以上未繳，故原告以民事起訴狀繕本之送達為終止系

爭租賃契約之意思表示，依法自屬有據，既然系爭租賃契約已於民事起訴狀繕本送達被告之日（即111年5月7日）合法終止，被告自負有返還租賃物即系爭房屋之義務。從而，原告請求被告將系爭房屋遷讓交還原告，自屬正當，應予准許。

(三)請求給付租金部分

按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。系爭租賃契約既然於111年5月7日始合法終止，原告自得請求被告給付系爭租賃契約合法終止前之109年9月1日起至110年8月30日止之租金，然原告亦有收受被告30,000元之押金，依上開說明，該押租金業因被告積欠租金而生當然抵充之效力，是原告所得請求積欠之租金，自應扣除押租金30,000元，方屬適當，經抵充後，本件原告所得請求積欠租金之數額，應為354,000元（計算式：384,000元－30,000元＝354,000元）。

(四)請求相當於租金之不當得利部分

再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。查系爭租賃契約已於111年5月7日合法終止，被告卻仍繼續占有使用系爭房屋，顯無法律上之原因，而繼續受有每月相當租金32,000元之利益，致原告受有損害，是原告自得依不當得利之法律關係，請求被告自111年5月8日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利32,000元。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定及系爭租賃契約之法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並應給付原告354,000元及自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年5月8日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自系爭租賃契約終止即111年5月8日起至返還系爭房屋之日

01 止，按月給付原告32,000元，均有理由，應予准許。逾此範
02 圍之請求，為無理由，應予駁回。

03 五、原告就其勝訴部分陳明願供擔保請准宣告假執行，於法要無
04 不合，爰酌定相當擔保金額准許之；並依民事訴訟法第392
05 條第2項規定以職權酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保
06 後得免假執行，至原告敗訴部分其訴既經駁回，該部分假執
07 行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，原告其餘陳述及所提證據，經斟酌後認
09 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 111 年 9 月 27 日

12 臺灣彰化地方法院北斗簡易庭

13 法 官 楊鑫忠

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴
16 狀並表明上訴理由（須按對造人數附繕本）。

17 中 華 民 國 111 年 9 月 27 日

18 書記官 張清秀