

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第642號

原告 顏銘助
訴訟代理人 鄭明達律師
被告 愛霈特有限公司

法定代理人 龔昱謙

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落屏東縣○○鄉○○○段000地號土地如附圖所示編號839(1)部分面積596.51平方公尺上之鐵皮倉庫遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣69萬2,474元，及自民國113年7月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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255條第1項第3款及第256條定有明文。本件關於遷讓房屋部分，原告起訴請求被告遷讓返還門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋，訴狀送達後，改為請求如主文第1項所示，核屬更正事實上之陳述；關於金錢給付部分，原告起訴請求被告給付其新臺幣（下同）29萬2,074元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，訴狀送達後，改為請求如主文第2項所示，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上揭法條規定，於法均無不合，應予准許。

二、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條

01 各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 (一)被告於民國103年11月14日與伊簽訂房屋租賃契約書，向伊
05 承租伊所有坐落屏東縣○○鄉○○○段000地號土地如附圖
06 所示編號839(1)部分面積596.51平方公尺上之鐵皮倉庫（下
07 稱系爭鐵皮倉庫），約定租期自103年12月1日起至104年11
08 月30日止，每月租金2萬1,000元（下稱系爭租約），並由被
09 告一次簽發12張支票，逐月分期兌現。租期屆滿後，被告仍
10 繼續使用系爭鐵皮倉庫，伊亦未為反對之意思表示，兩造間
11 就系爭鐵皮倉庫視為以不定期限繼續契約，惟被告於110年5
12 月3日最後一次繳納租金16萬元後，自110年6月1日起即未再
13 繳納任何租金。110年5月31日以前，被告所積欠之租金共34
14 萬5,400元，自110年6月1日起至111年7月31日止，被告所積
15 欠之租金則為29萬4,000元，合計63萬9,400元。此外，兩造
16 間約定系爭鐵皮倉庫之電費由伊先墊繳，再由被告償還予
17 伊，自104年7月16日起至111年3月16日止，伊為被告墊繳之
18 電費共5萬3,074元。

19 (二)被告積欠租金已逾2個月之租額，兩造間之租約業經伊以民
20 事準備(二)狀（下稱系爭書狀）定7日期間催告被告繳納，並
21 因催告期滿未據被告繳納，而以系爭書狀對被告為終止租約
22 之意思表示，系爭書狀於113年8月25日送達被告，所定7日
23 期間於113年9月1日屆滿，兩造間之租約亦於當日合法終
24 止，被告占有使用系爭鐵皮倉庫不復有合法權源，依民法第
25 455條前段、第767條第1項規定（二者請擇一為有利於伊之
26 判決），伊得請求被告遷讓返還系爭鐵皮倉庫。又被告於11
27 1年7月31日以前積欠伊之租金63萬9,400元及伊為被告墊繳
28 之電費5萬3,074元，伊得分別依租賃關係及民法第546條第1
29 項規定，請求被告加計法定遲延利息如數給付等語，並聲
30 明：如主文所示。

31 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或

01 陳述。

02 三、得心證之理由：

03 (一)經查，兩造於103年11月14日簽訂系爭租約，由被告承租原
04 告所有系爭鐵皮倉庫，約定租期自103年12月1日起至104年1
05 1月30日止，每月租金2萬1,000元，租期屆滿後，被告仍繼
06 續使用系爭鐵皮倉庫，原告亦未為反對之意思表示，依民法
07 第451條規定，視為以不定期限繼續契約。惟被告於110年5
08 月3日繳納16萬元租金後，自110年6月1日起即未再繳納任何
09 租金，計至111年7月31日止，已積欠租金共63萬9,400元，
10 經原告以系爭書狀定7日期間催告被告繳納，催告期滿未據
11 被告繳納，復經原告以系爭書狀對被告為終止租約之意思表
12 示，系爭書狀於113年8月25日送達被告，所定7日期間於113
13 年9月1日屆滿，系爭租約已於113年9月1日合法終止，而被
14 告迄今仍占有使用系爭鐵皮倉庫，尚未交還原告之事實，有
15 房屋租賃契約書、房屋照片、土地登記謄本、房屋稅課稅明
16 細表、系爭書狀及公示送達公告等件附卷可稽，並經本院會
17 同屏東縣屏東地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆
18 錄及土地複丈成果圖足憑，原告主張之事實，堪信為實在。

19 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
20 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
21 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
22 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
23 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
24 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1
25 項、第2項及第455條前段分別定有明文。次按出租人非因承
26 租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得
27 收回房屋，土地法第100條第3款亦設有明文。經查，本件被
28 告於104年11月30日租期屆滿後，仍繼續使用系爭鐵皮倉
29 庫，且原告未為反對之意思表示，兩造間就系爭鐵皮倉庫視
30 為以不定期限繼續契約，惟被告自110年6月1日後即未給付
31 租金，連同110年5月31日以前部分，所積欠租金數額已達2

01 個月以上。又原告已以系爭書狀之送達，定相當期限催告被告
02 告支付租金，並因被告未如期支付，而以系爭書狀為終止租
03 約之意思表示，堪認系爭租約業經原告合法終止。則原告依
04 民法第455條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有
05 據。至原告另依民法第767條第1項規定為請求，核屬選擇的
06 訴之合併，已無再加審究之必要，併予敘明。

07 (三)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段設有
08 明文。查系爭租約第3條約定，租金每月2萬1,000元。惟被
09 告自103年12月1日承租起至110年5月3日（最後繳租日）
10 止，共支付租金129萬2,600元，且自110年6月1日起即未再
11 繳納任何租金，被告於110年5月31日以前所積欠之租金共34
12 萬5,400元（ $21000 \times 00 - 0000000 = 345400$ ），自110年6月1
13 日起至111年7月31日止，所積欠之租金則為29萬4,000元（ 2
14 $1000 \times 14 = 294000$ ），合計63萬9,400元。則原告依租賃法律
15 關係，請求被告給付其租金63萬9,400元，洵屬有據。

16 (四)接受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還
17 之，並付自支出時起之利息，民法第546條第1項定有明文。
18 查系爭租約第3條約定，電費由被告負責支付，惟兩造簽訂
19 系爭租約以後，均係由電力公司自原告帳戶扣繳電費，有原
20 告提出之扣款帳戶存摺內頁影本存卷足參（見本院卷第81至
21 167頁），則原告主張被告委任其代為繳納電費，堪認屬
22 實。又被告自104年7月16日起，即未依原告代墊之數額返還
23 款項，計至111年3月16日止，共積欠電費5萬3,074元，上開
24 電費依系爭租約約定，應由被告支付，則原告依民法第546
25 條第1項規定，原告請求被告償還其所墊繳之電費5萬3,074
26 元，亦屬有據。

27 四、綜上所述，本件原告依民法第455條、第546條第1項及租賃
28 之法律關係，請求被告將系爭鐵皮倉庫遷讓返還原告，並請
29 求被告給付其69萬2,474元，及自113年7月21日起至清償日
30 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
31 許。

01 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
02 第1項前段、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日
04 民事第二庭 審判長法官 涂春生
05 法官 薛全晉
06 法官 彭聖芳

07 正本係照原本作成。

08 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
09 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
10 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日
13 書記官 潘豐益