臺灣臺中地方法院民事判決

112年度沙簡字第581號

原　　告　雲雀物業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林大祐

訴訟代理人　楊文瑞

000000000000000000

被　　告　蔡漢祥

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：原告經合法通知，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，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由被告一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、原告主張：被告前向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○○道0段0巷00弄00號A35-710房(下稱系爭房屋)，兩造於民國112年6月14日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期自112年7月1日起至113年6月30日止，租金為每月新臺幣（下同）5,000元，被告並應按月於每月1日繳納當月租金。詎被告自112年7月13日起至112年8月2日遲付租金，被告積欠之租金已達兩個月以上，經原告分別於112年8月2日、同年8月7日以LINE訊息向被告催繳租金，未獲被告置理，爰於112年8月11日以LINE訊息將提前於同年9月11日終止系爭租約之意思表示送達被告。則系爭租約已於112年9月11日終止，被告自應將系爭房屋返還原告。基此，原告依系爭租約之約定及依民法租賃之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應將系爭房屋清空回復原狀返還原告。

二、被告抗辯：原告終止系爭租約不合法，因為承租系爭房屋時，被告有給付押金1萬元，本件每月租金為5,000元，原告應該先扣1萬元押金，扣除租金後如果被告還有積欠2個月以上的租金，原告才可以終止租約，系爭租約仍繼續存在，被告目前還住在承租的系爭房屋內。另兩造在112年6月14日線上簽約完成，原告在同年7月10日才傳給被告一個檔案裏面共計一年份房租的繳費條碼，原告在同年8月11日就向被告提告，等同被告在收到繳費條碼後一個月內便要繳交2個月的房屋，而在每次被告繳完房租後，原告之系統需要過幾天才會入帳，在被告繳費與否仍有存疑狀況下，原告未向被告確認即提告，依民法第148條規定，原告對被告之本件請求亦違反誠信原則且為權利濫用。並聲明：駁回原告之訴。

三、法院之判斷：

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項、第2項分別定有明文。原告主張被告遲付112年7月13日起至112年8月2日止之租金2個月，原告已提前於112年9月11日終止系爭租約，固據其提出租賃契約書、催告租金之LINE訊息、終止租賃契約之LINE訊息等件為證，惟被告以前詞置辯，且系爭租約第3條約明：租金於每月1日前支付等語，核屬「租金約定於每期開始時支付」之情形，依前開規定，原告應於被告遲延給付逾二個月時，始得終止系爭租約，然原告於被告積欠112年7月、8月租金時，尚未達於遲延給付逾二個月，即提前於112年8月2日、7日對被告為催告，此提前催告顯與民法第440第1項、第2項之規定不符，不生催告效力，原告之催告既於法不合，自不得依前述規定主張終止系爭租約。於此情形，原告於112年8月11日以LINE訊息致被告而片面於112年9月11日終止系爭租約，自不

生合法終止之效力，系爭租約仍繼續存在，堪以認定。準此，原告以系爭租約於112年9月11日業已終止為由，據此依系爭租約之約定及依民法租賃之法律關係，請求被告將系爭房屋清空回復原狀並返還原告，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，被告抗辯原告對被告之本件請求係違反誠信原則且為權利濫用部分，自無再予審究論斷之必要。此外，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，亦無庸逐一論述，均併予敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　26　　日

沙鹿簡易庭　法　官　何世全

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）；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　　113　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　許采婕