臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第391號

原　　告　仁悅開發企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃建鑫

訴訟代理人　馬潤華

被　　告　翠福祥實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　江珮玲

被　　告　江珮玲

上列當事人間請求返還車位等事件，本院於民國112年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告翠福祥實業有限公司、江珮玲應將門牌臺中市○○區○○路○段000號房屋及地下室一層編號特1號平面車位二個、地下六層編號96、101、102、115、116、120、121、125號平面車位八個騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告翠福祥實業有限公司、江珮玲連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟貳佰捌拾萬元預供擔保後，得假執行。但被告翠福祥實業有限公司、江珮玲如以新臺幣參仟捌佰肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年12月10日簽訂「房屋租賃契約書」，由原告將其所有門牌臺中市○○區○○路0段000號房屋及地下室1層編號特1號平面車位2個、地下室6層編號96、101、102、115、116、120、121、125號平面車位8個，以每月新臺幣（下同）32萬元之代價，出租予被告翠福祥實業有限公司（下稱翠福祥公司），租賃期間自108年12月10日起至113年12月9日止，被告翠福祥公司負責人即被告江珮玲則擔任連帶保證人，並經公證在案。嗣因新冠肺炎疫情，兩造於109年12月10日協商調降每月租金為29萬元。詎料，被告

翠福祥公司自111年11月起，即未按期給付租金，經原告以存證信函催告迄今仍未履行，被告翠福祥公司積欠之租金數額已逾2個月以上，原告爰依系爭房屋租賃契約書第5條之約定，以起訴狀繕本之送達為終止系爭租賃契約之意思表示，被告翠福祥公司於112年4月28日收受，故系爭租賃契約業於112年4月28日終止。是原告爰依民法第440條第1項、第2項、第455條前段、第767條第1項前段之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及地下室停車位。並聲明：⑴被告應將系爭房屋及系爭地下室平面車位共10個全部清空點交與原告；⑵原告願供擔保，請准宣告假執行（原起訴聲明第1項部分，已經被告履行，原告當庭表示不再請求）。

二、被告抗辯：被告翠福祥公司因疫情關係，自111年11月起迄今即積欠租金未按期繳納沒有意見，但原告不講情面，將租金支票提示兌現，致被告翠福祥公司支票變成拒絕往來，被告翠福祥公司仍有繼續承租經營珠寶店之意願，會儘可能將積欠之租金付清，請求原告可以讓被告翠福祥公司繼續承租至年底並將租金支票抽回等語。

三、本院所為之判斷：

（一）原告主張被告翠福祥公司於108年12月10日起向原告承租坐落臺中市○○區○○段000地號土地上門牌臺中市○○區○○路0段000號房屋及地下室1層編號特1號平面車位2個、地下室6層編號96、101、102、115、116、120、121、125號平面車位8個，每月租金32萬元（自111年11月23日起調降為29萬元），被告自111年11月起未按期給付，經原告於112年1月13日寄發存證信函催告及多次以電話及LINE通訊軟體催繳，仍未獲置理，被告翠福祥公司積欠之租金數額已逾2個月以上，原告爰以本件起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，被告翠福祥公司於112年4月28日收受，則系爭租約業已終止等情，業據提出兩造於108年12月10日簽訂之房屋租賃契約書（見中簡卷第19至25頁）、108年12月10日之公證書（見中簡卷第27至29

頁）、兩造於111年11月23日簽訂之協議書（見中簡卷第31頁）、被告翠福祥公司交付予原告之租金支票正反面影本（見中簡卷第33至34頁）、退票理由單（見中簡卷第35頁）、原告於112年1月13日向被告催繳租金之存證信函及投遞記要（見中簡卷第37至38頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷第23至25頁）、建物登記第一類謄本（見本院卷第27至29頁）為證，被告翠福祥公司及被告江珮玲對此亦不爭執，則原告之主張，自堪信為真正。

（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項定有明文。次按出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收回房屋，土地法第100條第3款定有明文。再按租賃期間發生承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳者，出租人得提前終止租賃契約，租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款亦有明文。本件被告翠福祥公司自111年11月起即未按期給付租金，業如前述，迄至112年4月28日即系爭租約終止之日止，被告積欠之租金總額為5個月145萬元，縱使依系爭租約第4條約定扣除押金696,000元（見中簡卷第19頁），積欠之租金數額754,000元，亦已逾2個月之租額，經原告以存證信函及電話、LINE通訊軟體等方式定期催告仍未為給付，依民法第440條第2項、土地法第100條第2款、租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款之規定，則原告以被告積欠租金總額已逾2個月以上為由，終止系爭租賃關係，即屬於法有據。準此，兩造間就系爭房屋及地下室停車位之租賃關係既經合法終止，被告翠福祥公司繼續占用系爭房屋及地下室停車位即屬無權占有，原告依民法第455條

前段之規定，請求被告翠福祥公司及連帶保證人即被告江珮玲應將系爭房屋及地下室停車位騰空遷讓返還，即屬有據，應予准許。

（三）綜上所述，原告依據系爭房屋租賃關係終止後之租賃物返還請求權，請求被告翠福祥公司及被告江珮玲將臺中市○○區○○路0段000號房屋及地下室1層編號特1號平面車位2個、地下6層編號96、101、102、115、116、120、121、125號平面車位8個騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

四、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告如供擔保得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　6　　日

民事第六庭　法　官　巫淑芳

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　112　　年　　9　　月　　6　　日

書記官　楊家印