

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2997號

原告 祭祀公業法人台中市廖烈美

法定代理人 廖財助

訴訟代理人 陳榮昌律師

被告 李木塗

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0號建物遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原告起訴時，原以廖政雄、廖源生、廖財模、李木塗為被告，聲明請求：(一)廖政雄應將坐落臺中市○○區0000地號土地（下稱1917號土地）上即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號建物遷讓交還原告。(二)廖源生應將1917號土地及同段1917-17地號土地上即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號建物遷讓交還原告。(三)廖財模應將1917號土地上即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷00號部分建物、臺中市○○區○○路000號部分建物遷讓交還原告。(四)李木塗應將1917號土地上即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0號建物（下稱系爭房屋）遷讓交還原告。嗣於本院審理中，原告與廖政雄之承受訴訟人廖財興、廖淑閏、廖淑宜、廖源生之承受訴訟人廖淳皓、廖晏愉、廖財模調解成立，有本院113年度移調字第87號調解筆錄在卷為憑（見本院卷第261-266頁），是本件僅就李木塗部分為審理，先予敘明。

二、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，

01 由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體部分

03 一、原告主張：被告向原告承租1917號土地及其上系爭房屋，兩
04 造間有不定期租賃關係，系爭房屋為未辦保存登記建物，租
05 金則依被告承租之土地面積按申報地價年息百分之5計算，
06 原告前曾對被告提起提高租金等之訴。詎被告自106年起至1
07 10年止共積欠如附表所示之租金新臺幣（下同）180,498元
08 未繳納，所欠付之租金已達2期以上，原告遂向本院聲請核
09 發支付命令，催告被告繳付租金，經本院於民國111年8月16
10 日以111年度司促字第22446號准予核發支付命令（下稱系爭
11 支付命令），並於111年9月1日送達被告，於111年9月21日2
12 4時確定，原告復於112年6月16日、112年8月11日執系爭支
13 付命令暨確定證明書向本院聲請強制執行，經本院以112年
14 度司執字第89554、121268號強制執行事件受理後，執行均
15 無結果。被告迄未給付欠租，且繼續持有系爭房屋之鑰匙，
16 占用系爭房屋，兩造間不定期租賃關係依法已終止，爰依租
17 賃之法律關係，請求被告返還系爭房屋等語。並聲明：被告
18 應將系爭房屋遷讓交還原告。

19 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為任何聲明
20 或陳述。

21 三、本院得心證之理由：

22 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
23 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
24 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
25 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
26 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，
27 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。次按承租人積欠
28 租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收
29 回房屋，土地法第100條第3款亦有明文。而土地法第100條
30 第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃
31 而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推

適用（最高法院44年度台上字第516號判決意旨參照）。又契約之終止權，並非以債權人定相當期限催告為發生要件，而係以債務人於催告期限內不履行為發生要件，故債權人所定催告期限雖不相當，或未定期限催告，但若自催告後經過相當期限債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認債權人已酌留相當期限，以待債務人履行，而難謂不發生該條所定終止契約之效力（最高法院69年度台上字第1590號判決參照）。復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。

(二)經查，原告主張兩造間就系爭房屋成立不定期租賃契約，且被告積欠原告租金合計180,498元，經原告以系爭支付命令催告被告繳付租金，被告迄未給付租金等情，業據其提出與其所述相符之本院民事執行處112年7月25日中院平112司執松字第89554號函、系爭支付命令暨確定證明書、繼續執行紀錄表、土地登記第一類謄本、臺灣高等法院臺中分院108年度上字第475號判決（見本院卷第17-24頁、第47頁、第89-99頁）等件為證，而被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪認原告此部分之主張為真。

(三)又查，原告於聲請系爭支付命令催告被告給付租金時，被告積欠租金共180,498元，已如前述，則被告積欠之租金已逾2個月以上。原告雖未定期限催告，惟被告於111年9月1日收受送達系爭支付命令後（見本院卷第21頁），經過相當期間仍未履行繳納欠租之義務，依上開說明，應認已生定期催告之效力。從而，原告終止兩造間之租約，本於租賃物返還請求權，請求被告返還系爭房屋，即屬有據。

四、綜上所述，原告依租賃物返還請求權，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

03 民事第五庭 法 官 陳冠霖

04 上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

08 書記官 黃善應

09 附表：(金額：新臺幣)

10

編號	年度 (民國)	申報地價 (每平方公尺)	土地面積 (平方公尺)	年息	應繳金額	已繳金額	未繳金額
1	106	15,496元	73	5%	56,560元	33,072元	23,488元
2	107	13,324元	73	5%	48,633元		48,633元
3	108	13,324元	73	5%	48,633元		48,633元
4	109	8,184元	73	5%	29,872元		29,872元
5	110	8,184元	73	5%	29,872元		29,872元
	合計						180,498元