

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3414號

原告 王郁翔

被告 張珮如

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0號建物騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬陸仟壹佰壹拾玖元，及自民國112年1月24日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，原告負擔五分之一。

本判決第一項，於原告以新臺幣參萬零捌佰元預供擔保後，得假執行。

本判決第二項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告前於民國112年3月12日將所有門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0號建物出租予被告，兩造簽立房屋租賃契約，約定租賃期間自112年4月1日起至113年3月31日止共1年，每月租金新臺幣（下同）17,000元，應於每月10日前給付，被告並依約給付押租金34,000元。嗣經轄區員警告知被告將系爭建物提供予不詳之人從事非法毒品交易使用，堪認被告已違反系爭租約關於使用租賃物之限制，原告於112年7月26日委請律師寄發存證信函，通知被告違反系爭租約第4條第3項約定並為終止系爭租約之意思表示，並要求被告於112年8月10日前清空遺留物，騰空遷讓返還系爭建物予原

告，及請求給付欠繳之租金及應付電費，惟被告置若罔聞，且自112年6月起即開始積欠租金迄今，其遲延給付之租金已逾2個月，原告爰依系爭租約第6條第1項之約定及民法第440條第1項之規定，以起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，依民法第455條前段之規定，請求被告遷讓返還系爭建物，及被告給付112年6月至8月之欠繳租金51,000元【計算式：每月租金17,000元×3個月＝51,000元】，並依系爭租約第2條第1項、第7條第1項之約定，請求被告給付欠繳電費9,119元【計算式：112年3月30日至112年5月30日之使用電費3,739元＋112年5月31日至112年7月8日之使用電費5,380元＝9,119元】。並聲明：(1)被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0號建物騰空遷讓返還予原告；(2)被告應給付原告60,119元【計算式：51,000元＋9,119元＝60,119元】，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、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陳述。

四、本院所為之判斷：

(一)原告主張被告自112年3月12日起，向原告承租臺中市○○區○○路000巷0號建物，每月租金17,000元，被告自112年6月起即開始積欠租金，經原告於112年7月26日寄發存證信函催告限期給付，仍不獲置理，迄今被告遲延給付之租金已逾2個月，爰以起訴狀繕本之送達另為終止系爭租約之意思表示等情，業據提出系爭房屋租賃契約書（見本院卷第19至25頁）、原告寄送予被告之存證信函及收件回執（見本院卷第27至30頁）為證。而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，則原告之主張，自堪信為真正。至於，原告主張被告違約將系爭建物做為非法毒品交易使用

01 等情，經本院向臺中市政府警察局太平分局函查結果，被
02 告僅係與友人在系爭建物內施用毒品，並無將該場所供作
03 非法毒品交易使用，此有臺中市政府警察局太平分局112
04 年10月23日中市警太分偵字第1120034197號函檢送之本院
05 函文、職務報告、查訪紀錄表、現地查訪照片、臺中市政
06 府警察局勤務指揮中心受理110報案紀錄單、刑事案件報
07 告書（見本院卷第67至87頁）在卷可稽，則原告依系爭租
08 約第4條第3項房屋不得供非法營業使用之約定，據以終止
09 系爭租約，即屬無據。

10 （二）按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
11 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
12 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
13 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定
14 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
15 終止契約；民法第440條第1項、第2項定有明文。次按出
16 租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月
17 以上時，不得收回房屋，土地法第100條第3款定有明文。
18 再按租賃期間發生承租人遲付租金或費用，達二個月之租
19 額，經催告仍拒繳者，出租人得提前終止租賃契約，租賃
20 住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款亦有明文。
21 查：本件被告自112年6月10日起即未按期給付租金，迄至
22 112年11月23日起訴狀繕本送達被告指定處所即系爭租約
23 終止之日止，被告積欠之租金總額明顯已逾2個月之租
24 額，經原告以存證信函限期催告，仍未為給付，依民法第
25 440條第2項、土地法第100條第2款、租賃住宅市場發展及
26 管理條例第10條第1項第2款之規定，原告以被告積欠租金
27 總額已逾2個月以上為由，終止系爭租賃關係，即屬於法
28 有據。準此，兩造間就系爭建物之租賃關係既經合法終
29 止，則原告依民法第455條前段之規定，請求被告應將系
30 爭建物騰空遷讓返還，即屬有據，應予准許。

31 （三）次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段

01 定有明文。查：兩造間就系爭房屋之租賃關係，既經原告
02 合法終止，則原告依法自得請求被告給付112年6月1日起
03 至112年8月31日止系爭房屋租賃關係存續期間，被告尚積
04 欠之租金51,000元【計算式：月租17,000元×3個月＝51,0
05 00元，元以下四捨五入】；惟因依據系爭租約第3條第2項
06 之約定可知，被告於簽約時有給付押金34,000元，經扣抵
07 後，原告就前開租賃期間得請求之租金數額為17,000元。
08 另按系爭租約第7條第1項之約定，被告必須自行負擔其使
09 用之水電費，故原告提出112年3月30日、112年5月30日及
10 112年7月8日之電力附表照片（見本院卷第31、33、37
11 頁）、臺灣電力公司112年6月繳費憑證（見本院卷第35
12 頁），據以請求被告給付欠繳電費9,119元【計算式：112
13 年3月30日至112年5月30日之使用電費3,739元＋112年5月
14 31日至112年7月8日之使用電費5,380元，合計9,119元，
15 亦屬有據，應予准許。

16 （四）又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
17 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
18 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；
19 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
20 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法
21 第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付
22 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
23 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
24 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
25 之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對
26 被告之給付租金債權，核屬無確定期限之給付，既經原告
27 起訴而送達起訴狀繕本，被告迄未給付，依法應負遲延責
28 任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年11
29 月24日（見本院卷第111頁）起至清償日止，按週年利率
30 百分之5計算之法定遲延利息，於法有據，應予准許。

31 （五）綜上所述，原告依據兩造之房屋租賃契約關係，請求被告

01 將系爭建物騰空遷讓返還予原告，並給付積欠之租金17,0
02 00元及電費9,119元，合計26,119元，及自112年11月24日
03 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理
04 由，應予准許。原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
05 回。

06 五、本判決第1項原告陳明願供擔保請准宣告假執行，本院經核
07 並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。又本判決第2項
08 所命被告給付之金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
09 第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告假執行。至於，原
10 告敗訴部分，其訴既經駁回，所為假執行之聲請亦失所附
11 麗，應併予駁回。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
14 臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

15 以上為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
21 書記官 許靜茹