

臺灣臺東地方法院民事判決

112年度訴字第7號

原告 嘉誠租賃股份有限公司

法定代理人 林嘉祥

被告 林詠澄 住○○市○○區○○街000號(臺中○○  
○○○○○○○○)

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年3月27日言  
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣22,500元，及自民國112年2月9日起至清  
償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應將門牌號碼臺東縣○○鄉○○路000巷0號2樓之9房屋騰空  
返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔98%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論  
而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國111年4月22日就門牌號碼臺東縣○○  
鄉○○路000巷0號2樓之9房屋（下稱系爭房屋）簽立租賃契  
約（下稱系爭租賃契約），約定每月租金為新臺幣（下同）  
7,500元，租賃期間為111年4月22日至114年4月21日，並於  
簽約時預收15,000元之押金及一個月租金。詎原告此後即未  
依約繳納租金，原告乃於111年8月2日寄發存證信函予被  
告，以為催繳積欠租金並終止系爭租賃契約之表示，惟被告  
未予置理，爰依民法第439條前段、第455條提起本件訴訟。

01 如本院認其終止系爭契約之意思表示不合法，則以本件民事  
02 起訴狀繕本送達被告，以代催告及終止契約之意思表示等  
03 語。並聲明：(一)被告應給付原告37,500元，及自起訴狀繕本  
04 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被  
05 告應將系爭房屋騰空返還予原告。

06 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
07 何聲明或陳述。

### 08 三、得心證之理由

09 (一)經查，原告主張兩造111年4月22日簽立系爭租賃契約，約定  
10 每月租金為7,500元，並於簽約時預收15,000元之押金及一  
11 個月租金，其後被告均未支付租金等事實，業據其提出系爭  
12 租賃契約、111年8月2日存證信函等件在卷為憑（本院卷第1  
13 0至12頁）。又被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞  
14 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第  
15 280條第3項之規定，應視同自認，堪認原告此部分主張為真  
16 實。

### 17 (二)請求積欠租金部分

18 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有  
19 明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債  
20 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行  
21 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87  
22 年度台上字第1631號判決意旨可參）。另系爭租賃契約第二  
23 條則約定：「每月租金為新臺幣7,500元正（未稅），議定  
24 於每月25日交付甲方」（本院卷第10頁）。

25 2.原告雖請求被告給付111年6月22日至同年11月21日，共5個  
26 月租金37,500元（本院卷第46頁），惟被告於簽立系爭租賃  
27 契約時即已預付1個月租金及相當於2個月租金額度之押金予  
28 原告，業如前述，則原告預付之押租金15,000元，自應從上  
29 開原告請求期間之租金內扣除。是就上開原告請求期間內之  
30 租金，被告仍須再給付22,500元，原告關於給付租金之請  
31 求，於此範圍內，即屬有據。

01 3.續按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
03 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，  
04 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延  
05 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
06 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前  
07 段、第203條規定亦有規定。前述給付22,500元租金部分，  
08 係以支付金錢為標的，則原告請求被告給付自起訴狀繕本送  
09 達翌日即111年2月9日（本院卷第41頁）起至清償日止，按週  
10 年利率5%計算之利息，同屬有據。

11 (三)請求騰空返還系爭房屋部分

12 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
13 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
14 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之  
15 租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開  
16 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；  
17 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第  
18 1、2項、第455條前段定有明文。又出租人如以起訴方式請  
19 求給付積欠之租金，而於起訴狀繕本送達承租人後，至言詞  
20 辯論之日止，為時已逾相當期間，承租人仍未給付，縱起訴  
21 狀內並未定相當期間，亦生民法第440條第1項定期催告之效  
22 力，出租人仍可依前開規定終止契約。次按房屋出租人定期  
23 催告承租人支付租金之方式未有一定，亦非限於訴訟外為  
24 之，苟於訴訟上已有書狀或言詞，向他造表示意思者，即應  
25 認為已有催告（最高法院39年台上字第554號判決先例參  
26 照）。續按終止契約屬單方之意思表示，契約當事人之一方  
27 因他方遲延給付而催告其履行時，倘所定履行期限相當，同  
28 時表明於期限屆滿仍不履行即終止契約之旨，自係於催告履  
29 行之同時，附有停止條件之終止契約意思表示。則於他方當  
30 事人未依限履行、停止條件成就時，終止契約之意思表示即  
31 生效力（最高法院95年度台上字第1935號判決意旨參照）。

01 2.查原告固已於111年8月2日寄發存證信函表明終止系爭租賃  
02 契約之意（本院卷第12頁），惟以本件押金抵充被告積欠之  
03 租金後，迄至原告寄發上開存證信函時點，被告積欠之租金  
04 總額尚未達2個月，其終止自非合法。然原告嗣以111年2月2  
05 日民事陳報狀表明以民事起訴狀繕本送達被告以代催告，並  
06 終止系爭租賃契約（本院卷第32頁），而觀諸該起訴狀理由  
07 欄第二點已敘明被告積欠租金之期間，並於聲明表明要求被  
08 告給付積欠租金之旨（本院卷第8至9頁），堪認原告有據此  
09 催告被告給付積欠之租金，且如被告怠於履行，則以前揭陳  
10 報狀終止系爭租賃契約之意思。而前揭起訴狀及陳報狀繕本  
11 已於112年2月8日送達被告居所地，經被告同居人即被告母  
12 親陳米妹簽收，有本院送達證書、戶役政資訊網站查詢結果  
13 可證（本院卷第41、42頁），自應此時起發生催告之效力，  
14 惟被告迄至本院112年3月27日言詞辯論時，業經相當期限仍  
15 未給付積欠租金，則原告終止系爭租賃契約之停止條件即已  
16 成就。是系爭租賃契約既經合法終止，原告訴請被告騰空返  
17 還系爭房屋，自屬有據。

18 四、綜上所述，原告依民法第439條前段請求被告給付如主文第  
19 一項之金額，並依同法第455條請求被告騰空返還系爭房  
20 屋，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁  
21 回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
23 核與判決之結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 112 年 4 月 7 日  
26 民事第一庭 法 官 蔡易廷

27 以上正本係照原本作成

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 4 月 7 日  
31 書記官 李彥勳