

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2565號

原告 卓玠峯

卓芯誼

卓育安

共同

訴訟代理人 沈明欣律師

被告 哥倫國際股份有限公司

法定代理人 詹月桂

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年10月9日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明第3項原請求被告自民國112年10月6日起至遷讓返還門牌號碼桃園市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告新臺幣（下同）21萬元，嗣於本院審理中，變更請求起始日為113年6月1日（見本院卷第83頁），核屬減縮應受判決之聲明，與前開規定相符，應予准許。

二、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、原告起訴主張：（一）系爭房屋為原告3人共有，兩造於112年2月20日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告

01 向原告承租系爭房屋，租賃期間自112年3月16日起至117年
02 月15日止，每月租金21萬元，且應於每月16日前繳納。詎
03 料，被告自112年5月16日起即未依約繳納租金，原告於被告
04 積欠租金達2期（即112年5月16日至112年7月15日之租金）
05 後，於112年7月6日以蘆竹光明郵局第189號存證信函（下稱
06 系爭存證信函）催告被告於函到3日內付清積欠之租金，並
07 請被告如期繳納112年7月16日至112年8月15日之租金，如屆
08 期未付清或準時繳納上開租金，租約即行終止，不另通知，
09 惟被告於112年7月7日收受上開存證信函後，並未在所定期
10 限內付清租金，系爭租約於112年7月10日即告終止。若認上
11 開終止租約之意思表示不合法，原告亦以本起訴狀繕本之送
12 達對被告為終止租約之意思表示，終止後被告已無占有系爭
13 房屋之合法權源，爰依民法第455條、第767條之規定，請求
14 被告遷讓返還系爭房屋。(二)系爭租約第11條約定，被告如於
15 租約終止後未交還房屋，應自終止租約之翌日起至遷讓房屋
16 完畢之日止，給付按月租金計算之每日租金金額1倍之違約
17 金。又被告於系爭租約終止後無權占有系爭房屋，獲有相當
18 於租金之不當得利，因被告已付清至113年5月31日相當於租
19 金之不當得利，爰依上開約定及民法第179條之法律關係，
20 請求被告自112年7月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
21 日給付原告7,000元之違約金，另自113年6月1日起至遷讓返
22 還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利21
23 萬元。(三)並聲明：1.被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街
24 000號之房屋遷讓返還予原告。2.被告應自112年7月11日起
25 至遷讓返還上開第1項房屋之日止，按日給付原告7,000元。
26 3.被告應自113年6月1日起至遷讓返還上開第1項房屋之日
27 止，按月給付原告21萬元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
29 述。

30 三、經查，原告主張系爭房屋為其等共有，兩造於112年2月20日
31 簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期限

01 自112年3月16日起至117年3月15日止，每月租金21萬元等
02 情，業據其提出與其所述相符之租賃契約書及桃園市政府地
03 方稅務局房屋稅籍證明書為證（見本院卷第11至15頁），堪
04 信為真正。

05 四、承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
06 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
07 契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
08 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
09 時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民
10 法第440條第1項、第2項定有明文。出租人非因承租人積欠
11 租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房
12 屋，土地法第100條第3款亦有明定。按土地法為民法之特別
13 法，就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，應依土地法
14 第100條第3款所定以經扣抵擔保金後所積欠之租金額為要
15 件。且關於擔保抵償，該條款規定雖僅就未定有期限之租賃
16 而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類
17 推適用。又土地法第100條第3款規定，係法律上為保護經濟
18 上之弱者即承租人而設，以調和出租人與承租人間權利義務
19 之衡平，並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質，應屬民
20 法第71條所稱之強制規定，當事人不得以特約排除（最高法
21 院95年度台簡上字第2號民事判決、111年度台簡上字第44號
22 民事判決意旨參照）。是以，於租賃房屋之際，出租人如欲
23 以遲延給付租金為由終止租約，應於扣除擔保金後，承租人
24 遲延租金總額達二個月租額，且租金約定於每期開始時支付
25 者，承租人遲延給付逾二個月，承租人於出租人所定相當催
26 告期限內仍未支付者，始得終止契約。

27 五、原告主張被告未遵期繳納112年5、6月租金共42萬元，經原
28 告於112年7月6日寄發系爭存證信函催告被告於文到3日內繳
29 納積欠租金，並為逾期即終止租約之意思表示，該存證信函
30 於112年7月7日送達被告，被告並未遵期給付租金，系爭租
31 約於112年7月10日即告終止等語，並提出系爭存證信函為證

（見本院卷第19至22頁）。然查，被告於簽訂系爭租約時，曾交付押租保證金42萬元予原告，為原告所自承，並有系爭租約可佐（見本院卷第11、84頁），是原告於112年7月7日以系爭存證信函催告被告時，被告遲付之租金總額於扣除上開押租保證金後，並無積欠達2個月租額之情形，依上開說明，原告不得以被告遲付租金為由終止系爭租約，則原告以系爭存證信函對被告表示終止兩造間租賃契約，自不生終止租約之效力。

六、原告雖主張如認系爭存證信函所為之終止意思表示不合法，其另以本件起訴狀繕本之送達為終止租約之意思表示云云。然承租人租金支付有遲延者，經出租人定相當期限催告後，承租人於期限內不為支付，出租人固得終止契約，非於催告期限屆滿時，即當然終止，出租人如欲終止者，仍須為終止之聲明。若承租人於終止租約之聲明到達前已為租金之支付者，出租人不得以租約已經終止為理由，請求交還租賃物（最高法院52年台上字第1289號民事判決意旨參照）。查原告以系爭存證信函催告被告給付租金時，被告積欠之租金額未達土地法第100條第3款所定要件，不生合法催告之效力，已如前述，又被告積欠之112年5、6月租金業經被告於112年7月20日、7月21日、7月27日、7月31日各匯款10萬5,000元而清償完畢，為原告所自承（見本院卷第8頁），是於112年12月4日原告提起本件訴訟時，被告業已付清112年5、6月之租金，起訴狀所載之遲付租金事由已不復存在，則原告縱以起訴狀繕本送達為終止租約之意思表示，亦不生合法終止租約之效力，兩造間之租賃關係仍繼續有效存在。至被告嗣後如有發生積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上之情形，原告應再次踐行定期催告程序，被告於其期限內不為支付時，始得終止租賃契約，自不待言。

七、綜上，系爭租約之租賃期限至117年3月15日，且未經原告合法終止，被告自得依系爭租約占有、使用系爭房屋，無不當得利之可言。從而，原告依民法第455條、第767條之規定，

01 請求被告遷讓返還房屋，並依系爭租約第11條請求被告按日
02 給付違約金7,000元，暨依民法第179條之規定，請求被告按
03 月給付相當於租金之不當得利21萬元，均無理由，應予駁
04 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併
05 予駁回。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
07 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
08 論列，附此敘明。

09 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
11 民事第一庭 法 官 劉佩宜

12 以上正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
16 書記官 黃忠文