

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第341號

原告 郭東明

被告 阮秀涓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應騰空遷讓返還門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號1樓之房屋予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟元，及自民國一百一十四年十二月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬貳仟元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第三項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾肆萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查：原告原起訴聲明第三項為「原告以廢棄物清理方式處理被告遺留物，並依法向被告請求衍生之清理費用（金額由法院酌定或另行計算）」（114年度壜簡字第1485號卷第3頁反面），嗣原告於民國114年9月11日提出民事陳報狀（114年度壜簡字第1485號卷第23頁），並於本院115年7月7日辯論期日，變更聲明第三項為「被告應給付原告新臺幣（下同）242,000元」，原告上開所為之變更核屬補充事實上之陳述，與上開規定並無不合，自屬依法有據，合先敘明。

01 二、被告經本院合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到庭，
02 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，
03 由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：

06 (一)原告於111年3月10日將其坐落於桃園市○○區○○路○段00
07 0號之透天厝1樓房屋（下稱系爭房屋，兩造另共用房屋出入口），出租予被告，兩造並簽立住宅租賃契約書（下稱系爭
08 租賃契約），約定租賃期間為111年3月10日起至116年3月9
09 日止，共計5年，每月租金為25,000元，被告應於每月10日
10 前繳納租金，被告並於系爭租賃契約成立時，給付擔保金5
11 0,000元予原告。
12

13 (二)然被告自114年3月10日起至114年8月11日止，未給付系爭房
14 屋共計5個月之租金，扣除被告前已給付之擔保金後，被告
15 仍積欠原告共計75,000元之租金，原告已透過傳送通訊軟體
16 LINE、寄送存證信函之方式，向被告表示終止系爭租賃契約
17 之意思表示，且原告亦已透過寄送存證信函之方式，於合理
18 之期限內催告被告會同點交系爭房屋，被告卻仍未點交系爭
19 房屋，原告得依系爭租賃契約第18條第1項之約定，視為被
20 告已拋棄系爭房屋內遺留物之所有權，並依系爭租賃契約第
21 18條第2項之約定，向被告請求清理物品之費用，總計242,0
22 00元。

23 (三)為此，爰依系爭租賃契約之租賃法律關係、所有權法律關
24 係，提起訴訟。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還
25 予原告；2.被告應給付原告75,000元，及自起訴狀繕本送達
26 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.被告應給付
27 原告242,000元。

28 二、被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
29 狀作任何聲明或陳述。

30 三、本院之判斷：

31 (一)系爭租賃契約業已合法終止：

01 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
02 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
03 止契約、租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
04 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
05 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
06 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。復按出租人非因
07 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不
08 得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。

09 2.經查：

10 (1)原告主張被告自114年3月10日起至114年8月11日止，共積欠
11 系爭房屋5個月之租金，且原告更透過通訊軟體LINE、寄送
12 存證信函之方式，向被告表示終止系爭租賃契約之意思等
13 語，然依原告所提出兩造間通訊軟體LINE對話紀錄所示（11
14 4年度壙簡字第1485號卷第14頁），原告雖傳送「終止租賃
15 契約協議書」予被告，然兩造未於該協議書簽名，被告亦未
16 傳送任何允諾原告終止系爭租賃契約之意思表示予原告，難
17 認兩造已合意終止系爭租賃契約，另依原告所提出桃園慈文
18 郵局存證號碼第857號存證信函所示（114年度壙簡字第1485
19 號卷第15-16頁），原告向被告表示「通知台端終止租賃合
20 約，並請於文到10日內搬遷完畢及繳清積欠四個月之租
21 金」、「台端114年3月10日起，未再支付租金，至今已積欠
22 四個月租金，違反租賃契約之約定...」，依上開存證信函
23 所示之內容，被告斯時乃積欠共4個月之租金，若扣除2個月
24 之押租金（114年度壙簡字第1485號卷第6頁反面），被告僅
25 有積欠2個月之租金，與上開規定「遲延給付『逾』2個月
26 時」，尚有不符，是以，原告寄送上開存證信函催告被告繳
27 納租金及終止系爭租賃契約時，被告既尚未積欠2個月以上
28 之租金，則原告所為之催告，未生合法催告之效力，該催告
29 既未生合法之效力，則原告主張其透過寄送存證信函之方
30 式，向被告終止兩造間系爭租賃契約之意思表示，依照前揭
31 之規定，自不生終止租賃契約之效力。

01 (2)惟原告於115年4月28日之本院辯論期日，經本院當庭確認以
02 「阮秀涓自114年3月10日起積欠租金迄今（即115年4月28
03 日），以押租金抵充租金後，仍逾2個月未繳納租金，請阮
04 秀涓於文到後14日內繳納積欠之租金，逾期仍未繳納，將逕
05 終止租約，併請阮秀涓於終止租約後10日內，併同郭東明點
06 交租賃物，若阮秀涓亦未會同點交，將依租賃契約第14條第
07 2項之約定，視為完成點交」之事由催告被告（本院卷第72
08 頁），該筆錄於115年5月11日寄存送達於桃園市政府警察局
09 中壢分局中壢派出所，寄存日不算入，自115年5月12日計算
10 10日期間，至115年5月21日午後12時發生送達效力，有本院
11 送達證書可佐（本院卷第79頁），再自115年5月21日之翌日
12 （即115年5月22日）起算催告期間14日，即自115年6月4日
13 止，被告卻仍未遵期繳納系爭房屋之租金，且積欠之租金又
14 已逾2個月（自114年3月10日起至115年4月28日，共13個月
15 又19日，扣除2個月之押租金，共11個月又19日），則系爭
16 租賃契約於上開催告期間屆滿之翌日即115年6月5日，生合
17 法終止之效力。

18 (二)原告請求被告返還系爭房屋，有無理由？

19 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民
20 法第767條第1項前段定有明文。

21 2.原告與被告簽立之系爭租賃契約，業經原告於115年6月5日
22 合法終止，而原告為系爭房屋之所有權人，有土地建物查詢
23 資料在卷可佐（本院卷第95頁），被告又未提出任何事證證
24 明其占有系爭房屋有何法律上權源，自屬無權占有，則原告
25 基於所有權人之地位，起訴請求被告騰空遷讓返還系爭房屋
26 予原告，自屬有據。

27 (三)原告請求被告給付積欠之租金共75,000元，有無理由？

28 1.原告與被告所簽立系爭租賃契約第3條約定「承租人每月租
29 金為新臺幣貳萬伍仟元整，每期應繳納壹個月租金，並於每
30 月10日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕...」，有系爭
31 租賃契約可佐（114年度壠簡字第1485號卷第6頁及反面）。

01 2.原告主張被告自114年3月10日起迄至114年8月11日止，均未
02 遵期繳納系爭房屋之租金，而被告已於相當時期受合法通
03 知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或
04 陳述，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項前段規
05 定，視同自認，故被告尚積欠原告自114年3月10日起迄至11
06 4年8月11日止之租金，共125,000元（計算式：114年3月10
07 日起迄至114年8月11日止，總計5個月租金，則25,000元 5
08 $=125,000$ 元），另原告於本院辯論期日稱其尚未扣除50,00
09 0元之押租金（114年度壜簡字第1485號卷第6頁反面、本院
10 卷第72頁），則被告積欠原告之租金，再扣除押租金後，原
11 告當得依系爭租賃契約第3條之約定，向被告請求給付積欠
12 之租金共75,000元（ $125,000$ 元 $-50,000$ 元 $=75,000$ 元），
13 原告此部分之主張，核屬有據。

14 (四)原告請求被告給付清理物品之費用共242,000元，有無理
15 由？

16 1.兩造所簽立系爭租賃契約第14條第1、2項約定「租賃關係消
17 滅時，出租應即結算租金及第五條約定之相關費用，並會同
18 承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租
19 賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記；前項租賃之一方
20 未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成
21 點交」、第18條約定「租賃關係消滅，依第十四條完成點交
22 或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物
23 者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人
24 催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權；出租人處理前
25 項遺留物所生費用，得由第四條第一項規定之押金中抵充，
26 如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用」，另兩造於
27 系爭租賃契約後附之「承租人負責修繕項目及範圍明細
28 表」，以手寫之方式約定「租賃關係結束後，房客應將裝潢
29 拆除，包含木板隔間拆除，牆壁以白色油漆粉刷，如有因裝
30 潢產生之凹凸，亦須補平」，有系爭租賃契約暨承租人負責
31 修繕項目及範圍明細表在卷可稽（114年度壜簡字第1485號

01 卷第7頁反面至第8頁反面、第12頁）。

02 2.原告於本院辯論期日稱向被告請求給付之242,000元為拆除
03 裝潢項目之費用，且原告所提出人間山脈設計工程有限公司
04 之報價單所示項目，亦係被告所遺留等語（本院卷第73
05 頁），並有上開報價單在卷可佐（114年度壠簡字第1485號
06 卷第24頁），審酌上開報價單所示之工程名稱，包含前置作
07 業工程、拆除工程（戶外騎樓、營業區域、儲物間及茶水
08 間、壁紙工程及清運工程），該些工程內容確與原告所主張
09 係被告於租賃系爭房屋之期間，就系爭房屋所為之裝潢一
10 致，被告又已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到
11 場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第28
12 0條第3項前段準用第1項前段規定，視同自認，故可認原告
13 主張拆除上開報價單所示之裝潢項目，確為被告所為，另依
14 兩造上開所簽立「承租人負責修繕項目及範圍明細表」之約
15 定內容，被告既已允諾其應拆除所為之裝潢，被告卻未予以
16 拆除，則原告依系爭租賃契約之約定，向被告請求拆除其所
17 為裝潢之費用，共計242,000元，自屬有據，確有理由。

18 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力；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息；
23 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
24 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
25 條分別定有明文。經查：原告向被告請求給付租金之款項，
26 屬無確定期限，又係以支付金錢為標的，則原告請求自起訴
27 狀繕本送達被告之翌日起，起算遲延利息，自屬有據，而起
28 訴狀繕本於114年12月5日寄存送達於桃園市政府警察局中壠
29 分局中壠派出所，寄存日不算入，自114年12月6日計算10日
30 期間，至114年12月15日午後12時發生送達效力，有本院送
31 達證書可佐（本院卷第37頁），故原告向被告請求自114年1

01 2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦
02 屬有據。

03 四、綜上所述，原告主張依系爭租賃契約之法律關係及所有權人
04 之地位，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及請求
05 被告給付75,000元暨自114年12月16日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之遲延利息，及拆除系爭房屋之裝潢費用24
07 2,000元，皆有理由，應予准許。

08 五、本判決主文第二項、第三項部分，所命被告給付原告之訴訟
09 標的金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款
10 規定，應依職權宣告假執行。又本院併依民事訴訟法第392
11 條第2項規定，依職權宣告被告就主文第二項、第三項部
12 分，預供擔保得免為假執行。

13 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟
14 酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘
15 明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
18 民事第五庭法 官 潘曉萱

19 以上正本係照原本作成

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
23 書記官 黃心姿