

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1882號

原告 大來商務有限公司

法定代理人 詹靜宜

訴訟代理人 張學文

林香宋

被告 簡宜孺

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○路00號6樓之15第697室之房屋，全部騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣107,467元，及自民國112年3月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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，此於簡易程序亦適用之，民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項定有明文。原告起訴時聲明原為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號6樓之15第697室房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）49,655元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於審理中變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告107,467元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週

01 年利率5%計算之利息（見本院卷第31、49頁），經核原告
02 上開所為，係屬擴張應受判決事項聲明，揆諸首揭規定，自
03 應准許。

04 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
05 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
06 為判決。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：原告向訴外人余金來承租桃園市○○區○○路00
09 號6樓之15之全部，隔間成20隔房間後作為轉租他人之用，
10 被告自民國109年12月10日起承租原告之系爭房屋（即復興
11 路98號6樓之15第697室），兩造簽訂不動產租賃契約書（下
12 稱系爭租約），約定租賃期間自109年12月10日起至110年3
13 月9日止，被告應於每月9日前繳納當月10日起至次月9日之
14 租金13,000元，租約到期後被告仍有繼續繳納租金予原告，
15 系爭租約已變為不定期租約，惟被告自111年6月9日起即未
16 繳納租金迄今。原告業已以111年12月22日言詞辯論筆錄繕
17 本之送達催告被告繳納租金，限被告於文到2週內給付積欠
18 之租金，否則將依法終止系爭租約，惟仍未獲置理，是系爭
19 租約應已終止，被告自應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，
20 且被告仍積欠租約終止前租金共120,467元，扣除押租金
21 後，被告仍應給付107,467元。爰依民法租賃及系爭租約之
22 法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

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

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張之事實，業據提出系爭租約、被告身分證影本、傢
27 具及家電點交明細表、房屋稅繳款書為證（見本院卷第5至6
28 頁、第17頁），經核與其所述相符，而被告既受合法通知，
29 而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為爭執，爰依
30 民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項規定，
31 視同自認，堪信原告之主張為真實。

01 (二)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，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止
03 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
04 額，不得依前項之規定，終止契約；租賃期限屆滿後，承租
05 人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思
06 者，視為以不定期限繼續契約；承租人於租賃關係終止後，
07 應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得
08 請求返還之；又出租人非因左列情形之一，不得收回房
09 屋：...三、承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個
10 月以上時，民法第440條第1項、第2項前段、第451條、第45
11 5條、第767條第1項前段、土地法第100條第3款分別定有明
12 文。經查，原告主張其為系爭房屋之出租人，與被告訂有系
13 爭租約，而被告積欠租金已達2個月之租金額，原告業以本
14 院111年12月22日言詞辯論筆錄繕本之送達催告被告繳納租
15 金，限被告於文到2週內給付積欠之租金，否則將依法終止
16 系爭租約，有本院111年12月22日言詞辯論筆錄及回證在卷
17 為佐（於112年2月21日寄存於被告戶籍地之警察機關，依法
18 於112年3月3日生送達效力），而被告迄至送達後之14日即1
19 12年3月17日仍未給付積欠之租金，則原告主張系爭租約業
20 已於112年3月18日起終止，依民法第455條之規定，請求被
21 告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，自屬有據。

22 (三)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
23 明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
24 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
25 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度
26 台上字第1631號判決要旨參照）。本件被告自110年6月9日
27 時即欠繳110年6月10日起至系爭租約於112年3月18日終止時
28 共9個月又8天之租金，總金額為120,467元【計算式：（13,
29 000元×9）＋（13,000元×8÷30）＝120,467元，元以下四捨
30 五入】，扣除押租金13,000元後，仍積欠107,467元（計算
31 式：120,467元－13,000元＝107,467元），是本件原告請求

01 被告給付107,467元，應屬有據。又按給付有確定期限者，
02 債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延債務，以支付金
03 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
04 約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，利
05 率未經約定，亦無法律可據者為年息5%，民法第229條第1
06 項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查被告應依系
07 爭租約於每月9日前給付當月10日起至次月9日之租金，又扣
08 除押租金後原告得請求之金額可認為屬112年2月9日前應繳
09 納之租金，原告僅請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即112
10 年3月4日（於112年2月21日寄存於被告住所地之警察機關，
11 依法於112年3月3日生送達效力，本院卷第45頁）起至清償
12 日止，按週年利率5%計算之利息，自無不可，應屬有據。

13 四、綜上所述，原告依民法租賃及系爭租約之法律關係，請求如
14 主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。

15 五、又本件係依民事訴訟法適用簡易程序所為被告敗訴之判決，
16 爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
19 桃園簡易庭 法 官 曾耀緯

20 以上為正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
26 書記官 吳宏明