

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

114年度橋簡字第1243號

原告 誠友企業有限公司

法定代理人 鍾秋飛

訴訟代理人 洪秀峯律師

陳冠年律師

被告 鑫日晟有限公司

法定代理人 陳英彥

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國115年4月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將高雄市○○區○○段000○○000○號（即門牌號碼高雄市○○區○○路00000○00000號）建物騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣陸拾參萬壹仟參佰參拾元，及自民國一百一十五年三月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一百一十五年三月二十八日起至遷讓前開第一項之建物之日止，按日給付原告新臺幣肆仟貳佰元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一、二、三項得假執行。

事實及理由

- 一、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：原告於民國113年5月22日與被告簽訂廠房租賃契約（下稱系爭契約），約定由原告將其所有坐落高雄市○○

01 區○○段000○○000○號（即門牌號碼高雄市○○區○○路00
02 000○○00000號）之建物（下分稱99-14號建物、99-16號建
03 物，合稱系爭建物）出租予被告使用，租期自113年7月1日
04 起至118年7月5日止，租金為每月新臺幣（下同）63,000
05 元，被告應於每月1日匯款至原告之指定帳戶，且被告應負
06 擔水電費。然被告自113年12月起未再給付租金，迄114年4
07 月16日止，已積欠租金5期，共315,000元。原告依系爭契約
08 第4條第3款之約定，分別於114年4月16日、114年4月22日存
09 證信函催告被告應給付積欠之租金，被告卻置之不理，原告
10 遂再次依系爭契約第4條第3款之約定寄發存證信函終止系爭
11 契約，但被告拒收之，原告遂以本件起訴狀繕本送達被告代
12 為系爭契約終止之意思表示，系爭契約既已於115年3月28日
13 終止，被告應將系爭建物騰空遷讓返還予原告。又被告自11
14 3年12月至114年6月期間，共積欠7個月之租金441,000元，
15 原告依系爭契約關於租金之約定，請求被告給付原告441,00
16 0元。再依系爭契約第4條第8款之約定，被告應負擔系爭建
17 物租賃期間之水電費，然被告尚積欠99-14號建物自113年9
18 月10日至114年4月8日期間之電費182,580元、113年12月及1
19 14年2月之水費32元、99-16號建物自113年9月10日至114年3
20 月9日止電費7,717元、114年2月之水費1元，前開積欠之水
21 電費190,330元均由原告代墊，原告依系爭契約第4條第8款
22 之約定、民法第179條之規定，請求被告返還前開積欠之水
23 電費。系爭契約終止後，被告迄今未返還系爭建物，原告依
24 系爭契約第5條第4款之約定，請求被告應自起訴狀繕本送達
25 被告法定代理人之翌日即115年3月28日起，至被告遷讓系爭
26 建物之日止，按日給付日租金2倍之違約金，即每日4,200元
27 （計算式：63,000元÷30日×2=4,200元/日），爰依系爭契
28 約之約定、民法第179條之規定提起本訴等語。並聲明：(一)
29 被告應將系爭建物騰空返還原告。(二)被告應給付原告631,33
30 0元（計算式：441,000+190,330=631,330），及自起訴狀
31 繕本送達翌日至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)

01 被告應自115年3月28日起至遷讓前開第一項之建物之日止，
02 按日給付原告4,200元。

03 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
04 述。

05 四、法院之判斷

06 (一)原告之前揭主張，有系爭契約、存證信函、台灣電力公司繳
07 費憑證、電費查詢結果、台灣自來水股份有限公司水費繳費
08 憑證在卷可稽（見審重訴卷第17至59頁），足認原告主張之
09 事實為真，則依系爭契約第4條第3項第1款之約定，被告既
10 已遲付租金達2個月，原告並已2次催告被告支付，被告仍未
11 為支付，原告向被告請求給付租金441,000元，並以起訴狀
12 繕本送達被告代為系爭契約終止之意思表示，自屬有據。系
13 爭契約終止後，被告應將系爭建物騰空返還原告，原告此部
14 分之請求，為有理由。又被告依系爭契約第4條第8項之約
15 定，應負擔租賃期間之水電費，然前開積欠之水電費190,33
16 0元均由原告代墊，原告依民法第179條之規定，請求被告返
17 還前開受有墊付水電費之利益，亦屬有據。再依系爭契約第
18 5條第4項之約定，如因可歸責於被告之事由遲延返還系爭建
19 物，每逾限1日，應給付原告日租金2倍金額之違約金。被告
20 遲付租金達2個月，才致原告終止系爭契約並請求返還遷讓
21 系爭建物，被告迄今仍未返還系爭建物係屬可歸責於被告之
22 事由，是被告應依前開約定，自115年3月28日起至遷讓系爭
23 建物之日止，按日給付原告4,200元，原告此部分之請求，
24 應予准許。

25 (二)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
29 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
30 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付
31 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為百

分之5，亦為同法第203條所明定。本件原告於114年6月24日起訴，起訴狀繕本於115年3月27日國外公示送達被告之法定代理人，此有本院送達證書、公告附卷可按（見本院卷第17至19頁），應生催告效力而自翌日負遲延責任，則原告就前開得請求金額，併請求被告自115年3月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約之約定、民法第179條之規定，請求：(一)被告應將系爭建物騰空返還原告，(二)被告應給付原告631,330元，及自115年3月28日至清償日止，按年息百分之5計算之利息，(三)被告應自115年3月28日起至遷讓前開第一項之建物之日止，按日給付原告4,200元，均為有理由，應予准許。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
橋頭簡易庭 法 官 陳姿瑄

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
書記官 郭力瑋