

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

115年度橋簡字第376號

原告 陳淑敏
訴訟代理人 陳樹村律師
複代理人 李明峯律師

被告 鑫日晟有限公司

法定代理人 陳英彥

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經臺灣高雄地方法院裁定移送前來（114年度雄補字第1740號），於中華民國115年8月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段00000地號之土地，及其上門牌號碼高雄市○○區○○路00000號建物遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬貳仟捌佰參拾參元，及其中新臺幣壹拾壹萬參仟伍佰元，自民國一百一十五年七月十二日起，其中玖仟參佰參拾參元，自民國一百一十五年四月十日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十四年七月三日起至返還第一項聲明所示不動產之日止，按月給付原告新臺幣柒萬元，並按年息百分之五計算利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳佰陸拾陸萬玖仟玖佰捌拾參元為原告預供擔保，免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬貳仟捌佰參拾參元為原告預供擔保，免為假執行。

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：兩造於民國113年7月簽訂租賃契約（下稱系爭契約），約定由被告承租坐落高雄市○○區○○段00000地號之土地（下稱系爭土地），及其上門牌號碼高雄市○○區○○路00000號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），每月租金為新臺幣（下同）35,000元，應於每月25日給付，且應由被告負擔水電費。然被告自114年1月25日起即未依約繳納租金、水電費，已積欠租金總額達2個月之數額，原告於114年5月27日寄發岡山郵局存證號碼000115號之存證信函（下稱存證信函A）催告被告應於函到10內繳清積欠之租金，被告仍未給付，原告遂於114年7月1日寄發高雄地方法院郵局存證號碼000809號存證信函（下稱存證信函B），依系爭契約第16條第2款之約定終止系爭契約，存證信函B於114年7月2日送達被告，系爭契約應於114年7月2日終止。被告迄今仍占有系爭房地，被告應將系爭房地騰空遷讓返還原告。原告並應給付114年1月25日至系爭契約終止之日期間之租金184,333元（計算式： $35,000 \times 5 + 35,000 \div 30 \times 8 = 184,333$ ，四捨五入至個位）、水電費8,500元，扣除被告曾給付之押租金70,000元後，被告尚應給付122,833元（計算式： $184,333 + 8,500 - 70,000 = 122,833$ ）。又依系爭契約第14條第3項之約定，被告應給付自114年7月3日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月給付70,000元之相當於月租金額及相當於月租金額之違約金。爰依民法第767條第1項、系爭契約第14條第3項、第16條第2款之約定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應將系爭房地遷讓返還原告。(二)被告應給付原告122,833元，及其中113,500元自起訴狀繕本送達翌日起，其中9,333元自民事變更訴之聲明暨陳報(一)狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自114年7月3日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告70,

000元，並按年息百分之5計算利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

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述。

四、法院之判斷

(一)原告之上開主張，有系爭契約之契約書、存證信函A、B在卷可稽（見雄補卷第13至26頁），且被告已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認。是原告主張之前開事實，應堪信為真實。

(二)按系爭契約第16條第1項第2款約定，租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：(二)承租人遲付租金之總額達2個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。被告既已遲付租金之總額達2個月之租金額，經原告以存證信函A定相當期限催告，仍不為支付，原告自得以存證信函B終止系爭契約，系爭契約因此於114年7月2日終止。系爭契約既經終止，被告迄今仍無權占有系爭房地，原告請求被告將系爭房地騰空遷讓返還，自有理由。又依系爭契約第3條、第5條約定，每月租金為35,000元，且應由被告負擔水電費，被告於系爭契約存續期間之114年1月25日起至前開系爭契約終止之日期間之租金184,333元、水電費8,500元即屬有據，並扣除被告曾給付之押租金70,000元後，原告請求被告給付122,833元，為有理由。再按系爭契約第14條第3項約定，承租人未依第1項規定返還租賃廠房時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃廠房期間之相當月租金額，及相當月租計算之違約金至返還為止。系爭契約既經終止，且原告已以存證信函B明示不以不定期限繼續契約，原告依前開約定向被告請求114年7月3日起至未返還租賃廠房期間之相當於月租金額及相當於月租金額之違約金70,000元，並按法定利息之年息百分之5計算利息，均為有理由。

01 (三)末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，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
06 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應
07 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為
08 百分之5，亦為同法第203條所明定。本件原告於114年7月8
09 日起訴，起訴狀繕本於115年7月11日送達被告法定代理人，
10 民事變更訴之聲明暨陳報(一)狀繕本於115年4月9日送達被
11 告法定代理人，此有本院送達證書附卷可按（見本院卷第4
12 9、65頁），應生催告效力而自翌日負遲延責任，則原告就
13 前開得請求金額，併請求其中113,500元自115年7月12日
14 起，其中9,333元自115年4月10日送達翌日起，均至清償日
15 止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據，應予准許。

16 (四)綜上所述，原告之上揭請求均為有理由，應予准許。

17 五、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
18 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
19 規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告
20 假執行，此僅促使本院依職權發動，無庸為准駁之諭知。另
21 依職權宣告被告預供相當擔保，免為假執行。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 115 年 8 月 25 日
24 橋頭簡易庭 法 官 陳姿瑄

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 115 年 8 月 25 日
30 書記官 謝群育