

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壜簡字第533號

原告 侑達鋼構有限公司

法定代理人 楊哲政

訴訟代理人 馬在勤律師

複代理人 陳佳雯律師

被告 遠東科技股份有限公司

法定代理人 林坤漢

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00○00號及桃園市○○區○○路00○00號之房屋全部騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣73萬4000元，及自民國111年6月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應自民國111年3月22日起至返還本判決主文第1項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣8,000元。

訴訟費用新臺幣2萬5,156元由被告負擔。

本判決第1項、第2項得假執行。

本判決第3項到期部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國110年6月18日間，就桃園市○○區○○路00○00號及83之13號之房屋（下稱本件房屋）簽訂租賃

01 契約，約定租賃期間為110年7月5日至111年7月4日止，每月
02 租金為新台幣（下同）12萬元，被告應於每月5日前繳納租
03 金，然被告自110年10月5日起便未繳納租金，原告經催告後
04 於111年3月18日發函終止租約，並於111年3月21日送達被
05 告，應已發生終止租約之效力，被告爰依租賃契約之法律關
06 係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)如主文第1項至第3項所
07 示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

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

10 三、本院得心證之理由：

11 (一)遷讓房屋部分

12 查本件租賃契約第7條第2項前段約定：「乙方於本件租賃契
13 約終止或期限屆滿之日起，應即將租賃標的物回復原狀騰空
14 交還甲方」，此有租賃契約在卷可參（見本院卷第13頁），
15 而被告於110年10月5日起便未繳納租金，原告經催告後於11
16 1年3月18日發函終止租約，並於111年3月21日送達被告，且
17 被告迄今未騰空返還本件房屋之事實，除有催告函、終止函
18 及前開函文之回執在卷可參（見本院卷第15頁至第21頁）
19 外，又被告已於相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不
20 到場，亦未提出準備書狀予以爭執，是依民事訴訟法第436
21 條第2項適用第280條第3項準用第1項規定，應認被告就
22 原告主張之事實視同自認，堪信為真實。故原告依據租賃關
23 係請求被告應將本件房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由。

24 (二)積欠租金及賠償部分

25 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
26 明文。查本件雙方約定每月租金為12萬元之情，有租賃契約
27 在卷可參（見本院卷第10頁），而被告自110年10月5起便未
28 繳納租金，而被告未繳納之期間至111年3月21日止，此部分
29 被告積欠未繳之租金金額應為66萬4000元【計算式：120,00
30 0×5（5+16/30）=664,000】，是原告請求被告給付積欠租
31 金66萬4000元，應屬有據。又本件被告雖有先行交付原告押

01 租金36萬元，然租賃契約第3條第2項第1款已載明「押金不
02 得抵扣租金」，是前開押租金尚無由逕生抵充租金之效力，
03 應為敘明。

04 2.另本件租賃契約第7條第3項約定：「甲乙任一方若有違約情
05 事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因設訟之
06 訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）及其他相
07 關費用」，而原告因催告、終止租約及提起本件訴訟，總計
08 支付7萬元之律師費用，此有收據一紙在卷可參（見本院卷
09 第22頁），此部分原告本於前開約定請求7萬元，亦屬有
10 據。

11 (三)違約金部分

12 本件租賃契約第7條第2項後段約定：「如不及時騰空交還廠
13 房時，甲方得按日向乙方請求按肇日租金貳倍計算之城法性
14 違約金至遷讓之日為止」，有租賃契約在卷可參（見本院卷
15 第13頁）。而本件租賃契約業於111年3月21日終止，被告卻
16 未依約騰空返還本件房屋，經本院認定如上，原告依上開約
17 定請求自契約終止之翌日即111年3月22日起，按日給付8,00
18 0元之懲罰性違約金（計算式： $120,000 \div 30 \times 2 = 8,000$ ），應
19 為有理。

20 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
21 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
22 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
23 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
24 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
25 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
26 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
27 者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第23
28 3條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件原告請求
29 被告給付73萬4000元部分（計算式： $664,000 + 70,000 = 73$
30 $4,000$ ），係以支付金錢為標的，請求之積欠租金部分原係
31 屬有確定期限之債，且於起訴前已屆期，而請求支付律師費

01 用部分則屬無確定期限，原告併請求自111年6月30日起訴繕
02 本送達被告之翌日即111年6月31日（見本院卷第33頁）起至
03 清償日止，按年息百分之5計算之利息，並無不利被告之
04 處，自無不可。

05 五、綜上所述，原告依本件租賃契約之法律關係，聲明請求如主
06 文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

07 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條適用簡易訴訟
08 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款之
09 規定，應依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣
10 告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，原告此部分聲請，
11 核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
13 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第
15 78條。並依職權確定訴訟費用額為第一審裁判費2萬5156
16 元。

17 中 華 民 國 111 年 9 月 28 日
18 中壢簡易庭 法 官 林莆晉

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
21 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
22 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 9 月 28 日
25 書記官 陳香菱