

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壢簡字第4號

原告 新和興實業有限公司

法定代理人 劉美芳

訴訟代理人 邱清宏

被告 林政達

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經臺灣新北地方法院於民國111年11月8日以111年度重簡字第2094號裁定移送前來，本院於民國112年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路○段000號3樓3-4室房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）18,300元，及自民國111年9月5日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣6萬元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用15,652元，由被告負擔15,464元，其餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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

貳、實體部分

一、原告主張

被告向原告承租新北市○○區○○○路○段000號3樓3-4室房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年3月3日起至112年

01 3月2日止，每月租金12,000元，應於每月2日以前繳納，原
02 告並收取押金24,000元（下稱系爭租約）。詎被告自111年5
03 月起即未按期支付租金，扣除押金後，尚積欠租金36,000
04 元。經原告以存證信函催告終止系爭租約，兩造間之租賃關
05 係終止後，被告即應遷讓交還系爭房屋。被告迄今拒不遷讓
06 交還系爭房屋，依系爭租約之約定，被告應按月給付原告7
07 2,000元之違約金。爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟
08 等語，並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原
09 告。（二）被告應給付原告36,000元，及自111年8月24日起
10 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付72,000元。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場或提出書狀作何聲明或陳述。

12 三、被告前向原告承租系爭房屋，並簽訂系爭租約，被告自111
13 年5月起即未按期支付租金等事實，業據原告提出與其所述
14 相符之房屋租賃契約書、存證信函為證（見本院卷第13至27
15 頁），而被告經合法送達通知，既未於言詞辯論期日到場爭
16 執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280
17 條第3項準用第1項視同自認，堪認原告之主張為真實。

18 四、原告復主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋、給付36,000元，
19 及按月給付72,000元等情，是本件爭點即為：（一）原告得
20 否請求被告騰空遷讓返還系爭房屋？（二）原告得否請求被
21 告給付積欠租金36,000元？（三）原告得否請求被告按月給
22 付違約金72,000元？

23 （一）原告得否請求被告騰空遷讓返還系爭房屋？

24 1.按民法第455條規定：「承租人於租賃關係終止後，應返
25 還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返
26 還出租人。」租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項
27 第2款、第2項第1款規定：「租賃期間發生下列情形之一
28 者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何
29 賠償：二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經
30 催告仍拒繳；出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應
31 依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

01 一、依前項第1款至第3款及第5款規定終止者，於終止前3
02 0日。」又按表意人以書信為意思表示（或意思通知），
03 該書信達到相對人，相對人無正當理由而拒絕接收，或相
04 對人已受郵局通知往取書信，該書信既已達到相對人之支
05 配範圍內，相對人處於隨時可以了解其內容之狀態，依上
06 說明，應認為已達到而發生效力（最高法院96年度台上字
07 第2792號判決意旨參照）。

08 2.本件原告主張被告自111年5月起即未按期給付租金，已如
09 前述。又原告於111年8月17日寄發存證信函向被告表示應
10 於5日內給付積欠租金，逾期未繳即終止系爭租約等語，
11 有存證信函在卷可參（見重簡卷第23頁）。該存證信函並
12 於111年8月5日發單招領，有存證信函之信封在卷可參
13 （見重簡卷第27頁），依上開說明，原告之意思表示應已
14 於111年8月5日到達被告。而自111年5月起至111年8月5日
15 止，被告已積欠原告逾2月之租金，依上開規定，原告終
16 止系爭租約，即屬有據。

17 3.又依上開規定，以積欠租金為由提前終止租約，應於終止
18 前1個月為終止之意思表示，是系爭租約應於上開意思表
19 示到達後30日，即111年9月4日終止。系爭租約既已終
20 止，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

21 （二）原告得否請求被告給付積欠租金36,000元？

22 1.按民法第439條前段規定：「承租人應依約定日期，支付
23 租金。」又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及
24 租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或
25 其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之
26 效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可資參
27 照）。

28 2.查系爭租約約定租金為12,000元，已如前述。惟被告自11
29 1年5月起即未依約給付租金，亦如前述。且原告自陳被告
30 於111年5月後，有陸續給付共6,500元，並有交易明細在
31 卷可參（見本院卷第14至17頁），是被告就111年5月之租

01 金尚積欠5,500元。又計至111年9月4日即租約終止之日
02 止，被告共積欠原告3個月又2日之租金，並加計被告於11
03 1年5月未足額繳納之5,500元，總計被告積欠原告之租金
04 為42,300元【計算式： $5,500+12,000\times(3+2/30)=42,300$ 】。
05 再抵充押租金24,000元後，被告尚應給付原告之租
06 金為18,300元【計算式： $42,300-24,000=18,300$ 】，原告
07 請求在此範圍內，應屬有據；逾此部分之請求，則無理
08 由。

09 (三) 原告得否請求被告按月給付違約金72,000元？

10 1.按系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方
11 同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交
12 還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不及時遷讓交
13 還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金
14 至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異
15 議。」（見重簡卷第15頁）

16 2.系爭租約已於111年9月4日終止，已如上述。被告既未於
17 系爭租約終止時返還系爭房屋，則被告於翌日起即屬無權
18 占有系爭房屋，依上開約定，原告即得向被告請求租金5
19 倍即6萬元之違約金。原告雖主張應為6倍即72,000元等
20 語，然系爭契約記載既為「5倍」，而非「加5倍」，原告
21 主張顯然誤解系爭契約之約定，並不可採。是原告請求被
22 告自111年9月5日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按
23 月給付違約金6萬元予原告，為有理由，逾此部分之請求
24 則屬無據。

25 五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告騰空遷讓
26 返還系爭房屋、給付18,300元，及自111年9月5日起至騰空
27 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6萬元，為有理
28 由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

29 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
30 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規
31 定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴訟費用額如主文第4項所示。

中 華 民 國 112 年 3 月 17 日
中壢簡易庭 法 官 周仕弘

以上為正本係照原本作成。

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 3 月 17 日
書記官 巫嘉芸