

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第1704號

原告 詠曄股份有限公司

法定代理人 趙金

訴訟代理人 黃炎祥

被告 巨騰工業股份有限公司

法定代理人 詹素貞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號廠房騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣2,339,750元，及自民國113年11月23日起至清償之日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國113年9月1日起至返還第一項所示廠房之日止，按月給付原告新臺幣70,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第2、3款分別定有明文。本件原告起訴時，原聲明請求：(一)被告應將門牌號碼為桃園市○○區○○路000號之廠房(下稱系爭廠房)遷讓返還原告，並給付原告租金新臺幣(下同)2,339,750元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。(二)被告應自民國112年7月

01 1日起至系爭廠房遷讓完畢之日止，按月給付原告350,000元
02 之違約金。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣於訴訟繫屬
03 中，變更聲明如後述所示(見本院卷第49頁反面)，核其所
04 為，係基於同一租賃契約之基礎事實，並減縮應受判決事項
05 之聲明，均合於前開規定，應予准許。

06 貳、實體部分

07 一、原告主張：被告向原告承租系爭廠房，租賃期間自101年7月
08 1日起至109年6月30日止，每月租金75,000元；嗣自109年7
09 月1日起陸續續約至113年8月30日止，每月租金為70,000
10 元，並於最後簽訂之契約(即租期自112年7月1日起至113年8
11 月30日止)時約定租約屆滿時，被告如未即時遷離交還系爭
12 廠房，應按月給付原告租金1倍之違約金(以上均稱系爭租
13 約)。詎被告於租賃期間未按時給付租金，共積欠被告租金
14 2,339,750元(下稱系爭租金)，且被告於租期屆至時，亦未
15 依約返還系爭廠房，經原告寄發存證信函後，仍置之不理。
16 為此，爰依租賃契約及租賃法律關係，提起本件訴訟等語。
17 並聲明：(一)被告應將系爭廠房遷讓返還予原告，並給付原
18 告租金2,339,750元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，
19 按年利率百分之五計算之利息。(二)被告應自民國113年9月
20 1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告70,000元
21 之違約金。(三)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告答辯：對原告所述都沒有爭執，確實有欠原告房租，但
23 公司已結束了，沒有能力還原告等語，以資抗辯。並聲明：
24 原告之訴駁回。

25 三、本院得心證之理由

26 (一)原告主張系爭租約租期屆滿，被告卻積欠系爭租金，且未返
27 還系爭廠房等情，業據提出與其所述相符之建物所有權狀、
28 房屋租賃契約書、存證信函、回執、經被告確認之積欠租金
29 明細等件為證，並經本院當庭核閱系爭租約正本無訛(見本
30 院卷第11至32頁、第49頁反面)，且為被告於本院言詞辯論
31 期日所不爭執(見本院卷第49頁至第50頁)，應堪認原告之主

張為真實。

(二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條第1項前段分別定有明文。經查，系爭租約租期已屆滿，兩造間租賃契約業已期滿消滅，業經認定如前，是原告依上揭規定請求被告騰空遷讓返還系爭廠房，洵屬有據，應予准許。

(三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。被告未依系爭租約約定如期繳納租金，共積欠原告租金2,339,750元，已如前述，是原告請求被告給付積欠之系爭租金，洵屬有據，應予准許。

(四)又兩造於系爭租約約定：被告如於租期屆滿時，除經原告同意繼續出租外，如不即時遷讓交還系爭廠房時，原告得請求被告按月給付租金1倍之違約金至遷讓之日止，並經本院當庭核閱系爭租約無訛(見本院卷第49頁反面)，已如前所述。是被告既未於系爭租約終止時即113年8月30日返還系爭廠房，依上開約定，被告即應自租約終止翌日起(即113年8月31日起)按月給付原告租金1倍即70,000元之違約金。原告僅請求自113年9月1日起算違約金，核屬其處分權之行使，洵屬有據。

四、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，本件原告請求積欠租金部分原係屬有確定期限之債，且於起訴前已屆期，原告僅請求起訴狀繕本送達被告翌日起算之遲延利息，

並無不利被告之處，自無不可，而本件起訴狀繕本於113年1月8日補充送達於被告之法定代理人住所地，並由其同居人簽收；另於113年11月12日寄存送達於被告之設立地，並於00年00月00日生合法送達效力，此有送達證書2紙在卷可佐（見本院卷第43頁至第44頁）。準此，本件原告請求自最後起訴狀繕本送達合法生效日翌日即113年11月23日起算之法定遲延利息，於法並無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約及租賃之法律關係，請求如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。又原告就勝訴所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟此部分聲請既已職權宣告，無再命原告提供擔保之必要，是不另為准駁之諭知，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
中壢簡易庭 法 官 方楷烽

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 114 年 2 月 14 日
書記官 黃敏翠