

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第199號

原告 欣得實業股份有限公司

法定代理人 林錦秀

訴訟代理人 林禮模律師

被告 呂鳳嬌

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國111年8月1日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○地號土地上如附圖紅色實線部分所示之建物（含編號A建物及編號B水塔）遷讓返還予原告，及自民國一一一年一月一日起至騰空遷讓返還上開建物之日止，按月給付原告新臺幣捌萬元。

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬元，及自民國一一一年二月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項前段及第二項得假執行；第一項後段則於每月屆期後得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第1項為：被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖紅色部分所示之建物遷讓返還予原告，及自民國111年1月1日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）8萬元（見本院卷第9頁）。嗣經新竹縣竹北地政事務所勘測並繪製複丈成果圖後，原告於民國111年8月1日以民事更正訴之聲明狀，將上開聲明前段有關遷讓返還之範圍，更正為「如附圖紅色實線部分所示之建物（含編號A建物及

01 編號B水塔）」（見本院卷第80頁），核其變更僅屬更正事實
02 上之陳述，尚無不合，應予准許。

03 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
04 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
05 論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：兩造於民國109年9月7日簽定土地租賃契約（下
08 稱系爭租約），約定原告將其所有系爭土地上如附圖所示紅
09 色實線範圍（含編號A建物及編號B水塔）之建物（未申請門
10 牌編號，下稱系爭建物）出租予被告作為經營餐廳使用，租
11 金每月6萬元、租期自109年12月15日至110年8月31日止。嗣
12 被告提前將停車場部分返還原告，因此自110年6月起至8月
13 止之租金改以每月4萬元計算，惟被告自110年2月起至同年8
14 月租期屆滿止均未繳納租金，是被告共積欠租金36萬元【計
15 算式： $(6\text{萬元} \times 4\text{月}) + (4\text{萬元} \times 3\text{月}) = 36\text{萬元}$ 】。又系爭租約
16 第6條約定租賃期屆滿，除原告同意繼續出租外，被告應即
17 日按原狀遷空交還原告，不得藉故推諉或主張任何權利，否
18 則原告得向被告請求月租金2倍違約金至遷空交還日止；現
19 租期已屆滿，被告迄未將系爭建物按原狀騰空遷讓交還原
20 告，亦應自111年1月1日起至返還系爭建物之日止，按月給
21 付原告8萬元之違約金，爰依系爭租約之法律關係是起本件
22 訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭土地上之系爭建物遷讓
23 返還予原告，及自111年1月1日起至騰空遷讓返還系爭建物
24 之日止，按月給付原告8萬元；（二）被告應給付原告36萬元及
25 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
26 利息；（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
28 述。

29 三、得心證之理由：

30 （一）原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約、地籍圖謄本及
31 系爭建物照片為證，本院復於111年5月31日會同新竹縣竹北

01 地政事務所人員至現場履勘，並經繪製土地複丈成果圖在卷
02 可稽（見本院卷第64頁），而被告經合法通知，未於言詞辯
03 論期日到場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證
04 據，以供本院審酌，自堪信原告之主張為真實。

05 (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
06 於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人；所有人對於無
07 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1
08 項、第455條前段及第767條第1項前段分別定有明文。查系
09 爭租約之租賃期限自109年12月15日至110年8月31日止，係
10 定有期限之租賃契約，則在期限屆至後系爭租約關係即消
11 滅，被告應將系爭建物返還原告，而被告繼續占用系爭建物
12 自屬無權占有，原告請求被告應騰空遷讓返還系爭建物，洵
13 屬有據，應予准許。

14 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；
15 無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支
16 付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於
17 收益季節終了時支付之，民法第439條定有明文。又給付有
18 確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無
19 確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未
20 為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送
21 達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為
22 者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標
23 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利
24 率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未
25 經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第229
26 條第1項、第2項、第233條第1項、第203條明定。經查，系
27 爭租約於110年8月31日期滿消滅，業如前述，而被告在租賃
28 期間內，自110年2月起至同年8月止之7個月租金均未繳納，
29 其中2月至5月之4個月租金係每月6萬元，另6月至8月之3個
30 月租金，因被告返還停車場部分而減少為每月4萬元，是被
31 告共積欠原告租金36萬元尚未繳付【計算式：(6萬元×4月)+

(4萬元×3月)=36萬元】。又本件起訴狀繕本於111年2月7日送達被告，有本院送達證書1份足稽（見本院卷第30頁）。從而，原告請求被告給付36萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年2月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

(四)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。又租期屆滿時，除甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日按原狀遷空交還甲方，不得藉故推諉或主張任何權利，否則甲方得向乙方請求月租金貳倍違約金至遷空交還日止及遲延利息，系爭契約第6條亦有明定。系爭租約既於110年8月31日期滿，被告未於租約期限屆至時依原狀將系爭建物遷讓交還予原告，依系爭租約第6條之約定，原告自得按月請求月租金2倍計算之違約金，至被告遷讓交還系爭建物為止，又被告於違約時之月租金已減為4萬元，已如前述，則原告請求被告自111年1月1日起至騰空遷讓返還系爭建物止，應每月給付8萬元之違約金，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依第455條前段及系爭租約之法律關係，請求被告應將系爭建物全部遷讓返還原告，及自111年1月1日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告8萬元；被告應給付原告36萬元及自111年2月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易訴訟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。至原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 8 月 15 日
竹北簡易庭 法 官 彭淑苑

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日

03 書記官 曾煜智