

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度旗簡字第50號

原告 林瑞玲

訴訟代理人 邱政勳律師

被告 競新國際有限公司

兼

法定代理人 林琪寶

上當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號房屋騰空後返還原告。

被告應自民國一百十四年十月二十九日起至返還前項房屋之日止，連帶按日給付原告新台幣壹仟貳佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

一、根據民事訴訟法第434條，法院判決得引用當事人之書狀，且可以該書狀為判決附件，本件就「原告主張」部分，本判決即係依上開規定辦理，合先說明。

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、實體事項：

一、原告主張：詳見附件的民事起訴暨移付調解聲請狀。

二、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 三、本院之判斷：

02 (一)依原告提出之門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱  
03 系爭房屋）建物所有權狀、房屋租賃契約暨公證書、存證信  
04 函及回執等證據觀之，足認原告所述與事實相符，則原告主  
05 張被告等積欠租金達4期以上，經催告仍置之不理，是其已  
06 於民國114年10月21日以存證信函向被告等為終止租賃契約  
07 之意思表示，被告並已於114年10月28日親收存證信函，是  
08 兩造就本件房屋之租賃契約業已於114年10月28日終止，被  
09 告應將系爭房屋騰空後返還原告，自屬有據。

10 (二)再原告依據兩造間之房屋租賃契約第11條第2項之約定，向  
11 被告請求自114年10月29日起至返還系爭房屋之日止，按日  
12 以房租日額二倍計算違約金，即按日以新台幣（下同）1,66  
13 6元計算之相當租金不當得利。按約定之違約金額過高者，  
14 法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，本院審酌  
15 兩造原本之租金為每月25,000元，租期約定至116年1月24日  
16 止，因被告拒絕給付租金之行為造成原告尚須以訴訟方式主  
17 張權利，受有其他之不利益，然2倍租金與市場租金行情相  
18 較亦屬過高，而認酌減至按日以1,200元計算相當租金之不  
19 當得利，爰判決如主文第二項所示。

20 四、准許宣告假執行及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第389  
21 條第1項第3款、第79條、第85條第2項。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日

23 旗山簡易庭 法 官 盧怡秀

24 以上正本係照原本作成。

25 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。如  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日

28 書記官 張家祐