

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第821號

原告 莊茂盛

訴訟代理人 陳樹村律師

彭敏律師

被告 盧富雄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣33萬7,500元，及自民國113年2月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年2月9日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬7,500元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、被告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，合先敘明。
- 二、原告主張：兩造於民國112年2月9日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），被告承租原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自112年2月9日起至113年2月8日止，每月租金新臺幣（下同）3萬7,500元，被告自112年5月9日起未再支付租金，前經催告均未置理，且租期已屆至，被告至今仍未返還系爭房屋，爰依民法第455條、第767條規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並給付所積欠之租金共計33萬7,500元（自112年5月9日起至113年2月8日止共計9個月），及自租期屆至翌日即113年2月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利

01 息。又被告於租期屆滿後仍未遷讓返還系爭房屋，依系爭租
02 約第6條約定，原告得另請求其應自租期屆至翌日（113年2
03 月9日）起至返還系爭房屋之日止，按月給付租金1倍之違約
04 金3萬7,500元等語。並聲明：如主文所示，並請准供擔保得
05 為假執行。

06 三、本院之判斷：

07 (一)查原告上開主張，業據提出房屋租賃契約書、郵局存證信函
08 及普通掛號函件執據影本為證（見審訴卷第13-20頁），被
09 告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
10 狀作何爭執，本院依上開證據資料，堪認原告之主張為真
11 實。

12 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止
13 後，應返還租賃物，民法第439條前段及第455條前段分別定
14 有明文。本件被告向原告承租系爭房屋，約定每月租金3萬
15 7,500元，被告自112年5月9日起未再支付租金，至113年2月
16 8日租期屆至為止，積欠租金共計33萬7,500元，且其至今仍
17 未遷讓返還系爭房屋，是原告請求被告應將系爭房屋騰空返
18 還，並給付欠繳之租金，即屬有據，應予准許。

19 (三)又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
20 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
21 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
22 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
23 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
24 害之賠償總額，民法第250條亦定有明文。查系爭租約第6條
25 約定，被告於租期屆滿時，如不即時遷讓交還房屋，原告每
26 月得向被告請求按照租金5倍計算之違約金。是原告併請求
27 被告應自租期屆至翌日即113年2月9日起至返還系爭房屋之
28 日止，按月給付租金1倍之違約金3萬7,500元，亦屬有據，
29 且未過高，應併予准許。

30 (四)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
31 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法

01 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
02 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，復分據民法第229條
03 第1項、第233條第1項前段及第203條所規定。本件原告請求
04 被告給付之租金，被告本應於每月支付，乃有確定期限之債
05 務，是原告併請求被告應自租期屆滿翌日即113年2月9日
06 起，另按週年利率5% 計算之遲延利息，核無不合，亦應准
07 許。

08 四、綜上所述，原告依租賃關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，
09 並應給付欠繳租金33萬7,500元，及自113年2月9日起至清償
10 日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年2月9日起至返
11 還系爭房屋之日止，按月給付違約金3萬7,500元，為有理
12 由，應予准許。

13 五、本判決所命給付之金額（租金及違約金）或價額（系爭房
14 屋）均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規
15 定，法院應依職權宣告假執行，原告請求供擔保宣告假執
16 行，應無必要，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

19 民事第一庭 法 官 陳淑卿

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

24 書記官 蔣禪嫻