

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第274號

01
02
03 原 告 莊南詠
04 莊雅琪
05 共 同 兼
06 訴訟代理人 莊喬宇
07 共 同
08 訴訟代理人 楊昌禧律師
09 被 告 檳櫛有限公司

10 0000000000000000
11 法定代理人 許定哲

12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年4月28日言
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

- 17 一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00○00號之1、2樓房
18 屋遷讓返還原告。
- 19 二、被告應給付原告新臺幣108萬元，及自民國115年1月4日起至
20 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 21 三、被告應自民國114年12月2日起至將前開第一項之房屋交還原
22 告之日為止，按月給付原告新臺幣18萬元。
- 23 四、訴訟費用由被告負擔。
- 24 五、本判決第一項於原告以新臺幣85萬4,100元為被告供擔保
25 後，得假執行。但被告如以新臺幣256萬2,100為原告預供擔
26 保，得免為假執行。
- 27 六、本判決第二項於原告以新臺幣36萬元為被告供擔保後，得假
28 執行。但被告如以新臺幣108萬元為原告預供擔保，得免為
29 假執行。

30 事實及理由

- 31 一、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核

01 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
02 其一造辯論而為判決。

03 二、原告主張：被告於民國106年1月1日向原告承租門牌號碼高
04 雄市○○區○○路00○○號之1、2樓房屋（原告應有部分各
05 1/3，下稱系爭房屋），租期自106年1月1日起至115年12月1
06 日止，共計10年，並約定自106年1月1日起至109年12月31日
07 止，每月租金為新臺幣（下同）18萬元；自110年1月1日起
08 至113年12月31日止，每月租金為20萬元；自114年1月1日起
09 至115年12月31日止，每月租金為22萬元，押租金則為36萬
10 元（下稱系爭租約），惟原告實際上仍向被告收取每月18萬
11 元之租金，並未漲租。詎被告自114年4月起積欠租金，迄至
12 同年10月止，已積欠租金7個月，以每月租金18萬元計算，
13 已積欠原告126萬元，經原告寄發存證信函催繳，被告均未
14 給付。嗣兩造於114年11月12日簽立終止房屋租賃契約書
15 （下稱系爭終止租約書），同意提前於114年12月1日終止系
16 爭租約，並約定被告應於114年12月1日前遷出並返還系爭房
17 屋予原告，而被告原先積欠租金共8個月計144萬元部分，經
18 扣除押租金36萬元後，尚積欠原告108萬元，然若被告有遵
19 期搬離，僅需繳納3個月租金共54萬元予原告，且原告同意
20 被告於114年11月1日至同年11月30日搬遷期間免收114年11
21 月當月租金。然被告若未遵期搬離，且未依約給付54萬元租
22 金予原告，原告仍得依法向被告追討所積欠之全部租金。惟
23 被告並未於114年12月1日前將系爭房屋交還原告，亦未依約
24 給付54萬元予原告，原告自得依系爭終止租約書第2條、第4
25 條之約定及民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告遷
26 讓返還系爭房屋，再依系爭終止租約書第3條約定，請求被
27 告給付108萬元租金，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息。又因系爭租約已於114年12
29 月1日終止，被告繼續使用系爭房屋，應屬無權占用，為無
30 法律上之原因而受利益，致原告受有相當於租金之損害，爰
31 依民法第179條規定，請求被告自114年12月2日起至返還系

01 爭房屋之日止，按月給付原告18萬元。並聲明：如主文所
02 示。

03 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯書狀作何聲明或
04 陳述。

05 四、經查，原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約、存證信
06 函、系爭終止租約書、系爭房屋謄本等件為憑（審訴卷第15
07 頁至第26頁），經本院審閱該資料所載內容，均與原告主張
08 相符。又被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日
09 到場爭執，亦未提出書狀作何答辯或陳述以供本院審酌，依
10 民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認原告主
11 張之事實，本院依調查證據結果，認原告之主張為真。從
12 而，原告依系爭終止租約書第2條、第4條之約定及民法第76
13 7條第1項前段及中段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋；又
14 依系爭終止租約書第3條約定，請求被告給付108萬元租金，
15 及自115年1月4日起至清償日止（審訴卷第61頁至第63頁之
16 送達證書參照），按週年利率5%計算之利息；再依民法第17
17 9條規定，請求被告自114年12月2日起至返還系爭房屋之日
18 止，按月給付原告18萬元，均有理由，應予准許。

19 五、另原告陳明就訴之聲明第一、二項部分願供擔保聲請宣告假
20 執行，經核與規定相符，爰酌定相當擔保金額予以宣告，並
21 依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金
22 額，准被告供擔保後免為假執行。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。

24 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

25 民事第三庭 法官 楊凱婷

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

30 書記官 楊芷心