臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第208號

原　　告　陳建雄

被　　告　章建華

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地全部遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣190,000元，及自民國114年6月1日起至遷讓返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國104年7月1日起向伊承租坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地全部（下稱系爭土地），租期為10年，至114年7月1日止，每月租金新臺幣（下同）10,000元，於每月15日前給付（下稱系爭租約）。惟被告自112年10月起已積欠19期租金共190,000元，經伊向被告催討及聲請調解均未獲置理。依系爭租約第14條約定，伊得終止租約並請求被告返還系爭土地等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做何聲明、主張或陳述。

三、原告主張之事實，業經其提出與所述相符之系爭租約及調解不成立證明書等件為證（卷第17至21頁），被告經相當期間通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做何聲明、主張或陳述，堪認原告之主張為真實。

四、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開

始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1、2項及第455條前段，分別定有明文。被告遲延給付租金達19期之久等情，業如前述，則原告以本件起訴狀主張終止系爭租約，依上述規定及說明，於法自無不合。從而，原告依租賃法律關係請求被告遷讓返還系爭土地，洵屬有據。

五、依系爭租約第6條約定，被告如有違約時，原告得終止租約，並得向被告請求按照租金五倍計付之違約金至至遷讓完了之日止（卷18頁）。是原告請求被告自114年6月1日起至被告遷讓返還土地之日止，按月給付按租金1倍即10,000元之違約金，即屬適當。

六、綜上所述，原告依租賃法律關係及系爭租約，訴請如判決主文第1、2項所示，均為有理由。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　2　　日

民事第一庭　法　官　李可文

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　2　　日

書記官　胡旭玫