

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第795號

原告 李昕儀

訴訟代理人 王姿茜律師

被告 王世海

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬參仟肆佰元，及自民國一百一十二年十二月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十二年十一月二十九日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬柒仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

本判決第二項得假執行。

本判決第三項於所命各期給付到期後得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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：其與被告締結租賃契約，約定由原告將如附表所示之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期為自民國111年7月1日起至113年6月30日止，每月租金為新臺幣（下同）13,500元，於每月11日前繳納，押租金則為24,000元（下稱系爭租約）。詎料，被告自112年年初起陸續遲延給付租

01 金，自112年6月起未曾繳納租金（其僅於112年9月11日支付  
02 112年5月之租金13,500元），原告先於112年11月20日以存  
03 證信函通知被告應於同年11月27日前繳清，否則終止系爭租  
04 約，後於112年11月28日以存證信函終止系爭租約，並通知  
05 被告應於112年12月28日前遷讓系爭房屋且給付未繳租金  
06 （系爭租約終止時，被告已積欠5個月28日之租金共77,400  
07 元，扣除押租金24,000元後，欠繳53,400元），然被告至今  
08 拒不搬離系爭房屋，亦不清償欠繳租金。因此，原告得依民  
09 法第455條前段、第767條第1項前段之規定，請求被告將系  
10 爭房屋騰空遷讓返還原告，並得依系爭租約第3條有關租金  
11 之約定、民法第439條及第229條第3項之規定，請求被告給  
12 付積欠之租金53,400元，及自112年12月29日起至清償日  
13 止，按週年利率5%計算之利息，且得系爭租約第14條第3項  
14 有關違約金之約定、民法第179條之規定，請求自112年11月  
15 29日系爭租約終止起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告  
16 相當月租金額13,500元及相當月租金額計算之違約金13,500  
17 元共27,000元。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原  
18 告；被告應給付原告53,400元，及自112年12月29日起至清  
19 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告應自112年11  
20 月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告27,000元；  
21 願供擔保，請准宣告假執行

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
23 述。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭房屋及座落  
26 土地之所有權狀、基隆市稅務局房屋稅繳款書、系爭租約、  
27 原告名下帳號為0000000000000000之郵局帳戶之交易明細、原  
28 告112年11月20日及112年11月28日之存證信函等件為證（頁  
29 21至65），且被告經合法通知，俱未到庭爭執，亦未提出書  
30 狀表明證據或有利於己之答辯以供審酌。從而，本院綜合上  
31 開證據調查結果，自堪信原告之主張為真實。

01 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
02 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
03 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
04 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項、  
05 第2項定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃  
06 物，民法第455條前段亦有明文。又按出租人非因左列情形  
07 之一，不得收回房屋。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵  
08 償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款定有明文。準  
09 此，押租金之主要目的，在擔保承租人履行租賃債務及賠償  
10 損害之用，是於租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債  
11 務不履行時，其所交付之押租金，發生「當然抵充」之效  
12 力，倘於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高  
13 法院87年度台上字第1631號、77年度台上字第2213號、72年  
14 度台上字第4885號判決意旨參照）。其次，系爭租約第3條  
15 第1項約定：「承租人（即被告）每月租金為13,500元整，  
16 每期應繳納1個月租金，並於每月11日前支付，不得藉任何  
17 理由拖延或拒絕。」又給付有確定期限者，債務人自期限屆  
18 滿時起，負遲延責任；應付利息之債務，其利率未經約定，  
19 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1  
20 項、第203條亦有明文。再者，系爭租約第14條第3項約定：  
21 「承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示  
22 不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅  
23 期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足  
24 1個月者，以日租金折算）至返還為止。」經查，兩造簽訂  
25 之系爭租約係定有期限之租賃契約，約定租賃期間係自111  
26 年7月1日起至113年6月30日止，每月租金為13,500元，應於  
27 每月11日前繳納，押租金則為24,000元，然被告自112年6月  
28 起未曾繳納租金，經原告定期催告，被告仍逾期未為支付，  
29 且扣除押租金後，積欠之租金已逾2個月租額，是以，原告  
30 對被告終止系爭租約，自屬有據。從而，原告依民法第455  
31 條前段之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並

01 依系爭租約第3條第1項之約定，請求被告給付積欠之租金5  
02 3,400元，及自112年12月29日起至清償日止，按週年利率百  
03 分之5計算之利息，且依系爭租約第14條第3項之約定，請求  
04 被告自112年11月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付  
05 原告相當月租金額13,500元及相當月租金額計算之違約金1  
06 3,500元共27,000元，均有理由，應予准許。

07 (三)綜上所述，原告依民法第455條前段之規定、系爭租約第3條  
08 第1項、第14條第3項之約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓  
09 返還原告，並給付積欠之租金53,400元，及自112年12月29  
10 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，且自112  
11 年11月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當月  
12 租金額13,500元及相當月租金額計算之違約金13,500元共2  
13 7,000元，為有理由，均予准許。

14 四、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗  
15 訴之判決，應依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣  
16 告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既  
17 已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發  
18 動，自無庸另為准駁之諭知。

19 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條  
20 第2項、第385條第1項前段、第78條、第389條第1項第3款，  
21 判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日  
23 基隆簡易庭法 官 曹庭毓

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
26 訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
29 書記官 羅惠琳

30 附表：

編號	建號	門牌	座落土地
1	基隆市○○區 ○○段0000000 00○號	基隆市○○區○○路0 00巷00號7樓（面積為 73.47平方公尺，陽台 面積為7.94平方公 尺；權利範圍為1分之 1）	基隆市○○區○○段0 00000000地號（面積 為3,458平方公尺；權 利範圍為10,000分之5 6）