

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2236號

原告 張健洲

被告 王惠蘭

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院民國（下同）113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼○○市○○區○○路00巷00號00樓房屋騰空返還原告。
- 二、被告應給付原告新台幣（下同）5萬8,199元及自113年5月3日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬4,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 四、本判決所命給付得假執行，但被告如以50萬元預供擔保，得免假執行。

事實及理由

- 一、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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：伊於112年4月1日將所有門牌號碼○○市○○區○○路00巷00號00樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租期自112年4月1日起至115年4月1日止，每月租金1萬2,000元，應於每月10日前支付，押金為2萬4,000元，租賃期間管理費由被告負擔，詎被告未依約繳納112年11月起至113年3月之租金6萬元，及5個月管理費8,742元，伊寄發存證信函催告被告繳納上開費用，否則依租賃契約（下稱系爭租約）

第16條第1項第2款約定終止租約，但迄至113年5月2日租約終止之日止，被告尚欠租金、管理費共5萬8,199元，依系爭租約第14條第1、3項約定，請求被告騰空返還系爭房屋，系爭租約終止後至騰空返還前相當於月租金計算之相當於租金金額及違約金，依系爭租約第3條前段、第5條第1款約定，請求被告給付上開租約終止時積欠之租金、管理費。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告；(二)被告應給付原告5萬8,199元及自113年5月3日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬4,000元（未足1個月者，以日租金折算）。

三、被告未到庭，亦未提出書狀作何陳述。

四、本院之判斷：

(一)原告就其上開主張之訂立系爭租約、因被告積欠租金及管理費而催告及終止租約等事實，已提出房屋租賃契約書、催繳之存證信函、大廈管委會寄發催繳管理費之存證信函、1個月前通知終止系爭租約之存證信函及郵件回執、土地及建物登記謄本（見本院卷第11至27頁、第37至43頁）為證，經核相符，而被告未到場，亦未提出書狀作爭執，自堪信為真實。則系爭租約已於113年5月2日終止，被告尚欠租金及管理費合計5萬8,199元未依約給付之事實，應可認定。

(二)承租人每月租金為1萬2,000元整，每期應繳納1個月租金，並於每月10日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：①管理費：由承租人負擔；租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第5條之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記；承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為止，系爭租約第3條前段、第5條第1款、第14條第1、3項分別約定甚明（見本院卷第12、14頁）。

01 (三)如上所述，系爭租約既已於113年5月2日終止，被告尚欠租  
02 金及管理費合計5萬8,199元未依約給付，依上開系爭租約之  
03 約定，原告當可請求被告騰空返還系爭房屋，並可請求給付  
04 積欠之租金及管理費共計5萬8,199元，亦可請求被告自113  
05 年5月3日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當月租金  
06 額，及相當月租金額計算之違約金，合計為2萬4,000元。

07 五、綜上所述，原告所訴於法有據，應予准許。又依民事訴訟法  
08 第389條第1項第3款規定，職權宣告得假執行，並依同法第3  
09 92條第2項規定，宣告被告得預供擔保免假執行。

10 六、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文（訴訟費用負擔  
11 之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項）。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日  
13 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日  
19 書 記 官 武凱葳