臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2048號

原　　告　邱豐城
　　邱健源
　　邱靖峯
共　　同
訴訟代理人　趙培宏律師
　　邱任晟律師
被　　告　優泉實業有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　李木蘭
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將附表一所示房屋及停車位騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告邱豐城新臺幣10萬103元，及自民國111年6月21日起至清償日止，按年息6%計算之利息。

三、被告應給付原告邱健源新臺幣10萬103元，及自民國111年4月21日起至清償日止，按年息6%計算之利息。

四、被告應給付原告邱靖峯新臺幣10萬103元，及自111年5月23日起至清償日止，按年息6%計算之利息。

五、被告應給付原告新臺幣34萬911元，及自民國111年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

六、被告應自民國111年7月14日起至騰空遷讓返還聲明第一項所示房屋及停車位予原告之日止，按月給付原告22萬7,274元。

七、訴訟費用由被告負擔。

八、本判決第一項於原告以新臺幣274萬元為被告供擔保後，得

假執行。但被告如以新臺幣821萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第二至五項各得假執行。但被告如依序分別以新臺幣10萬103元、新臺幣10萬103元、新臺幣10萬103元、新臺幣34萬911元為原告邱豐城、邱健源、邱靖峯、原告三人預供擔保後，得免為假執行。

十、本判決第六項各到期部分得假執行。但被告如每期以新臺幣22萬7,274元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明第4項原為：「四、被告應給付原告邱靖峯10萬103元及自民國111年5月21日起至清償日止，按年息6%計算之利息。」（見本院卷第9頁），嗣於本院111年11月23日言詞辯論期日當庭減縮聲明自111年5月23日起算利息（見本院卷第87頁），經核與法相符，應予准許。

二、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，爰准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告係附表一所示房屋及停車位（下稱系爭房屋及停車位）之所有人，應有部分各3分之1，被告於108年9月18日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）並辦理公證，向原告承租系爭房屋及停車位，依系爭租約第3條第1項約定，租期自108年9月21日起至113年9月20日止，每月租金11萬3,637元，扣除10%之自然人房屋租賃所得稅、1.91%補充健保費後，原告實收租金為10萬103元。又依系爭租約第6條第2項約定，被告如未按期繳納租金達1期時，經原告催告限期繳

納仍不支付時，即視為被告違約，原告可終止租約，且視同被告提前終止，被告並應支付原告3個月租金做為賠償金。再依系爭租約第6條第3項約定，被告於終止租約，應將系爭房屋及停車位騰空、遷讓交還原告，如不即時騰空、遷讓交還時，被告每月應支付按租金2倍計算之違約金至遷讓返還系爭房屋及停車位之日止（即原告於租賃終止之翌日起至遷讓完竣日止，每月可向被告請求按照租金2倍之違約金）。

㈡詎被告簽發如附表二所示支票支付租金，經原告屆期提示均遭退票，原告即依民法第440條第1、2項規定，於111年6月2日以臺北仁杭郵局117號存證信函限期催告被告繳納租金，惟被告於同年6月7日收受後逾期仍未繳納，原告遂於111年7月12日以臺北仁杭郵局163號存證信函通知被告終止系爭租約，經被告於同年7月13日收受，系爭租約業已終止。原告再以本件起訴狀之送達為終止租約之意思表示，並依系爭租約第6條第3項約定、民法第455條規定，請求被告將系爭房屋及停車位騰空遷讓返還原告，暨請求下列款項：

1.給付租金部分：

被告簽發如附表2所示支票3紙支付111年4、5、6月之租金，惟經原告屆期提示均因存款不足或拒絕往來而遭退票，如附表2所示支票3紙之受款人分別為原告邱豐城、邱健源、邱靖峯，爰依系爭租約第3條第1項約定、票據法第126條及第133條規定，請求被告給付如附表2所示票面金額之租金，及自為付款提示日起至清償日止，按年息6%計算之利息。

2.賠償金部分：

被告未按期繳納租金達2個月，經原告催討未果遂終止系爭租約，依系爭租約第6條第2項約定，視同被告提前終止系爭租約，原告得依該約定請求被告給付3個月租金共34萬911元作為賠償金（計算式：租金11萬3,637元/月x3個月＝34萬911元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.違約金部分：

系爭租約於111年7月13日終止後，被告迄未騰空遷讓返還系爭房屋及停車位，依系爭租約第6條第3項約定，被告每月應支付按房租2倍計算之違約金至遷讓返還系爭房屋及停車位之日止，原告爰依該約定請求被告應自111年7月14日起至騰空遷讓返還系爭房屋及停車位予原告之日止，按月給付原告22萬7,274元等語。

㈢聲明：如主文第1至6項所示，並陳明原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何有利於己之聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠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2 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2 個月時，始得終止契約，民法第440 條第1 、2 項分別定有明文。又系爭租約第3條第1項約定：租期自108年9月21日起至113年9月20日止，每月租金11萬3,637元，被告應代繳10％之自然人房屋租賃所得稅，及代扣1.91％補充健保費；系爭租約第6條第2項約定：被告如未按期繳納租金達1期時，經原告催告限期繳納仍不支付時，即視為被告違約，原告可終止租約，且視同被告提前終止，被告並應支付原告3個月租金做為賠償金；系爭租約第6條第3項約定：被告於終止租約，應將系爭房屋及停車位騰空、遷讓交還原告，如不即時騰空、遷讓交還時，被告每月應支付按租金2倍計算之違約金至遷讓返還系爭房屋及停車位之日止（即原告於租賃終止之翌日起至遷讓完竣日止，每月可向被告請求按照租金2倍之違約金）。再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀

態，返還出租人，民法第455條亦有明定。另按發票人應照支票文義擔保支票之支付，票據法第126條定有明文。

㈡次按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。民事訴訟法第280條第1項前段、第3項前段定有明文。

㈢查原告主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭房屋及停車位建物登記第一類謄本、房屋租賃契約書、公證書、附表2所示支票及臺灣票據交換所退票理由單、臺北仁杭郵局117號及163號存證信函、掛號郵件收件回執、傳真查詢國內各類掛號郵件查單等件影本為證（本院卷第17至36頁）。而被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出相關書狀爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項前段、第1 項前段規定，視同自認，是原告之主張，堪信為真實。從而，本件被告遲延給付租金已逾2 個月，經原告限期催告仍不給付，業經原告終止系爭租約，原告自得依民法第455條、第767條第1項前段、系爭租約第3條第1項、第6條第2、3項約定及票據法第126條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋及停車位、給付租金、賠償金及違約金。

㈣第按執票人向支票債務人行使追索權時，得請求自為付款提示日起之利息，如無約定利率者，依年利6釐計算，票據法第133條定有明文。本件被告簽發如附表二所示支票支付租金，經原告屆期提示均遭退票，原告自得依上述規定，請求被告加給自為付款提示日(如附表二所示，見本院卷第25、26、31頁退票理由單)起依年利率6%計算之利息。又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之

債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付34萬911元部分為給付無確定期限之債，原告自得依上述規定，請求被告加給自起訴狀繕本送達翌日即111年10月28日(見本院卷第75頁送達回證)起算之法定遲延利息。

㈤綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段、系爭租約第3條第1項、第6條第2、3項約定、票據法第126條及第133條等規定，請求如主文第1項至第6項所示，均為有理由，應予准許，爰判決如主文。

四、本判決第1項原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核與法相符，爰酌定相當擔保金額准許之；本判決第2至6項所命給付之金額各未逾50萬元，爰依職權宣告得假執行；併均依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　30　　日

民事第四庭　法　官　張筱琪

以上正本係照原本作成。

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，並繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　黃頌棻

附表一：

1.房屋：新北市○○區○○街00號1樓房屋(坐落新北市○○區○○段0000○號建物、應有部分全部)

2.停車位：地下1樓編號99號停車位(坐落共有部分即新北市○○區○○段0000○號、應有部分10000分之58)。

附表二：							
編號	發票人	受款人	支票號碼	發票日	退票日	票面金額（新臺幣）	付款人

（續上頁）

1	優泉實業有限公司	邱健源	NA0000000	111年4月21日	111年4月21日	10萬103元	第一銀行華江分行
2	優泉實業有限公司	邱靖峯	NA0000000	111年5月21日	111年5月23日	10萬103元	第一銀行華江分行
3	優泉實業有限公司	邱豐城	NA0000000	111年6月21日	111年6月21日	10萬103元	第一銀行華江分行