

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2944號

原告 羅阿霞
訴訟代理人 謝易澄律師
被告 陳宏勇

0000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○○號九樓房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰貳拾伍萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣陸佰柒拾柒萬肆仟壹佰柒拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、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。

二、原告起訴主張：

(一)被告於民國000年0月間向原告承租原告所有門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號9樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期1年即自111年7月16日起至112年7月15日止，每月租金為新臺幣（下同）2萬元，押金4萬元，並約定於每月10日前給付。被告自112年1月起即未依約給付租金，被告積欠原告租金超過2個月以上，原告於112年3月17日寄發存證信函催告被告應於收函後7日內給付已積欠之租金共4萬元，否則即終止租約，被告於112年3月23日收文，惟至屆期皆未出面，原告將4萬元押金扣抵1月及2月份租金，復於112年6月17日再度寄發存證信函催告被告應於收函後7日內給付已積欠之租

01 金共10萬元，否則即終止租約，被告於112年6月18日收文，
02 惟屆期依舊未出面。被告拖欠租金經原告催告限期給付仍不
03 給付，原告依民法第440條第1項、第2項、第455條之規定及
04 雙方簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第6條約定得
05 終止租約，而原告終止租約後，依系爭租約約定，被告即應
06 交還系爭房屋，惟截至112年7月10日原告仍未收到被告給付
07 租金，積欠租金達6個月以上，原告以民事起訴狀繕本送達
08 被告為再次催告，被告仍不給付時，原告主張終止系爭租
09 約，系爭租約既已終止，被告即應將系爭房屋騰空返還原
10 告。再系爭租約之租期自111年7月16日起至112年7月15日
11 止，租期早已屆至，故系爭租約已自動終止，被告即應將系
12 爭房屋騰空返還原告。又系爭租約第6條亦有約定，若被告
13 於終止租約後不交還房屋，即應支付違約金10萬元，且相關
14 訴訟費用應由被告負擔。依此約定，系爭租約既已終止，而
15 被告仍未返還系爭房屋予原告，被告已違約應給付原告違約
16 金10萬元等語。

17 (二)並聲明：1.如主文第1、2項所示。2.願供擔保請准宣告假執
18 行。

19 三、被告經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀
20 為聲明、陳述。

21 四、本院之判斷：

22 (一)原告主張之前揭事實，業據其提出系爭租約、新北市○○區
23 ○○段○○000地號土地登記簿謄本、同市區段0000○號建物
24 登記第一類謄本、板橋文化路郵局第000261、000671號存證
25 信函暨其回執等件為佐，經核無訛，堪認原告主張屬實。

26 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃定有期限
27 者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第455條前段、
28 第450條第1項定有明文。又按乙方（即被告）於終止租約或
29 租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金10萬元，為系爭租約
30 第6條所明文約定。經查，系爭租約之租期為111年7月16日
31 起至112年7月15日，於原告112年8月31日起訴時（見起訴狀

上本院收狀戳章），系爭租約已於租期屆滿時即112年7月15日消滅，依前揭規定，原告請求被告應將系爭房屋騰空返還原告，為屬有據。又被告迄今仍未將系爭房屋騰空返還原告，原告依系爭租約第6條約定請求被告給付10萬元違約金，亦屬有據。

五、綜上所述，兩造間系爭租約已於112年7月15日消滅，被告應將系爭房屋騰空返還原告，並應給付違約金10萬元予原告。從而，原告依民法第450條第1項、第455條前段、系爭租約第6條約定，請求被告給付如主文第1、2項所示，均有理由，應予准許。另原告陳明願供擔保為假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當擔保金額後准許之。被告雖未陳明願供擔保免為假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定被告免為假執行應供擔保金額。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第四庭法 官 莊佩穎

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 李瑞芝