臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2973號

原　　告　鄭又穎

訴訟代理人　謝守英

被　　告　春保食品股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳鐘秀惠

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22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣25萬元，及自民國113年1月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

(一)原告將其門牌號碼新北市○○區○○○道0段00號7樓房屋（下稱系爭房屋）出租給被告，兩造係於民國110年10月19日簽訂房屋租賃契約公證書（下稱系爭租約），租賃期間自110年10月19日至115年10月18日止，計5年，每月租金新臺幣（下同）5萬元，被告應於每月15日前繳納租金，被告於系爭租約成立時同時交付擔保金10萬元予原告。

(二)惟被告自112年7月15日起至112年10月15日共計4個月租金未給付，共計20萬元，扣除被告前給付原告之擔保金後，仍積欠10萬元即2個月。原告依系爭租約第16條第1項約定，已寄發存證信函限期7日內補繳否則終止租約，並於112年10月5

日由被告簽收，然迄未履行，依兩造約定實際租金起算日為110年11月4日，且應於112年10月15日給付112年10月4日至112年11月3日之租金，故應自112年11月3日為合約終止日。

(三)經原告提起本件訴訟後，被告固已於113年1月23日將系爭房屋返還原告，然仍未繳付欠租10萬元，且依系爭租約第13條第3項約定：「乙方於租賃期滿或經終止時，將房屋遷讓交還，不得繼續使用房屋，乙方未即遷出以返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房屋租金壹倍計算之違約金。」，則自112年11月4日應返還房屋日起至113年1月23日實際返還日止，依給付違約金15萬元。

(四)爰依系爭租約第3條、第13條第3項約定、租賃之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)民法第439條規定「承租人應依約定日期，支付租金」。系爭租約第3條約定「每月租金5萬元，被告應於每月15日前支付」、第5條約定「乙方應於簽訂本租約同時給付甲方10萬元之押租保證金，以作為其履行本契約義務之擔保。出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋後7日內無息返還之。」、第16條第1項約定：「承租人有下列情形者，出租人得終止租約：遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。」、第13條第3項約定：「乙方於租賃期滿或經終止時，將房屋遷讓交還，不得繼續使用房屋，乙方未即遷出以返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房屋租金壹倍計算之違約金。」。

(二)原告上開主張，業據提出與所述相符之系爭租約、存摺影本、存證信函暨其回執、兩造就實際租金起算日之約定書為

憑，被告則經合法通知，既未到庭，亦未提出書狀作何聲明、陳述，以供本院審酌，經本院調查結果，原告之主張為可採信。基此：

1.原告主張被告積欠自112年7月15日起至112年10月15日共計4個月租金未給付，共計20萬元，扣除被告前給付原告之擔保金10萬元後，仍積欠10萬元即2個月。原告依系爭租約第16條第1項約定，已寄發存證信函限期7日內補繳否則終止租約，並於112年10月5日由被告簽收，然被告迄未履行，復依兩造約定實際租金起算日為110年11月4日，且應於112年10月15日給付112年10月4日至112年11月3日之租金，故應自112年11月3日為合約終止日等情，核與系爭租約之上開約定相符，是原告主張112年11月3日為租約終止日，並請求給付欠租10萬元等語，核屬有據。

2.原告復主張，被告固已於113年1月23日將系爭房屋返還原告，然仍未繳付欠租10萬元，依系爭租約第13條第3項約定：「乙方於租賃期滿或經終止時，將房屋遷讓交還，不得繼續使用房屋，乙方未即遷出以返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房屋租金壹倍計算之違約金。」，則自112年11月4日應返還房屋日起至113年1月23日實際返還日止，依給付違約金15萬元等語，由於被告欠租為10萬元，則依上開約定可請求之違約金應為20萬元，原告訴請給付15萬元，即屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約第3條、第13條第3項約定、租賃之法律關係，請求被告給付25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即113年1月10日，見本院卷第25-2頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。又原告就其勝訴部分陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發動，並無准駁之必要。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據暨攻

擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　29　　日

民事第五庭　法　官　劉容妤

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　　4　　月　　1　　日

書記官　吳佩玉