

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1118號

原告 威源建設股份有限公司

法定代理人 林宏儒

訴訟代理人 余月娥

複代理人 蔡淑惠

被告 玉宜創新科技有限公司

法定代理人 林繼興

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年7月22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00號11樓之1房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣117,729元，及自民國112年8月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣16,840元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

事實及理由

壹、程序方面

被告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、實體方面

一、原告主張：被告於民國110年11月5日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路00號11樓之1房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期2年即自110年11月5日起至112年11月4日止，每月租金新臺幣（下同）12,600元，於每月5日給付（下稱系

01 爭租約)。系爭租約已於112年11月4日到期，被告自應將系
02 爭房屋返還原告；又被告自112年1月起即未繳交租金，共10
03 個月租金未給付，扣除押租金25,200元後，尚積欠租金100,
04 800元、管理費14,620元、水費1,467元、電費842元，共計1
05 17,729元。爰依無權占有、系爭租約之法律關係，請求被告
06 騰空返還系爭房屋，並給付欠租、管理費、水費及電費共計
07 117,729元等語，並聲明：如主文第1、2項所示。

08 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或答
09 辯。

10 三、得心證之理由：

11 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
12 民法第767條第1項前段定有明文。又承租人應依約定日期，
13 支付租金；於租賃關係終止後，應返還租賃物，復為民法第
14 439條前段、第455條前段所明定。另兩造於110年11月4日所
15 簽訂之房屋租賃契約書（即系爭租約），亦約定：「水、
16 電、管理費（依104/02/01日起管委會條規營業用管理費一
17 坪90元）由乙方（即被告）自行負擔」（見本院112年度重
18 簡字第1647號卷〔下稱重簡卷〕第17至21頁）。

19 (二)經查，原告主張其為系爭房屋之所有人，且與被告就系爭房
20 屋訂有系爭租約，租期為110年11月5日起至112年11月4日
21 止，並約定租金每月12,600元，水、電、管理費均由被告自
22 行負擔，然被告並未按時繳交管理費、水費及電費，且自11
23 2年1月起即未付租金，迄至租約到期日即112年11月4日止，
24 以押租金25,200元抵充後，尚積欠租金100,800元、管理費1
25 4,620元、水費1,467元、電費842元，共計117,729元，且迄
26 至本件言詞辯論終結日止，繼續占有系爭房屋等情，業據原
27 告提出房屋租賃契約書、華南銀行存摺封面暨明細、郵局存
28 證信函、系爭房屋建物登記謄本等件為證（見重簡卷第13至
29 23頁、本院112年度訴字第2438號卷第17至19頁）。而被告
30 對於原告主張之前開事實，已於相當時期受合法之通知，於
31 言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執。綜上證據調

01 查之結果，原告主張之前開事實堪信為實。

02 (三)系爭租約既已到期，被告無正當理由繼續占用原告所有之系
03 爭房屋即屬無權占有，則原告依民法第767條第1項前段、系
04 爭租約之法律關係，請求被告騰空返還系爭房屋，並給付欠
05 租及管理費、水費、電費計117,729元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日即112年8月8日起（見重簡卷第33頁），按週年利率
07 5%計算之法定遲延利息，均屬有據。

08 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約之法律
09 關係，請求被告騰空返還系爭房屋，並給付欠租及管理費、
10 水費、電費計117,729元，及自112年8月8日起，按週年利率
11 5%計算之利息，均有理由，皆應准許。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日
14 民事第二庭 法 官 楊雅萍

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
17 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。

18 中 華 民 國 113 年 8 月 12 日
19 書記官 廖宇軒