臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第637號

原　　告　游愛玉

訴訟代理人　鍾芝宣律師

複代理人　　林靖晏律師

　　吳庭語律師

被　　告　尚禾亞國際貿易有限公司

0000000000000000

法定代理人　陳玟均

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於中華民國113年11月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號1、2樓房屋回復原狀、全部騰空並遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣410,936元，及其中新臺幣130,936元自民國112年7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨其中新臺幣280,000元自民國113年2月27日起至清償日止 ，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應給付原告自民國113年2月27日起至騰空遷讓返還前開房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣40,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二、三項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項:

被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依職權行一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張:兩造就門牌號碼新北市○○區○○路000號1、2樓房屋(下稱本件房屋)簽訂租賃契約，由原告將本件房屋出租予被告，約定租期5年(期間為民國109年2月1日起至114年1

月31日)，雙方約定每月租金為新臺幣（下同）40,000元（於扣除被告所須墊付之租賃所得稅金、二代健保補充費、房屋管理費等項目後，被告每月需匯付35,156元之租金），於每月30日前將次月租金匯付至指定之帳戶中，押租金兩個月為80,000元，詎料被告自111年10月起即未依約繳納租金，雖經原告多次以LINE向被告催繳，惟被告均置之不理，故原告於112年7月14日寄發律師函予被告，表明與被告終止租約，並限期繳清所積欠之租金及應將系爭店面全數騰空並予以搬遷，然被告仍置之不理。是原告以112年7月14日之律師函作為終止租約之意思表示，而被告已於112年7月17日收受，故自翌日即112年7月18日起，兩造間之系爭租約即已發生終止之效力，故原告請求被告返還本件房屋。另被告自111年10月起即未遵期繳納租金，或僅有繳納部分月數之租金，至租約終止之日止，被告共積欠112年1月、2月、4月、5月、6月、7月共6個月之租金210,936元，扣除被告前已繳付之二個月押租金80,000元後，尚積欠租金130,936元(210,936元－80,000元＝130,936元）未清償，又租約終止後，被告就本件房屋即屬無權占用，依系爭租約第六條第2項之規定，被告自終止租約之翌日起，應支付按房租壹倍計算之違約金，故原告得請求被告給付相當於7個月（即112年8月至113年2月）之違約金280,000元(40,000元×7個月＝280,000元），另原告得請求被告依系爭租約第六條第2項之規定，給付自起訴狀繕本送達被告翌日起至騰空遷讓返還系爭店面予原告之日止，每月按40,000元計算之違約金，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟，並聲明如主文所示。

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、兩造不爭執事項(本院卷第129頁；被告對於原告所主張的以下事實，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，視同自認):

㈠、兩造於109年2月1日，簽訂租賃契約，約定由被告向原告承

租本件房屋，每月租金40,000元。

㈡、因被告未按時繳納租金，經原告多次催告後，被告仍未回覆，原告於112年6、7月間寄發存證信函予被告，作為終止本件租約之意思表示，進而本件租約已經於112年7月18日終止。

㈢、本件租約終止前，被告尚積欠原告租金130,936元；並因被告未按時給付租金導致本件租約終止，被告應負擔之違約金為280,000元。

四、本院之判斷:

㈠、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。經查，兩造間租賃關係已經終止，被告自應依前開規定，返還系爭房屋予原告，原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，應屬有據。

㈡、按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條所明定。另按「每月租金40,000元（包含10％租賃所得稅金、1.91％二代健保補充費、房屋管理費）」、「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租壹倍計算之違約金。」系爭租約第3條第1項、第6條第2項分別定有明文（見本院卷第37頁）。查，被告自111年10月起即未遵期繳納租金或僅有繳納部分月數之租金，至租約終止之日止，被告共積欠112年1月、2月、4月、5月、6月、7月共6個月之租金210,936元，扣除被告已繳付之二個月押租金80,000元後，尚積欠租金130,936元(210,936元－80,000元＝130,936元）未清償，又本件租約已經於112年7月18日終止，被告仍占有系爭房屋使用，依前開租約約定，被告自終止租約之翌日起，應支付按房租壹倍計算之違約金，是原告自得請求被告給付自112年8月起至113年2月止，共七個月按房租壹倍計算之違約金即280,000元(40,000元×7個月＝280,000元），故原告請求被告給付欠租130,936元及違約金280,000元，總計410,936元，亦屬有據。

㈢、又系爭租約終止後，被告迄今仍未遷讓交還本件房屋，原告

自得依系爭租約第6條第2項約定，請求被告按月賠償違約金，是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日起至騰空遷讓返還系爭店面予原告之日止，按月給付按房租壹倍即40,000元計算之違約金，亦屬有據。

五、綜上，原告請求如主文所示之聲明，為有理由，應予准許。

六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　華　民　國　113　年　11　月　29　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　沈　易

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路○段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　11　月　29　日

書記官　吳婕歆