

宣 示 判 決 筆 錄

114年度板簡字第1888號

原 告 威翰文創股份有限公司

法定代理人 李國源

訴訟代理人 謝殷倩律師

被 告 百客滿企業有限公司

法定代理人 李昱潔

訴訟代理人 周承頡

上列當事人間114年度板簡字第1888號返還租賃房屋等事件於中華民國115年3月10日辯論終結，於中華民國115年4月14日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 陳又琳

通 譯 吳勝源

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○○號二樓如附圖標示斜線所示，面積三十三點四一坪範圍騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬貳仟元整及自民國一百一十四年十二月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及自民國一百一十四年七月一日起至騰空返還前項所示租賃物止，按日給付原告新臺幣貳仟貳佰元。

01 訴訟費用由被告負擔。

02 本判決第一項、第二項得假執行，但被告以新臺幣壹佰零肆萬壹
03 仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 事實及理由要領

05 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
06 各款情形之一，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之
07 聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告
08 訴之聲明原為：(一)被告應將門牌號碼新北市中和區中山路2
09 段327巷2樓如附圖標示斜線所示，面積33.41坪範圍騰空返
10 還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）172,000元及
11 至起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率百分之5
12 計算之利息。及自114年7月1日起至騰空返還聲明第一項租
13 賃物前按日給付原告2,200元至騰空返還為止。嗣於115年3
14 月10日當庭變更聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區
15 ○○路○段000巷00號2樓如附圖斜線標示部分面積33.41坪
16 騰空返還原告。(二)被告應給付原告172,000元，及自起訴狀
17 繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
18 息，及自114年7月1日起至返還上開範圍所示之租賃物止，
19 按日給付原告2,200元，依前開規定，應予准許變更聲明，
20 合先敘明。

21 二、原告主張：

22 (一)兩造於112年12月31日簽訂租賃契約，由被告百客滿企業有
23 限公司（下稱百客滿公司）向原告承租門牌號碼：新北
24 市○○區○○路○段000巷00號2樓如附圖所示之範圍為辦公
25 室使用。約定租期自113年1月1日至115年3月10日止。每月
26 租金33,000元，被告應按月於每月10日前繳納租金（下稱系
27 爭租約）。

28 (二)惟被告自114年3月份起未繳納租金，原告前於114年3月19日
29 以通訊軟體LINE催告被告繳納租金，被告稱人在大陸無法轉
30 帳，然至被告返台後至同年6月10日止被告仍未繳納租金。
31 被告積欠租金已達4個月已屬違約。

01 (三)原告乃於114年6月11日寄發律師函通知終止系爭租賃契約並
02 騰空返還租賃物。終止之意思表示於同年6月12日送達被
03 告，原告同時張貼終止律師函於系爭租賃物門口，被告法定
04 代理人於114年6月12日進入租賃物時已獲悉原告終止租賃契
05 約意思表示，証被告迄今仍持續佔有使用租賃物中。

06 (四)因兩造租約業已終止，意思表示送達被告後被告迄未騰空返
07 還租賃物。

08 (五)因被告積欠租約，經原告催告後未繳，積欠租金達4期，經
09 原告終止系爭租約後，被告應返還租賃物予原告。為此，原
10 告謹依民法第455條前段規定，請求被告返還租賃物。

11 (六)被告欠繳原告4個月租金，經原告催告猶未繳納而終止租賃
12 契約，原告援依系爭契約第3條約定，請求被告清償系爭租
13 約終止前之4個月租金，金額共132,000元

14 (七)按日計算租金2倍違約金及律師費之損害賠償4萬元

15 1. 按「乙方於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應將租
16 賃標的物現況遷讓返還甲方，不得藉詞推矮或主張任何權
17 利，如不即時現況遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按
18 照房租（以月租金依每月30日換算）增加一倍之違約金按
19 日計算至遷讓日止。」、「甲、乙一方若有違約情事，至
20 損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉訟之訴訟
21 費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關
22 費用。」為系爭租約第7條第2項、第3項之約定。

23 2. 今因被告違反系爭租賃契約之繳納租金義務之違約事由，
24 遭原告終止租約後（114年6月12日）被告仍欠繳租金、拒
25 返還租賃物，依系爭契約第7條第2項後段規定，應按日計
26 算每日租金增加一倍之違約金至遷讓日止。

27 3. 以及，原告為請求被告返還租賃物及清償租金，提起本件
28 訴訟，為此受有額外支出律師費用之損害，被告應依系爭
29 契約第7條第3項約定賠償原告之損害。而依財政部核定律
30 師稽徵機關核算一百零七年度執行業務者收入標準第1條
31 「一、律師：民事訴訟、刑事訴訟、刑事偵查、刑事審判

01 裁定、刑事審判少年案件：每一程序在直轄市及市（即原
02 省轄市，下同）四萬元，在縣三萬五千元。」。故本件被
03 告應依稅捐機關核定之最低收費標準，賠償原告律師費用
04 4萬元整。

05 (八)以上原告請求被告應遷讓交還房屋，以及應給付原告積欠租
06 金132,000元、律師費4萬元，共172,000元；以及按日租金
07 增加一倍計算至被告遷讓騰空返還原告止之違約金。

08 為此，爰本於租賃之法律關係，訴請(一)被告應將門牌號碼新
09 北市○○區○○路○段000巷00號2樓如附圖斜線標示部分面
10 積33.41坪騰空返還原告。(二)被告應給付原告172,000元，及
11 自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五
12 計算之利息，及自114年7月1日起至返還上開範圍所示之租
13 賃物止，按日給付原告2,200元。

14 (九)對於被告抗辯之陳述：

15 備忘錄內容為被告訴訟代理人與原告的法定代理人自然人間
16 的投資糾紛，與本件被告百客滿企業有限公司給付租金並無
17 關連，再者訴訟代理人所稱其他民事訴訟案件業經台灣新北
18 地方法院114年度訴字第2425號駁回被告訴訟代理人之起訴
19 故被告訴代與原告法代之間實際上也無被告訴代所述之債務
20 問題等語。

21 三、被告則以：這間公司是我太太的，因為我才去承租的，我是
22 被對方滯留在租賃地各等語。

23 四、經查：

24 (一)按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
25 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對
26 之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，最
27 高法院98年台上字第372號判決可資參照。本件原告主張
28 之事實，業據提出與所述相符之兩造租賃契約、LINE催告
29 通知、114年6月11日終止租賃契約律師函回證、114年6月
30 12日被告受終止租賃契約律師函錄影截圖、租約終止後被
31 告占有使用租賃物之照片、稅稽徵機關核算一百零七年度

執行業務者收入標準為證，且被告對上開文書之真正並未加爭執，僅以前詞置辯。惟查，被告所提之備忘錄係被告訴訟代理人與原告的法定代理人個人間的投資糾紛，與本件無關。此外，被告未就其反對之主張舉證證明以實其說，揆諸首開說明，被告上開所辯，委無足取。

(二)從而，原告依系爭租約之法律關係訴請①被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號2樓如附圖斜線標示部分面積33.41坪騰空返還原告。②被告應給付原告172,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日（即114年12月27日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及自114年7月1日起至返還上開範圍所示之租賃物止，按日給付原告2,200元，為有理由，應予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

六、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 李崇豪

上列為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院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）。

中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

書 記 官 陳又琳