

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第15號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 楊明州

訴訟代理人 林益輝律師

被告 群賀事業有限公司

法定代理人 賴睿騰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國113年2月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣（下同）2,590,558元，其中267,687元自112年4月1日起至清償日止，依年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣2,590,558元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，無正當理由不到場，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但『擴張或減縮應受判決事項之聲明』、『請求之基礎事實同一』者，不在此限」、「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加」民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴後因被告已將房屋返還，原告遂變更起訴聲明如主文所示，經核符合上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

01 被告於110年4月間簽立之租賃契約書，向原告承租臺中市
02 后里區后樟段1212號（重測前為后里區月眉段193地號）
03 上，門牌號碼為臺中市后里區甲后路二段350號（面積571平
04 方公尺）之房屋；被告應繳交之租金分為「固定租金」為年
05 租金102萬元（即月租金85,000元）、「浮動租金」為本契
06 約土地申報地價總額5.5%計算，經合併計算上開「固定租
07 金」、「浮動租金」被告每月應繳交之租金為89,229元。惟
08 被告因自112年1月1日起即未再依約繳交租金，原告曾通知
09 被告繳交，惟被告仍不繳交，原告遂以存證信函通知被告因
10 積欠2個月租金未繳交，依雙方租賃契約書第11條之約定終
11 止租賃契約，是兩造間之租賃契約業已終止。被告雖嗣於11
12 2年12月20日將房屋遷讓交還原告，然依兩造間之租賃契
13 約，被告本應於終止後7日內，自行將本契約租賃標的物回
14 復原狀交還予原告，如繼續占用應依逾期之日數，按相當於
15 本契約所定之月租金1倍之金額計算使用補償金，並依本契
16 約所定月租金之2倍計算懲罰性違約金給付予原告；及租賃
17 契約亦有約定，被告應向原告給付水費（水費採定額為每月
18 新台幣250元），故被告仍應自112年1月1日起至112年12月20
19 日，按月給付250元水費予原告等語。並聲明如主文所示。

20 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
21 何聲明陳述。

22 三、本院之判斷：

23 （一）按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
24 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
25 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
26 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
27 定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
28 民法第439條前段、第440條第1、2項、第455條前段分別定
29 有明文。

30 （二）經查，原告上開主張被告欠租一節，業據原告提出與所述相
31 符之租約（見本院補字卷第21-34頁）、存證信函及其回執（見

01 本院補字卷第61-65頁)為證，被告未到場爭執，本院依調查
02 證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信被告欠租並經原告終止
03 租約為真正。又被告具狀表明已於112年12月20日將房屋遷
04 讓交還原告(見本院卷第59頁)，原告對此並不爭執，亦可認
05 為真實。原告陳明，原告以存證信函於112年3月16日終止租
06 約，被告於翌日起7日內應返還房屋，惟因送達被告時日無
07 法確定，故以112年4月1日為被告應付補償金、賠償金之起
08 算日等語(見本院補字卷第115頁)。

09 (三)再查，依兩造間之租賃契約第11條第1款所示：「乙方(指
10 被告)應於本契約期限屆滿日之次日起7日內，自行將本契
11 約租賃標的物回復原狀，交還予甲方；如乙方繼續占用，應
12 自本契約租賃期滿日之次日起至完成租賃標的物回復原狀交
13 還予甲方(指原告)之日止，依逾期之日數，按相當於本契
14 約所定之月租金1倍之金額計算使用補償金，並依本契約所
15 定月租金之2倍計算懲罰性違約金給付予甲方。如甲方有其
16 他損害，並得請求乙方賠償之。」、同條第2款並約定此於
17 契約終止時準用。

18 (四)被告自112年4月1日至112年12月20日繼續占用房屋，依逾期
19 之日數，應給付以月租金1倍金額計算之使用補償金外，並
20 給付月租金2倍計算之懲罰性違約金(合計共3倍，計算方
21 法：每月89,229 $\times$ 3=267,687元)，自112年4月1日起至112
22 年12月20日交還房屋，被告即應給付原告2,319,954元予原
23 告(計算方法為267,687 $\times$ 8+(267,687 $\div$ 30 $\times$ 20=178,458)
24 =2,319,954)。另被告自112年1月1日起未再繳付租金，故
25 至112年3月31日止，被告應給付112年1至3月份積欠之租金2
26 67,687元(計算方法：89,229 $\times$ 3=267,687元)，且應自112
27 年4月1日起，迄至清償日止，按年息百分之五計算遲延利
28 息。

29 (五)另依租約第7條所示，被告應給付原告水費(水費採定額為
30 每月新台幣250元)。故被告仍應自112年1月1日起，按月給
31 付250元水費予原告，被告已將房屋於112年12月20日遷讓交

01 還原告，故水費部分應自112年1月1日起給付至112年12月20
02 日止，共計2,917元（計算方法為 $250 \times 11 + (250 \div 30 \times 20 = 16$
03 $7) = 2917$ 元）。

04 （六）綜上所述，被告共應給付原告為2,590,558元（計算方法為
05 $2,319,954 + 267,687 + 2,917 = 2,590,558$ ）。從而，原告主
06 張，被告應給付原告新台幣2,590,558元，其中267,687元自
07 112年4月1日起，迄清償日止，依年息百分之五計算之利
08 息，應有理由。

09 四、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易訴訟程序
10 所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
11 定，應依職權宣告假執行；另依同法第436條第2項、第392
12 條第2項規定，依職權宣告被告得為原告預供擔保免為假執
13 行如主文第4項。

14 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
16 沙鹿簡易庭 法 官 吳俊瑩

17 以上為正本係照原本作成。

18 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
19 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
20 審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
22 書記官 柳寶倫