

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1178號

原告 大管家房屋管理顧問有限公司

法定代理人 曾建樺

訴訟代理人 何承宇

被告 吳芷凌

張志忠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經臺灣臺北地方法院移送前來，本院於民國112年11月14日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告吳芷凌應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○○○○○號地下二層之十三之房屋遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣貳萬壹仟元，及自民國一百一十二年十一月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年十二月十八日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣柒仟元。

被告應自民國一百一十一年十二月十八日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月連帶給付原告違約金新臺幣柒仟元。

訴訟費用新臺幣參仟貳佰元由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告吳芷凌於民國111年4月14日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼臺北市○○區○○路00○00號地下2層之13房屋（下稱系爭

01 房屋)出租予被告被告吳芷凌，租期自111年4月30日起至11
02 4年4月29日止，每月租金新臺幣(下同)7,000元，被告吳
03 芷凌並有繳付押租金14,000元。然被告吳芷凌自111年8月30
04 日起至111年12月30日止，共計積欠5個月租金即35,000元未
05 付，原告先於111年10月間寄發催告函請求被告吳芷凌給付
06 已遲延之租金，惟未獲置理，復於111年11月間再次函告被
07 告吳芷凌已違反租賃住宅管理條例第10條第2項之規定，故
08 依法於函到後30日終止系爭租約。被告吳芷凌雖於111年11
09 月18日收受該信函，但卻未於收受該信函後30日內遷出並返
10 還系爭房屋予原告，則系爭租約已於111年12月18日終止。
11 現被告吳芷凌扣除所繳交之押租金14,000元後，尚欠繳租金
12 共計21,000元，被告吳芷凌更未經同意繼續占有使用系爭房
13 屋，於系爭租約終止後，獲有相當於租金之利益，且依系爭
14 租約約定，原告併得按月請求懲罰性違約金7,000元。另被
15 告張志忠為被告吳芷凌就系爭租約之連帶保證人，應與被告
16 吳芷凌就上揭債務負連帶清償之責，爰依租賃住宅管理條例
17 第10條第2項、民法第767條第1項前段、第455條第1項前
18 段、系爭契約第14條第3項約定提起本件訴訟，請求返還系
19 爭房屋、給付積欠之租金、按月給付繼續占有之租金及違約
20 金等語，並聲明：1.被告吳芷凌應將系爭房屋遷讓返還原告
21 ；2.被告應連帶給付原告21,000元，及自本件起訴狀繕本
22 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
23 3.被告應自111年12月18日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
24 按月連帶給付原告7,000元；4.被告應自111年12月18日起
25 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告違約金7,000
26 元；5.原告願供擔保請准宣告假執行。

27 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或陳述。

28 四、本院得心證之理由：

29 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
30 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
31 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，達2個

01 月之租額，得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關
02 係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項、
03 第455條前段分別定有明文。查本件原告主張被告吳芷凌
04 自111年8月30日起即未依約給付租金，至同年111年10月
05 所積欠租金總額已達2個月，經原告發函向被告吳芷凌催
06 告給付未果，後再次發函向被告吳芷凌表示於函到30日後
07 終止租約，被告吳芷凌於111年11月18日即收受前開函
08 文，故系爭租約即於112年12月18日起終止，惟被告吳芷
09 凌屆期仍未遷讓返還系爭房屋予原告等事實，業據原告提
10 出建物登記第一類謄本、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明
11 書、公證書及系爭租約、辰興法律事務所函文及回執等件
12 為證（見臺灣臺北地方法院112年度北司補字第208號卷
13 【下稱北司補卷】第13至45頁），且被告經合法通知無正
14 當理由未到場，亦未提出任何具體聲明及陳述加以爭執，
15 本院審酌上開證據，自應認原告之主張屬實。從而，系爭
16 租約既於112年12月18日終止，被告吳芷凌已無合法占有
17 使用系爭房屋之權源，自屬無權占有，則原告依民法第45
18 5條規定，請求被告吳芷凌遷讓返還系爭房屋，應屬有
19 據。又原告前揭依民法第455條規定之請求，既經准許，
20 則其依民法第767條第1項前段規定之擇一為有利判決之請
21 求，本院即毋庸再予審究，併此敘明。

22 （二）次按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段
23 定有明文。查被告吳芷凌自111年8月30日起至111年12月3
24 0日止，共計積欠5個月租金共計35,000元未付等情，有辰
25 興法律事務所函文及回執附卷可參（見北司補卷第39至45
26 頁），本院審酌上開證據，自應認原告之主張屬實。基
27 此，原告主張被告吳芷凌積欠之上開租金，於扣抵被告吳
28 芷凌前已給付之押租金14,000元後，尚應返還原告21,000
29 元之租金等情，亦屬有據。

30 （三）又系爭租約第14條第3項約定：「承租人未依第一項規定
31 返還租賃住宅時，出租人應即明示以不定期繼續契約，並

01 得向承租人請求為返還租賃住宅期間之相當月租金額，及
02 相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折
03 算）」。細繹上開約定，僅需被告於租約期滿或終止後，
04 未即時遷出返還系爭房屋，即須給付原告相當之月租金額
05 及違約金。是以，原告依系爭租約第14條第3項約定，請
06 求被告應自系爭租約終止日（即111年12月18日）起至遷
07 讓返還系爭房屋之日止，按月各給付原告相當租金之7,00
08 0元及違約金7,000元，應屬有據。

09 （四）再稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行
10 債務時，由其代負履行責任之契約；數人負同一債務，明
11 示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務，民法
12 第739條、第272條第1項定有明文。而被告張志忠為被告
13 吳芷凌就系爭租約之債務負連帶保證之責，此有房屋租賃
14 連帶保證書在卷可參（見北司補卷第37頁），因此原告自
15 得請求被告張志忠就系爭租約所示之租金及違約金債務，
16 與被告吳芷凌負連帶清償責任。

17 （五）未按按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲
18 延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
19 求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利
20 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
21 法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有
22 明文。查本件原告請求被告給付之租金定有給付期限，又
23 未約定利率，則被告自期限屆滿時起，負遲延責任，且原
24 告請求被告給付積欠之租金費用21,000元，於起訴時已屆
25 期，是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即112年11月2日起
26 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有
27 據。

28 （六）從而，原告請求吳芷凌將系爭房屋遷讓返還原告、被告連
29 帶給付積欠租金、繼續使用系爭房屋至遷讓之日止之租金
30 及違約金，均為有理由，應予准許，爰判決如主文第1至4
31 項所示。

01 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
02 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
03 權宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依職權確定訴
05 訟費用額為3,200元（第一審裁判費），應由被告連帶負
06 擔。

07 中 華 民 國 112 年 12 月 5 日
08 士林簡易庭 法 官 葛名翔

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
11 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
12 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 112 年 12 月 5 日
14 書記官 詹禾翊