

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第68號

原告 朱鄭美秀

訴訟代理人 朱素蓮

被告 曹晉維

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年2月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌編號台南市○區○○路00號房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國113年11月1日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣6萬9300元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項各到期部分得假執行。但被告如每期以新臺幣2萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依原告聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：兩造就門牌編號台南市○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）1萬元，租期自113年6月1日起至113年10月31日止。嗣系爭租約屆滿，雙方並未續約，被告仍繼續占用系爭房屋。又被告租期屆滿後，仍無權占用系爭房屋使用，自應依系爭租約第11條約定，自租期屆滿之翌日起至返還房屋日止，按房租2倍（即2萬元）計算違約金等情。依民法第767條、系爭租約第11條約定，求為命被告返還系爭房屋，及自113年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給

01 付2萬元之判決。被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準
02 備書狀作何聲明或陳述。

03 三、經查，原告主張之事實，業據提出系爭租約、本院調解筆
04 錄、存證信函、回執及建物登記謄本等件為證。又被告未於
05 言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀答辯，依民事訴訟法第43
06 6條第2項、第280條第3項、第1項規定，視同自認，堪認原
07 告主張之事實為真正。系爭租約既已於113年10月31日租期
08 屆滿消滅，被告自應將系爭房屋遷讓交還予原告。是原告依
09 民法第767條之規定，請求被告應遷讓返還系爭房屋，自屬
10 有據。又兩造約定每月租金為1萬元，依系爭租約第11條第1
11 項約定契約終止或租賃期限屆滿後，如被告（乙方）未即時
12 交還租賃房屋，自終止契約或租期屆滿之翌日起至遷讓完竣
13 日止，原告（甲方）得向被告（乙方）請求每月租金2倍之
14 違約金，則被告於系爭租約期限屆滿未將系爭房屋返還予原
15 告，自應依上開約定，給付原告相當於月租金額2倍之違約
16 金，審酌原告因被告於系爭租約屆滿後未返還房屋所受損
17 害，乃無權占有期間所受相當於租金之損害，認兩造間之違
18 約金約定，尚無過高之情，是原告請求被告應自113年11月1
19 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告違約金2萬
20 元，亦屬有理。

21 四、綜上所述，原告依系爭租約第11條約定及民法第767條規
22 定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及自113年11月1日起至遷
23 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬元，為有理由，
24 應予准許。又本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條
25 第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第3
26 89條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。另本院依民事訴
27 訟法第436第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告得供
28 擔保免為假執行。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
31 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 蔡雅惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(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 114 年 2 月 27 日

書記官 陳尚鈺