臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4502號

原　　告　中華郵政股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳宏謀

訴訟代理人　官朝永律師

被　　告　愛點科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王柏仁

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路00000號3樓房屋騰空遷讓返還原告，並應給付原告新臺幣貳拾萬元暨自民國一百零八年七月十四日起至清償日止按週年率百分之五計算之利息，及如附表所示之違約金。

被告應自民國109年6月7日起至返還房屋之日止，按日給付原告新臺幣參仟玖佰肆拾伍元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項，於原告各以新臺幣參拾陸萬參仟元、新臺幣柒萬元、及每屆滿壹日以新臺幣壹仟參佰壹拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣壹佰零捌萬玖仟伍佰參拾伍元、新臺幣貳拾萬元、及每屆滿壹日以新臺幣參仟玖佰肆拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面:本件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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國（下同）108年10月5日與伊轄屬臺北郵局簽訂房地租賃契約（下稱系爭租約），約定第1期租賃期間108年10月7日至108年11月6日，每月租金新臺幣(下同)

2萬元，108年11月7日至111年10月6日止，每月租金4萬元，被告應於每月10日前將當月租金繳交臺北郵局所屬松江路郵局或存入台北松江路郵局帳戶，逾期應按日計罰月租金千分之5之違約金(即每日計罰200元之違約金)；另依系爭租約第7條第3款約定「積欠租金額達兩個月以上，經甲方定期催告仍不給付，甲方得終止契約。」，詎被告自第三期(租賃期間108年12月7日至109年1月6日)起即未繳納租金，經發函催告被告應於109年2月7日前繳清積欠之租金，被告僅於同年3月4日補繳4萬元後即未再繳納租金，復經催告被告於同年3月20日前繳清積欠之租金及違約金，被告則未置理，乃於109年3月27日再次函催被告於函達10日內付清積欠之租金及違約金16萬5,600元，被告仍未置理，始於109年5月19日發函終止系爭租約。爰依民法第455條規定及系爭租約之約定提起本訴等語。並聲明:如主文所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、經查:原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、公證書、臺北郵局109年2月4日北勞字第1091700147號函、109年3月10日再以北勞字第1091700380號函、台北北門郵局001267號及109年5月19日北勞字第1091700772號函、臺北郵局109年6月9日北勞字第1091700883號函等件（影本，見本院卷第15-39頁）為證；被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何爭執，綜觀上開證據調查結果，堪信原告之主張屬實。又，被告於原告終止租約前計積欠五個月租金共20萬元及如附表一所示遲延繳納租金之違約金2萬400元，暨自附表二所示日期起算至清償日止按所積欠租金每日以千分之五計算之違約金；另觀諸系爭租約第10條第1款約定「乙方(即被告)應於…契約終止之翌日，會同甲方(即臺北郵局)點交租賃物…逾期仍為使用未返還者，除依日租金額按月給付無權占用期間之使用費予甲方外，另計罰相當於使用費2倍之違約金」，依系爭

房屋全年租金計48萬元，換算日租金為1,315元，準此，則原告另請求被告自109年6月7日起至返還房屋之日止按日給付原告1,315元之使用費及2,630元之違約金，合計3,945元，亦屬有據。從而，原告依民法第455條租賃物返還請求權之規定及系爭租約之約定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付如主文第1、2項所示之租金、利息與違約金，為有理由，應予准許。

五、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　1　　日

民事第七庭　法　官　林振芳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　109　　年　　9　　月　　1　　日

書記官　蔡汶芯

附表（貨幣單位：新臺幣）

㈠

遲延繳納租金期別	應繳納日期	實際繳款日期	違約日數	違約金利率/日	違約金/日	違約金數額
第一期(108.10.7-108.11.6)	108.10.7	108.10.24	17	千分之五	200	3,400
第三期(108.12.7-109.1.6)	108.12.10	108.3.4	85	千分之五	200	17,000
愛點科技股份有限公司第一期及第三期遲延繳納租金						20,400

應給付違約金總額	

㈡

未繳納期別	積欠金額	違約金起算日	計算終止日	違約金利率/日
第四期(109.1.7-109.2.6)	40,000	109.1.11	清償日	千分之五
第五期(109.2.7-109.3.6)	40,000	109.2.11	清償日	千分之五
第六期(109.3.7-109.4.6)	40,000	109.3.11	清償日	千分之五
第七期(109.4.7-109.5.6)	40,000	109.4.11	清償日	千分之五
第八期(109.5.7-109.6.6)	40,000	109.5.11	清償日	千分之五