

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1800號

原告 李允強

訴訟代理人 沈孟賢律師

複代理人 賴俊睿律師

被告 台奈國際貿易有限公司

法定代理人 王子

訴訟代理人 何治民

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110年8月11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○段○○○號十一樓房屋
騰空返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告自民國103年起向伊承租門牌號碼臺北市○○
區○○路0段000號11樓房屋（下稱系爭房屋），期間兩造
均就系爭房屋有租賃關係。嗣於108年1月10日，兩造重新就
系爭房屋訂立租賃契約，約定租賃期間自108年2月1日起至1
09年1月31日止，上開租賃期間屆至後，兩造轉為不定期租
賃契約關係。其後，兩造於109年10月22日再就系爭房屋簽
立租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租金為新臺幣（下
同）5萬5,000元，並約定租賃期間自109年11月1日起至110
年10月31日止。又因被告在簽立系爭租約前已積欠伊109年6
月至10月（共5月）之租金（下稱系爭不定期租金）27萬5,0
00元（計算式： $55,000 \times 5 = 275,000$ ），兩造並於系爭租約
第17條約定被告應於109年10月30日前清償系爭不定期租金
予伊，如被告遲延給付則應按週年利率5%計算違約金。詎
料，被告除未依約於109年10月30日前清償系爭不定期租金2
7萬5,000元外，亦未給付伊109年11月至110年2月（共4月）

之租金（下稱系爭110年租金）22萬元（計算式：55,000×4＝220,000）。而被告雖於110年1月14日給付11萬元予伊，然經抵充被告所欠系爭不定期租金、違約金、強制執行費、支付命令裁判費後，被告仍積欠伊系爭不定期租金17萬1,003元及系爭110年租金22萬元，已積欠租金達2月以上，故伊自得依系爭租約第14條約定終止系爭租約，伊已於110年2月2日向被告為終止系爭租約之意思表示，系爭租約於110年2月2日合法終止，伊得依系爭租約第11條約定請求被告騰空返還系爭房屋，爰依系爭租約第11條約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房屋騰空返還予原告。

二、被告則以：伊確實有積欠如原告所述之租金，系爭租約亦確實於110年2月2日經原告合法終止。然因伊有接到美國訂單，近期可償還部分租金予原告，希望原告能寬限時間讓伊延至今年年底再搬遷等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）經查，兩造間就系爭房屋定有系爭租約等節，有系爭租約、公證書在卷可佐（見本院卷第13至16頁），且為被告所不爭執，堪以憑採。觀諸系爭租約第11條、第14條第1項約定，被告如有積欠租金達2月之租額，經原告定相當期間催告，被告仍不支付之情形，原告得終止租約，被告應於租約期滿或終止時，將系爭房屋遷讓返還予原告，不得藉詞任何理由，繼續使用系爭房屋等語（見本院卷第15至16頁），堪認依系爭租約第11條、第14條第1項約定，如被告有積欠租金達2月，且經催告未支付之情形，原告得終止系爭租約，並請求被告返還系爭房屋。次查，原告主張被告積欠租金已達2月以上，經原告催告未支付，原告已於110年2月2日合法終止系爭租約等節，業據原告提出109年12月17日、110年1月4日、110年2月1日律師函暨回執、109年12月7日強制執行費收據、109年12月21日支付命令裁判費收據等件為據（見本院卷第17至31頁），且為被告所不爭執（見本院卷第72

頁），原告自得依系爭租約第11條約定請求被告返還系爭房屋，是原告依系爭租約第11條約定請求被告騰空返還系爭房屋，應屬有據。至被告抗辯近期可償還租金予原告等語，實不影響原告已合法終止系爭租約而得請求返還系爭房屋之情，被告此節抗辯，應非有據。

(二)綜上所述，原告依系爭租約第11條約定請求被告騰空返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 8 月 18 日
民事第八庭 審判長法 官 鄭侑瑩
法 官 宣玉華
法 官 邱于真

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 110 年 8 月 18 日
書記官 邱美榕