

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第123號

原告 許育誠

訴訟代理人 張衛航律師

被告 台北樂搖搖信息科技有限公司

法定代理人 鄭淳池

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○地號及同段五十八之三號土地上門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○

○○號房地遷讓返還予原告。
被告應給付原告新臺幣參拾捌萬貳仟貳佰伍拾捌元，及自民國一百一十年二月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
被告應自民國一百一十年一月二十一日起至遷讓返還前開房地之日止，按月給付原告新臺幣壹拾伍萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣貳佰貳拾玖萬玖仟元供擔保後，得假執行。

本判決第二項原告以新臺幣壹拾貳萬捌仟元供擔保後，得假執行。

本判決第三項原告於所命各期給付到期部分，每期以新臺幣伍萬元供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

01 本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
02 法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
03 而為判決。

04 貳、實體事項

05 一、原告起訴主張：原告為坐落於臺北市○○區○○段○○段00
06 地號及同段58之3 地號土地其上門牌號碼臺北市○○區○○
07 ○路○段00○0 號房地（下稱系爭房地）之所有權人。嗣兩
08 造於民國109 年5 月26日簽定不動產租賃合約書（下稱系爭
09 租約），約定由被告向伊承租系爭房地使用，租賃期間自民
10 國109 年7 月1 日起至111 年6 月30日止，每月租金新臺幣
11 （下同）7 萬5,000 元，於每月1 日支付，並約定如被告遲
12 付租金之總額達2 個月之租額，且遲延給付逾2 個月，經原
13 告定相當期間催告後仍不為給付時，原告得終止系爭租約，
14 被告應即時遷出返還系爭房地，如未即時遷出，原告並得請
15 求自終止租約之翌日起至遷讓返還系爭房地之日止，按房租
16 2 倍計算之違約金。詎被告自109 年9 月起即未再按期給付
17 租金，經其分別以109 年11月6 日文山興隆郵局第189 號、
18 109 年11月19日文山興隆郵局第75號存證信函催告，被告均
19 置之不理，原告遂再以109 年12月25日文山興隆郵局第217
20 號存證信函催告於函至7 日內給付租金，否將依法終止租
21 約，惟被告亦未置理，原告始以110 年1 月5 日文山興隆郵
22 局第5 號存證信函，依民法第440 條規定及系爭租約第15條
23 約定向被告為終止系爭租約之意思表示，並經被告於110 年
24 1 月6 日收受，系爭租約已合法終止，且因被告迄未返還系
25 爭房地及給付屆期租金31萬4,516 元【計算式：（每月租金
26 7 萬5,000 元 × 109 年9 月至同年12月計4 個月租金＝30
27 萬元）＋（每月租金7 萬5,000 元 × 110 年1 月1 日至同
28 年月6 日計6 日租金 ÷ 31日＝1 萬4,516.129元，1 元以下
29 四捨五入）】、每月15萬元計算之違約金。為此，原告爰依
30 系爭租約及民法第767 條規定及系爭租約第3 條、第12條第
31 1 項、第3 項約定，請求被告返還系爭房屋及給付屆期租

01 金、違約金等語。並聲明：如主文第一項至第三項所示。願
02 供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳
04 述。

05 三、經查：

06 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
07 同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對
08 於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞
09 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之
10 規定。民事訴訟法第280條第1項、第3項分別有明定。本
11 件原告主張其為系爭房地之所有權人，前於109年5月26日
12 出租系爭房地予被告，並有簽訂系爭租約，租賃期間為109
13 年7月1日起至111年6月30日止，每月租金7萬5,000
14 元，於每月1日支付，詎被告自109年9月起即未再按期給
15 付租金，經原告分別於109年11月6日、109年11月19日、
16 109年12月25日以存證信函催告函至7日內給付租金，否將
17 依法終止租約，惟被告均未置理，原告始於110年1月5日
18 以存證信函，依民法第440條規定及系爭租約第15條第1項
19 約定向被告為終止系爭租約之意思表示，惟被告迄今仍占用
20 系爭房地拒未返還，並積欠租金31萬4,516元等事實，業據
21 原告提出土地及建物登記第一類謄本（所有權個人全部）、
22 系爭租約、109年11月6日文山興隆郵局第189號、109年
23 11月19日文山興隆郵局第75號、109年12月25日文山興隆郵
24 局第217號、110年1月5日文山興隆郵局第5號存證信函
25 及中華郵政掛號郵件收件回執等件附卷為證（見本院卷第15
26 頁至第26頁、第29頁至46頁），而被告經合法通知，未於言
27 詞辯論期日到場，復未提出任何書狀爭執供本院斟酌，依民
28 事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，應有視同自認之
29 適用，堪信原告之主張為真實。

30 (二)次按，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
31 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人

01 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個
02 月之租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440 條第
03 1 項、第2 項分別亦有明定。又所有人對於無權占有或侵奪
04 其所有物者，得請求返還之，此參民法第767 條第1 項前段
05 規定自明。查原告以被告自109 年9 月起即未再按期給付租
06 金為由，分別於109 年11月6 日、109 年11月19日、109 年
07 12月25日以存證信函催告給付租金，否將依法終止租約，然
08 因未獲被告置理，迄至109 年12月間已積欠達4 個月租金30
09 萬元未付，原告遂依民法第440 條規定及系爭租約第15條第
10 1 項約定，於110 年1 月5 日以存證信函向被告為終止系爭
11 租約之意思表示，並經被告於同年月6 日收受而生終生系爭
12 租約之效力，復系爭房地自系爭租約終止迄今均由被告實際
13 占有使用未予返還等事實，業如前述，則系爭租約既經原告
14 合法終止而生終止之效力，難認被告得合法繼續使用系爭房
15 地，被告就系爭房地之使用即屬無權占有，對於所有人之原
16 告自應負遷離返還房屋之義務，原告依民法第767 條第1 項
17 規定及系爭租約第12條第1 項約定，請求被告騰空遷讓並返
18 還系爭房地，並依系爭租約第3 條約定請求被告給付屆期租
19 金31萬4,516 元，於法有據，均應予准許。

20 (三)再按，當事人約定如債務人不於適當時期履行債務時，即須
21 支付違約金者，其違約金係以強制債務之履行為目的，實為
22 確保債權效力之一種強制罰，與利息之性質迥然不同。又違
23 約金之約定，於金錢債務，並不排斥其適用。且遲延之債，
24 以支付金錢為標的者，除遲延利息外，亦非不得請求損害賠
25 償，此觀民法第233 條第3 項規定自明，法律既許債權人於
26 遲延利息外，請求損害賠償，自亦得另為違約金之約定。另
27 系爭租約第12條第3 項約定：「乙方（即被告）未即時遷出
28 時，甲方（即原告）得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之
29 翌日起至遷讓完竣日止按房租貳倍計算之違約金。」（見本
30 院卷第33頁）。查原告以被告積欠109 年9 月至同年12月間
31 租金未付，經相當時期催告後未獲置理為由，於110 年1 月

5 日以存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，並經被告於同年月6 日收受而生終生系爭租約之效力，業如上述，則原告依上開系爭租約約定及民法規定請求被告給付自系爭租約終止翌日（即110 年1 月7 日）起至提起本案訴訟日（即110 年1 月20日）計14日之違約金6 萬7,742 元（計算式：每月租金7 萬5,000 元 × 2倍 × 14天 ÷ 31日 = 6 萬7,741.9元，1 元以下四捨五入），暨自110 年1 月21日至返還系爭房地之日止，按月以系爭租約2 倍租金計算之違約金15萬元，揭諸前開說明，即屬正當，應併予准許。

(三)末按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，民法第229 條第1 項、第233條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件原告請求被告給付之起訴狀繕本係於110 年2 月2 日送達被告，有送達證書在卷可稽（見本院卷第57頁），是原告請求屆期租金31萬4,516 元、系爭租約終止翌日起至提起本案訴訟日之違約金6 萬7,742 元，合計38萬2,258 元外，並請求前開款項自本件起訴狀繕本送達次日即110 年2 月3 日起至清償日止，按法定利率即年息5 %計算之利息，合於前開規定，亦屬有理。

四、從而，原告依民法第767 條第1 項規定及系爭租約第3 條、第12條第1 項、第3 項約定，請求被告騰空遷讓並返還系爭房地，並請求被告38萬2,258 元（計算式：給付屆期租金31萬4,516 元 + 系爭租約終止翌日起至提起本案訴訟日之違約金6 萬7,742 元）及自110 年2 月3 日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，暨自110 年1 月21日至返還系爭房地之日止，按月以系爭租約2 倍租金計算之違約金15萬元，均有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 110 年 3 月 19 日
02 民事第五庭 法 官 張詠惠

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 110 年 3 月 19 日
07 書記官 陳香伶