# 臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1634號

原　　告　洪美櫻
　　葉美蘭
　　葉家麟
　　許惠子
　　葉人豪
上　一　人
法定代理人　葉耀文
共　　同
訴訟代理人　柯政延律師
被　　告　傑年有限公司
000000000000000000
法定代理人　紀秋銓
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號六樓房屋遷讓返還原告許惠子。

二、被告應給付原告洪美櫻、葉美蘭、葉家麟、葉人豪新臺幣參拾陸萬參仟元，及自民國一一一年四月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、本判決第一項於原告許惠子以新臺幣捌拾玖萬捌仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰陸拾玖萬伍仟柒佰捌拾捌元為原告許惠子預供擔保，得免為假執行。

四、本判決第二項於原告洪美櫻、葉美蘭、葉家麟、葉人豪以新臺幣壹拾貳萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參拾陸萬參仟元為原告洪美櫻、葉美蘭、葉家麟、葉人豪預供擔保，得免為假執行。

五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號6樓房屋（下稱系爭房屋）為原告葉人豪所有，於民國106年間經葉人豪同意後由訴外人即其父親葉司津對外簽約收租，遂由葉司津以其名義與被告簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期自106年3月21日起至111年3月20日止，每月租金為新臺幣（下同）3萬3000元。嗣因葉司津於107年8月13日過世，系爭租約之權利義務則由其繼承人即原告洪美櫻、葉美蘭、葉家麟、葉人豪繼承之。而系爭房屋所有權於108年5月14日由葉人豪以夫妻贈與方式贈與其妻即原告許惠子後，葉人豪因腦溢血昏迷致無行為能力，經本院家事法庭以110年度監宣字第498號裁定選任其子葉耀文為其法定代理人。詎被告自109年11月起即未按時支付房租，未繳租共計達11個月，經原告洪美櫻、葉美蘭、葉家麟及葉人豪之法定代理人葉耀文共同以存證信函催告被告應於文到後14日給付所積欠之租金共36萬3000元（計算式：3萬3000×11=36萬3000），屆期未給付即終止契約，然經被告於111年2月14日收受後仍置之不理，故系爭租約應已於同年月28日終止，爰依民法第767條、系爭租約提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋遷讓返還原告許惠子。㈡被告應給付原告洪美櫻、葉美蘭、葉家麟、葉人豪36萬3000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、經查，原告主張之事實，業據其提出系爭租約、建物登記第一類謄本、本院110年度監宣字第498號裁定、中華郵政內湖江南第89號存證信函為證（見本院卷第29-53頁），核屬相符。而被告經合法通知，並未於言詞辯論期日到場爭執，亦

未提出書狀答辯或其他事證供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定視同自認，自堪信原告上開主張為真實。從而，原告主張依民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予許惠子，及依系爭租約，請求被告給付洪美櫻、葉美蘭、葉家麟、葉人豪租金36萬3000元暨自起訴狀繕本送達（於111年4月1日寄存送達，同年月12日發生送達效力，見本院卷第67頁之送達證書）翌日即111年4月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，請求判命如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。

四、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告各得預供擔保而免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　17　　日

民事第五庭　　法　官　　楊承翰

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　　111　　年　　5　　月　　18　　日

書記官　　吳珊華