

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2195號

原告 銳錡國際有限公司

法定代理人 雷琪雯

被告 邁可辛格文創股份有限公司

法定代理人 張鎮洲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年6月2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○○○號一樓、地下室、二樓之八、二樓之十、二樓之十一、二樓之十二、二樓之十三房屋全部騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣柒拾玖萬壹仟零玖拾柒元，及自民國一百一十一年五月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參佰肆拾陸萬肆仟元供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國109年6月23日簽訂「房屋租賃契約書」（下稱系爭租賃契約），由被告承租原告所有坐落於臺北市○○區○○路00號1樓、地下室、2樓之8、2樓之10、2樓之11、2樓之12、2樓之13房屋（下稱系爭租賃房屋），雙方約定租賃期間係自109年7月1日起至114年6月30日止，被告應按月於每月1日（含）以前給付原告租金新臺幣（下同）8萬元，並提供擔保金（即押金）16萬元，同時系爭租賃契約第3條第1項、第2項

亦約定略以：被告應負擔系爭租賃房屋水電費、管理費等語。詎被告約始自110年6月至同年8月間即陸續遲付租金、管理費等情，更自110年10月1日起至111年3月31日止積欠租金、水電費、管理費等長達6個月之久，總計金額為791,097元（詳如附表所示明細），迭經原告催請被告儘速依約繳納未果；原告遂於111年3月24日寄發台北信維郵局第005452號存證信函通知被告表示將自111年4月1日起終止雙方所簽訂之系爭租賃契約以及催告被告應於同年月7日前繳清所積欠租金等費用，並騰空返還系爭租賃房屋等情，然被告於111年3月28日收受該信函迄今仍置之不理。是兩造間之租賃契約關係於111年4月1日終止後，被告自無繼續占有系爭租賃房屋之正當權源，原告爰依民法第767條第1項前段規定請求被告遷讓返還系爭租賃房屋，並按系爭租賃契約第3條第1項、第2項約定請求被告給付所積欠水電費、管理費等費用總計791,097元暨其法定遲延利息等情。

(二)為此聲明：除假執行供擔保金額外，餘如主文第1至2項所示。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查，原告主張之事實，業據其提出兩造間「房屋租賃契約書」、被告積欠水電費、管理費等明細資料、111年3月24日台北信維郵局第005452號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執等件影本為證，核屬相符；另被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，自堪認原告之主張為真實。

四、末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、又「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，週年利率為百分之五。」，民法第229條第2

項、第233條第1項本文、第203條分別著有明文。經查，原告對於被告之系爭租賃房屋租金、水電費、管理費等費用返還請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，又本件起訴狀繕本係於111年5月5日送達予被告法定代理人戶籍地，此有本院送達證書附卷足憑（見本院卷第73頁），是參照前述規定，原告於訴之聲明第2項請求被告給付自起訴狀繕本合法送達被告之翌日即111年5月6日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，洵屬有據。

五、從而，原告依民法第767條第1項前段所有物返還請求權以及系爭租賃契約第3條第1項、第2項約定之法律關係請求被告騰空返還系爭租賃房屋；並應給付原告791,097元，及自111年5月6日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定相當擔保金額，予以准許。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
民事第四庭 法 官 李家慧

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 6 月 30 日
書記官 王怡茹

附表：

長春路88號房客累積費用

年月份	電費			水費				管理費			租金	總計
	1樓	2樓	地下室	1樓	2樓-8	2樓-13	2樓-11	1樓	2樓	地下室	三個樓面	
110/9月份		710		257	1031	152	152	8100	5950	10100		26452
110/10月份			14098					8100	5950	10100	80000	118248
110/11月份	104014	1399	9281	257	1917	152	152	8100	5950	10100	80000	221322
110/12月份								8100	5950	10100	80000	104150
111/1月份	11790	1547	5035	252	1427	147	147	8100	5950	10100	80000	124495
111/2月份	3361		2065	252	127	147	378	8100	5950	10100	80000	110480
111/3月份								8100	5950	10100	80000	85950
合計	119165	3656	30479	1018	4502	598	829	48600	41650	60600	480000	791097