臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2871號

原　　告　張林秀蓮

000000000000000000

訴訟代理人　王聖舜律師

　　吳榮庭律師

被　　告　澄希貿易有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭昕怡

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年7月28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○○○巷○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣伍拾陸萬參仟貳佰貳拾陸元，及自民國一百一十一年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年一月十五日起至遷讓返還上揭房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾肆萬元，並按日給付原告新臺幣玖仟參佰參拾參元之違約金。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾捌萬陸仟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：

㈠兩造於民國109年7月1日簽訂「房屋租賃契約」（下稱系爭租賃契約），並於同日經本院所屬民間公證人陳幼麟作成公證書，由被告承租原告所有坐落於臺北市○○區○○○路0

段00巷0號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間係自109年7月1日起至112年7月31日止，雙方並約定自109年7月1日至同年月31日為免租金裝潢期，租金起算日為109年8月1日，依約被告應按月於每月10日前給付原告租金新臺幣（下同）140,000元，並提供擔保金（即保證金）280,000元。詎被告竟遲至110年8月30日始給付同年6、7月份之租金，嗣後即未再依約給付110年8月份以後之租金，雖原告曾陸續寄發110年11月15日中和國光街郵局第000104號存證信函、110年11月25日中和國光街郵局第000110號存證信函通知被告遲延給付自110年8月份起之租金，累計已達租金總額4個月，乃限期催告被告應於函到7日內繳付積欠之租金，否則將依法終止契約等情，然被告分別於110年11月17日、26日收受該等函文迄今仍置之不理；原告遂再於111年1月5日寄發中和國光街郵局第000004號存證信函通知被告遲延給付自110年8月份起之租金，累計已達租金總額6個月，乃依系爭租賃契約第14條第1款之約定終止契約，並請被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告等情，被告業於111年1月14日收受該函文，是兩造間租賃契約關係已於111年1月14日終止，被告自110年8月份起至111年1月14日止，積欠之租金總額為763,226元【計算式：140,000元×（5＋14/31）月≒763,226元】；惟被告曾於111年2月21日給付原告20萬元，故被告目前尚積欠租金563,226元（計算式：763,226元－200,000元＝563,226元）。茲就原告所為各項請求，計算說明如下：

1.聲明第1項部分：

承前所述，兩造間租賃契約於111年1月14日終止後，原告爰依民法第455條租賃物返還請求權、第767條第1項前段所有物返還請求權暨系爭租賃契約第11條有關租賃物之返還等約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2.聲明第2項部分：

而被告目前尚積欠租金數額為563,226元，原告爰依民法第439條有關支付租金之時期與第440條第1項、2項前段有

關租金支付遲延之效力等規定暨系爭租賃契約等法律關係訴請被告給付前開租金，並請求自兩造間租賃契約關係於111年1月14日終止後翌日（即15日）起算之法定遲延利息。

3. 聲明第3項部分：

再者系爭租賃契約於111年1月14日終止後，被告自無繼續占有系爭房屋之正當權源，然被告迄今仍繼續占有該屋，係屬無法律上原因而受占有系爭房屋之利益，致使原告受有損害，原告另得依民法第179條前段之不當得利返還請求權規定請求被告應自111年1月15日起至其遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利140,000元。

4. 聲明第4項部分：

又兩造間租賃契約關係於111年1月14日終止後，被告迄今仍無權占有系爭房屋而遲未騰空遷讓交還給原告，原告亦得依系爭租賃契約第11條有關租賃物之返還約定，請求被告給付自111年1月15日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按日給付9,333元之懲罰性違約金。

㈡為此聲明：除假執行供擔保金額外，餘如主文第1至4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，業據其提出系爭房屋建物登記第一類謄本；經本院所屬民間公證人陳幼麟作成公證書之「房屋租賃契約」；原告所有彰化銀行活期儲蓄存款存摺明細節本；110年11月15日中和國光街郵局第000104號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執、110年11月25日中和國光街郵局第000110號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執、111年1月5日中和國光街郵局第000004號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執等件影本與系爭房屋使用現況照片3幀為證，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、從而，原告爰依民法第455條租賃物返還請求權、第767條第1項前段所有物返還請求權暨系爭租賃契約第11條有關租賃物之返還等約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；並依民法第439條有關支付租金之時期與第440條第1項、2項前段有關租金支付遲延之效力等規定暨系爭租賃契約等法律關係訴請被告給付租金563,226元；再依民法第179條前段之不當得利返還請求權規定請求被告應自111年1月15日起至其遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利140,000元；以及依系爭租賃契約第11條有關租賃物之返還約定，請求被告給付自111年1月15日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按日給付9,333元之懲罰性違約金，為有理由，應予准許。

五、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　25　　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　　8　　月　　25　　日

書記官　王怡茹