

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2923號

原告 李自慧

被告 蔡起勇

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼台北市○○區○○路000巷00號2樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新台幣148,800元，及自民國112年2月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣1,010,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣3,004,800元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣50,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣148,800元為原告預供擔保後，得免惟假執行。

事實及理由

甲、程序部分：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。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國110年9月9日簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將所有門牌號碼台北市○○區○○路000巷00號2樓房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租賃期間自110年9月20日起至112年9月19日止(共2年)，每月租金新台幣(下同)23,800元，水

01 電瓦斯及管理等費用均由被告自行負擔，詎被告自111年10
02 月起即未付租金，經以押租金抵充後迄今尚欠租金148,800
03 元，原告已依租賃契約地址於112年2月6日以存證信函通知
04 被告限期繳清租金及搬遷、終止租約，而被告於租約終止
05 後，仍未返還系爭房屋，為此依民法第767條第1項規定請求
06 被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付原告相當於租金之不當
07 得利。

08 (二)並聲明：

09 (1)被告應將門牌號碼台北市○○區○○路000巷00號2樓房屋騰
10 空遷讓返還予原告。

11 (2)被告應給付原告148,800元，及自110年9月20日起至遷讓房
12 屋之日止，按年息5%計算之利息。

13 (3)並願供擔保，請准宣告假執行。

14 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
15 述。

16 三、經查：

17 (一)原告主張上開事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函
18 等文件為證(112年度北簡字第5255號卷第13-27頁)，又被告
19 已於相當時期受合法通知，而不於言詞辯論期日到場爭執，
20 亦未提出書狀答辯供本院斟酌，自堪信原告主張之事實為真
21 實。從而，原告依民法第767條第1項及租賃契約之法律關係
22 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，以及請求被告給付如主文
23 第二項所示之金額，為有理由，應予准許。

24 (二)惟就原告請求欠繳租金148,800元之利息部分，其聲明乃請
25 求自110年9月20日計算遲延利息，但是，本件被告係自111
26 年10月起始未依約給付租金，原告因而於112年2月6日以存
27 證信函催告被告給付欠繳租金，故就欠繳租金之遲延利息之
28 計算，自應由上開催告之存證信函到達被告後始得起算(該
29 存證信函係於112年2月13日送達被告居所，112年度北簡字
30 第5255號卷15-19頁)，則本件原告請求欠繳租金148,800元
31 之利息部分，即應自112年2月14日起算遲延利息，逾此範

圍，為無理由，應予以駁回。

四、原告陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第77條之23第2項。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第一庭 法 官 蘇嘉豐

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 113 年 2 月 21 日
書記官 陳靜