

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5148號

原告 大羅屋有限公司

法定代理人 羅台華

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 鄭淑燕律師

被告 方威然

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月17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○號四樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參拾萬肆仟壹佰肆拾柒元，及其中新臺幣貳拾捌萬參仟零參元自民國一百一十二年九月二十二日起，其餘新臺幣貳萬壹仟壹佰肆拾肆元自民國一百一十二年十一月二十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣參拾壹萬伍仟元，及自民國一百一十二年十一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十二年十一月三日起至返還第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣玖仟元。

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臺幣捌拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰伍拾伍萬零肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第二項於原告以新臺幣壹拾壹萬元為被告供擔保後，得假
02 執行。但被告如以新臺幣參拾萬肆仟壹佰肆拾柒元為原告預供擔
03 保，得免為假執行。

04 本判決第三項於原告以新臺幣壹拾萬伍仟元為被告供擔保後，得
05 假執行。但被告如以新臺幣參拾壹萬伍仟元為原告預供擔保，得
06 免為假執行。

07 本判決第四項於原告就各到期部分以新臺幣參仟元為被告供擔保
08 後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣玖仟元為原告預
09 供擔保，得免為假執行。

10 原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
14 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
15 為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：

18 (一)原告於民國000年0月00日出租門牌號碼臺北市○○區○○○
19 路0段000巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋）予被告，兩造並
20 簽立房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自
21 111年6月13日起至116年6月30日止，每月租金為新臺幣（下
22 同）135,000元，且被告應於每月1日前匯款至原告指定帳
23 戶，因使用房屋產生之水、電、瓦斯費亦由被告負擔，押租
24 金則為270,000元，另倘被告拖欠租金達2個月以上，經催告
25 限期繳納仍不支付，不待期限屆滿，原告得終止租約，且被
26 告於終止租約後不交還房屋，應按日給付原告每日租金一倍
27 計算之違約金。詎被告自112年4月起未按時給付租金及水、
28 電、瓦斯費，原告乃於112年9月8日寄發台北法院郵局第379
29 號存證信函（下稱系爭379號存證信函）催告被告應於函到7
30 日內給付積欠之租金645,000元及水、電、瓦斯費12,503
31 元，嗣被告於112年9月21日收受系爭379號存證信函，仍未

清償，則依約兩造間系爭租賃契約業於112年9月29日終止；原告復於112年10月3日以台北法院郵局第416號存證信函（下稱系爭416號存證信函）請求被告於函到5日內將系爭房屋回復原狀並騰空返還原告，嗣被告於112年10月11日收受系爭416號存證信函仍未遷出，仍居於系爭房屋內，原告自得向被告請求返還系爭房屋。又被告迄今僅分別於112年6月5日匯款135,000元、112年8月22日匯款30,000元、112年10月24日匯款100,000元，經扣除押租金270,000元後，被告尚積欠租金275,000元（計算式：135,000元×6月【即112年4-9月之租金】－135,000元－30,000元－100,000元－270,000元＝275,000元）；原告尚為被告代付112年7月水費758元、瓦斯費1,124元、112年6月及7月電費10,621元、112年9月水費904元、瓦斯費1,030元、電費19,210元，合計33,647元（計算式：758元＋1,124元＋10,621元＋904元＋1,030元＋19,210元＝33,647元），被告亦應如數返還。另系爭租賃契約自112年9月29日終止，被告迄今未將系爭房屋騰空返還原告，依約應按日給付原告違約金9,000元（計算式：135,000元÷30日×2＝9,000元），則自112年9月29日起至112年11月2日止共計35日，被告應給付違約金315,000元（計算式：9,000元×35日＝315,000元），自112年11月3日起至被告返還系爭房屋日止，被告亦應按日給付違約金9,000元。

(二)爰依民法第179條、第421條第1項、第455條前段、第767條第1項前段規定、系爭租賃契約第4條、第6條第1項、第8條第3項、第9條第1項約定，提起本訴。並聲明：

- 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。
- 2.被告應給付原告308,467元，及其中287,503元自112年9月22日起，21,144元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 3.被告應給付原告315,000元，及自112年9月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 4.被告應自112年11月3日起至返還系爭房屋之日止，按日給付

01 原告9,000元。

02 5.願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任
04 何書狀作何聲明或陳述。

05 三、經查：

06 (一)原告主張上情，業據其提出系爭租賃契約、匯款紀錄、繳費
07 憑證、存證信函暨回執等件為證（見卷第21-25頁、第47-73
08 頁），核屬相符；而被告已於相當時期受合法通知，未於言
09 詞辯論期日到場，復未提出任何書狀以供本院審酌，依民事
10 訴訟法第280條第3項前段準用第1項前段規定，視同自認原
11 告之主張，堪信原告之上開主張為真實。

12 (二)原告請求返還系爭房屋部分：

13 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
14 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
15 段、第767條第1項前段定有明文。又系爭租賃契約第5條第3
16 項、第8條第3項約定：「返還房屋時，承租人應恢復原狀，
17 但若經出租人同意，亦得以承租方裝潢現狀返還」、「本租
18 約終止時，承租人應依本約第5條(三)之約定將房屋返還出租
19 人。」（見卷第22頁）。

20 2.查本件被告自112年4月起積欠租金，扣除原給付之押租金
21 後，仍積欠租金達2個月以上，經原告寄發系爭379號存證信
22 函催討未果，嗣於112年9月29日終止系爭租賃契約等情，業
23 據本院認定如前，則系爭租賃契約既經原告於112年9月29日
24 依法終止，被告即無合法占有使用系爭房屋之權源，而屬無
25 權占有，系爭房屋既為原告所有，則原告依民法第767條第1
26 項前段規定，請求被告返還系爭房屋，即屬有據。

27 (三)原告請求積欠之租金、水費、電費、瓦斯費及違約金部分：

28 1.按承租人應依約定日期支付租金，民法第439條前段定有明
29 文。次按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃
30 債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
31 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而

於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。又系爭租賃契約第4條、第6條第1項、第9條第1項約定：「本租約之每月租金為新臺幣135,000元（含稅），承租人應於每個月起租日1日前將該月份租金135,000元整匯款至出租人指定之銀行帳戶」、「有線電視費、水、電、瓦斯、電話費（含月租費）等由承租人負擔」、「承租人於終止租約或租期屆滿不交還房屋時，自終止租約或租期屆滿之翌日起，承租人應付按日依每日租金壹倍計算之違約金予出租人」（見卷第21-22頁）。

2. 本件被告自112年4月起積欠租金未付，至系爭租賃契約終止日即112年9月29日止，總計積欠租金805,500元（計算式：135,000元×5月+135,000元÷30日×29日=805,500元），扣除被告前分別於112年6月5日給付135,000元、112年8月22日給付30,000元、112年10月24日給付100,000元，此有原告提出之存摺明細附卷可憑（見卷第43-47頁），再抵充押租金270,000元，原告得請求被告給付積欠租金270,500元（計算式：805,500元-135,000元-30,000元-100,000元-270,000元=270,500元）。又原告前為被告代付112年7月水費758元、瓦斯費1,124元、112年6月及7月電費10,621元，合計12,503元（計算式：758元+1,124元+10,621元=12,503元）；復於112年9月代付水費904元、瓦斯費1,030元、電費19,210元，合計21,144元（計算式：904元+1,030元+19,210元=21,144元），業據原告提出繳費憑證為憑，被告自應如數返還。另系爭租賃契約自112年9月29日終止，被告迄今未返還系爭房屋，原告依約自得向被告請求違約金；則計算至112年11月2日止，共計35日，此段期間被告應給付原告違約金315,000元（計算式：9,000元×35日=315,000元），並自112年11月3日起至原告返還系爭房屋日止，按日給付原告違約金9,000元。

(四)按給付無確定期限者，債務人於得請求給付時，經其催告而

01 未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而
02 送達訴狀，或依送達，或為其他相類之行為者，與催告有同
03 一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
04 求依法定利率計算之；法定週年利率為5%，民法第229條第2
05 項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告
06 請求被告給付之租金、水、電及瓦斯費、違約金，均屬於未
07 定給付期限之金錢債權，其中被告於起訴前以系爭379號存
08 證信函催告被告給付積欠租金270,500元及水、電、瓦斯費1
09 2,503元合計283,003元部分，應以系爭379號存證信函送達
10 被告日即112年9月21日（見卷第59頁）之翌日即112年9月22
11 日起至清償日止，按週年利率5%計算法定遲延利息；其餘
12 水、電、瓦斯費21,144元及違約金315,000元部分，則應以
13 本件起訴狀繕本送達被告日即112年11月20日（見卷第93
14 頁）之翌日即112年11月21日至清償日止，按週年利率5%計
15 算法定遲延利息。

16 四、綜上所述，原告依民法第179條、第421條第1項、第455條前
17 段、第767條第1項前段規定、系爭租賃契約第4條、第6條第
18 1項、第8條第3項、第9條第1項約定，請求被告騰空遷讓返
19 還系爭房屋，並請求被告給付304,147元及其中283,003元自
20 112年9月22日起、21,144元自112年11月21日起；另請求31
21 5,000元及自112年11月21日起，均至清償日止，按週年利率
22 5%計算之利息，暨自112年11月3日起至返還系爭房屋之日
23 止，按日給付原告9,000元，為有理由，應予准許。逾此範
24 圍之請求，為無理由，應予駁回。

25 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，與民事訴訟法第390
26 條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許，
27 並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供
28 擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附
29 麗，應併予駁回。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 30 日

01
02
03
04
05
06

民事第八庭 法 官 陳威帆

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 1 月 30 日

書記官 黃文芳