

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3260號

原告 王興益  
訴訟代理人 闕士超律師  
被告 盧哲成

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾伍萬伍仟元，及其中新臺幣陸拾肆萬陸仟元自民國一一三年六月十五日起，其餘伍拾萬玖仟元自判決確定之日起，均至清償日止，按週年利率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參拾捌萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹佰壹拾伍萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴請求：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號13樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）11萬4,000元，及自民國111年11月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自111年11月25日起至被告遷讓返還第一項之房屋之日止，按月給付原告3萬元。(四)被告應自111年11月25日起至被告遷讓返還第一項之房屋之日止，按日給付原告1,000元（見本院卷第9頁）。嗣於113年4月26日具狀撤回聲明第一項（見本院卷第77頁），再於113年7月19日具狀變更聲明請求：(一)被告應給付原告64萬6,000元，及自113年6月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算

01 之利息。(二)被告應給付原告50萬9,000元，及自判決確定之  
02 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院  
03 卷第105頁）。核其所為變更乃基於原起訴請求之同一基礎  
04 事實，合於前揭規定，自應准許。

05 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  
06 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
07 為判決。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：

10 原告將其所有之系爭房屋出租被告，兩造於110年1月19日簽  
11 立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自110年2月1  
12 日起至112年1月31日止，每月租金3萬元。嗣被告自111年6  
13 月1日起未繳納房租，原告自111年9月1日起催告多次未果，  
14 迄至同年11月止被告已積欠租金達6個月，原告遂於同年11  
15 月24日寄發存證信函終止系爭租約。嗣被告於113年4月16日  
16 遷離系爭房屋，兩造於113年4月15日簽訂協議書（下稱系爭  
17 協議書），約定自111年7月1日起計至113年4月16日止，被  
18 告共積欠原告房租64萬6,000元，被告應於113年6月14日前  
19 以匯款方式將64萬6,000元匯入原告指定帳戶，被告並應依  
20 系爭租約第12條第3項給付原告違約金50萬9,000元，惟被告  
21 迄未依系爭協議之約定履行義務。為此，爰依系爭協議書與  
22 系爭租約之約定，或民法第179條之規定，請求擇一有利之  
23 請求權基礎為判決等語，並聲明：(一)被告應給付原告64萬6,  
24 000元，及自113年6月15日起至清償日止，按週年利率百分  
25 之5計算之利息。(二)被告應給付原告50萬9,000元，及自判決  
26 確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

27 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
29 述。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告主張之事實，業據提出系爭房屋及坐落土地所有權狀、

01 系爭租約、系爭協議書各1份為證（見本院卷第19至39頁、  
02 第109至111頁），依據系爭協議書第1、2點之約定，兩造已  
03 約定自111年7月1日起計至113年4月16日止，被告共積欠原  
04 告房租64萬6,000元，被告應於113年6月14日前以匯款方式  
05 將64萬6,000元匯入原告指定帳戶；依據系爭協議書第3點之  
06 約定，被告並應依系爭租約第12條第3項給付原告違約金50  
07 萬9,000元（見本院卷第109頁），而被告於相當時期受合法  
08 通知（見本院卷第101頁），於言詞辯論期日不到場，亦未  
09 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項之規定，對  
10 於原告所主張之事實，應視同自認。從而，原告依系爭協議  
11 書第1、2、3點之約定，請求被告給付所積欠之租金64萬6,0  
12 00元及違約金50萬9,000元，為有理由，應予准許。

13 (二)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
14 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
16 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，  
17 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  
18 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
19 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第  
20 233條第1項本文、第203條分別定有明文。查原告依系爭協  
21 議書第1、2點請求被告給付之64萬6,000元，既已於系爭協  
22 議書第2點約定113年6月14日為確定期限，被告屆期未為給  
23 付，自應自斯時起負遲延責任；而就違約金50萬9,000元部  
24 分，兩造原未約定確定期限，經原告起訴而為催告後被告仍  
25 未為給付，應自受催告時起負遲延責任。準此，原告另請求  
26 64萬6,000元自113年6月15日起至清償日止，50萬9,000元自  
27 本件判決確定之日起至清償日止，均按週年利率百分之5計  
28 算之利息，即屬有據，應予准許。

29 四、綜上所述，原告依系爭協議書第1、2、3點之約定，請求被  
30 告給付原告115萬5,000元（計算式：64萬6,000元+50萬  
31 9,000元=115萬5,000元），及其中64萬6,000元自113年6月

01 15日起，其餘50萬9,000元自判決確定之日起，均至清償日  
02 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准  
03 許。又原告係以單一聲明，主張二以上之訴訟標的，請求本  
04 院擇一為原告勝訴之判決，為訴之選擇合併，本院既已依系  
05 爭協議書之約定判決原告勝訴，就原告其餘所主張系爭租約  
06 及民法第179條之請求權基礎，即無庸再予論斷，併此敘  
07 明。

08 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390  
09 條第2項之規定並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之；  
10 併依同法第392條第2項之規定職權酌定相當之擔保金額，宣  
11 告被告得預供擔保而免為假執行。

12 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法及所提證據，核與判  
13 決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日  
16 民事第九庭法 官 呂俐雯

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日  
21 書記官 吳芳玉