

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第855號

原告 高耀宗
訴訟代理人 劉昌崙律師
林聖彬律師

被告 劉能癸

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月22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○段○○○巷○○號二樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新台幣貳拾伍萬元，及自民國一百一十三年七月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年七月五日起至返還第一項房屋之日止，按月於每月末日給付原告新台幣壹萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣貳佰萬玖仟貳佰柒拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣捌萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣貳拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查本件原告依民法第767條第1項規定，請求被告將門牌號碼台北市○○區○○路0段00巷00號2樓（下稱系爭房屋）遷讓返還原告，係因不動產之物權涉訟，上開不動產位於本院轄區，是本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

01 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
02 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
03 為判決。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：被告於民國111年10月21日與原告簽訂房屋租賃
06 契約書，向原告承租系爭房屋，約定租賃期間為111年10月
07 25日起至112年10月24日，押租保證金新台幣（下同）2萬
08 元，每月租金15,000元，然被告僅給付第1個月租金15,000
09 元，尚欠11個月之租金共165,000元。兩造於112年10月23日
10 再簽訂房屋租賃契約書，約定續租期間為112年10月25日起
11 至113年10月24日止，每月租金仍為15,000元，並將前租約
12 已繳押租金轉為後租約，然被告僅給付第1個月租金15,000
13 元，尚欠112年11月25日起至113年6月24日止，共7個月之租
14 金共105,000元，原告陸續於113年1月25日、113年3月12日
15 以存證信函請被告於113年2月6日、113年5月24日前清償積
16 欠租金，然均因被告拒收遭退回。原告再以起訴狀繕本請求
17 被告於送達翌日起15天內，就後租約欠租105,000元，扣除
18 押租保證金2萬元後，給付原告85,000元，被告亦未給付，
19 被告欠租已達2個月之租額，爰以起訴狀繕本為終止兩造間
20 租約之意思表示，並依民法第767條第1項、第179條、租賃
21 契約第4條、第14條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原
22 告，並給付原告25萬元（計算式： $165,000 + 85,000 =$
23 $250,000$ ）及遲延利息，以及自起訴狀繕本送達之翌日起至
24 返還系爭房屋之日止，按月於每月末日給付原告15,000元等
25 語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告；(二)被告應
26 給付原告25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
27 按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達之翌
28 日起至返還第1項房屋之日止，按月於每月末日給付原告
29 15,000元；(四)就聲明第1項及第2項，願供擔保請准宣告假執
30 行。

31 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳

01 述。

02 三、原告主張之事實，業據其提出租賃契約2份、存證信函暨中
03 華郵政掛號郵件收件回執2份、建物登記第二類謄本（建號
04 全部）、土地登記第二類謄本（地號全部）為證（見本院
05 113年度北補字第1591號卷第19-63頁、第93-95頁），核屬
06 相符，堪認原告之主張為真實。

07 四、從而，原告依民法第767條第1項、第179條、租賃契約第4
08 條、第14條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並給
09 付原告25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月5日起
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另自113年7月5日
11 起至返還系爭房屋之日止，按月於每月末日給付原告15,000
12 元，為有理由，應予准許。

13 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相
14 當擔保金額，准予宣告假執行，並依職權宣告被告預供擔保
15 後得免為假執行。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
18 民事第二庭 法 官 林欣苑

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日
23 書記官 林思辰