

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第356號

原告 廣益開發企業股份有限公司

法定代理人 陳塘位

訴訟代理人 葉繼升律師

被告 栢鼎建設股份有限公司

法定代理人 龔柏翰

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年6月4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○○○○○號八樓之  
三號房屋返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾萬玖仟元，及自民國一百一十四年一  
月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年十二月十六日起至返還主文第一項所  
示房屋予原告之日止，按日給付原告新臺幣參仟捌佰元。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾貳萬捌仟元為被告供擔保後，  
得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣柒萬元為被告供擔保後，得假執  
行。

本判決第三項於原告按日以新臺幣壹仟元為被告供擔保後，得假  
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，但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
02 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明第(二)項原  
03 為：被告應給付原告新臺幣（下同）22萬8,000元，及自起  
04 訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
05 利息（見本院卷第7頁）。嗣變更上開聲明為：被告應給付  
06 原告20萬9,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清  
07 償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第82頁）。核原  
08 告所為上開聲明之變更，為減縮應受判決事項之聲明，揆諸  
09 前揭規定，應予准許。

10 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  
11 第386條所列各款事由，故依原告之聲請，由其一造辯論而  
12 為判決。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號8樓  
15 之3號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，兩造於民國112年  
16 3月15日簽立租賃契約，由被告向伊承租系爭房屋，約定租  
17 賃期間為112年3月16日至115年3月15日，租金每月5萬7,000  
18 元，自112年4月16日起，按月於每月16日前支付（下稱系爭  
19 租約）。詎被告自113年8月起未給付租金，伊遂以臺北三張  
20 犁郵局第1137號存證信函催告被告於收受後5日內給付欠繳  
21 租金，該存證信函於113年11月15日送達被告後，被告仍未  
22 給付，欠租已達2個月以上，伊即依民法第440條規定，以臺  
23 北三張犁郵局第1238號存證信函向被告終止系爭租約，於11  
24 3年12月6日送達被告，系爭租約已於是日終止，被告繼續占  
25 用爭房屋即屬無權占有，伊得依民法第767條第1項前段規  
26 定，請求被告返還系爭房屋。又被告積欠113年8月16日起至  
27 113年12月6日間之租金20萬9,000元未為給付，伊得依系爭  
28 租約第3條第1點約定請求被告給付之。另被告於系爭租約終  
29 止後仍未返還系爭房屋，伊得依系爭租約第6條第5點約定，  
30 請求被告按日給付3,800元之懲罰性違約金。為此，提起本  
31 件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋返還原告。(二)被

01 告應給付原告20萬9,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌  
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自113年  
03 12月16日起至被告將系爭房屋返還原告之日止，按日給付原  
04 告3,800元。(四)第(一)至(三)項判決，請准宣告得為假執行。

05 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書  
06 狀以為聲明或陳述。

07 三、本院之判斷：

08 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
09 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租  
10 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止  
11 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租  
12 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始  
13 時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民  
14 法第767條第1項前段、第440條第1項、第2項分別定有明  
15 文。又系爭租約第3條第1點前段約定：「房屋每月租金為新  
16 台幣（下同）：伍萬柒仟元整（含稅）應於每月16號前繳  
17 納。」、第6條第5點約定：「任一方於合約到期、終止後仍  
18 不交還房屋或是未依約返還押金，每一天需付給對方新台幣  
19 按每月租金的30分之2計算以作為懲罰性違約金。」（見本  
20 院卷第21、24頁）。經查，原告主張其為系爭房屋之所有權  
21 人，與被告簽立系爭租約，被告積欠租金達2月以上未為給  
22 付，經其催告後仍未給付，系爭租約已於113年12月6日終  
23 止，被告仍積欠租金20萬9,000元未為清償，亦未返還系爭  
24 房屋等情，業據其提出建物登記謄本、公證書、系爭租約、  
25 臺北三張犁郵局第1137號、第1238號存證信函暨掛號查詢等  
26 件為證（見本院卷第17至35頁），內容互核相符。而被告已  
27 於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場爭執，依  
28 民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，應視同自  
29 認，堪認原告之主張為真實。準此，系爭租約既已終止，被  
30 告繼續占用系爭房屋即無法律上權源，原告依民法第767條  
31 第1項前段規定，請求被告返還系爭房屋，並依系爭租約第3

01 條第1點約定，請求被告給付積欠之租金共20萬9,000元，另  
02 依系爭租約第6條第5點約定，請求被告自113年12月16日起  
03 至返還系爭房屋予原告之日止，按日給付3,800元（計算  
04 式： $57,000\text{元} \times 2/30 = 3,800\text{元}$ ）之懲罰性違約金，應屬有  
05 據。

06 (二)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
07 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
08 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
09 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條  
10 第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，  
11 系爭租約第3條第1點既約定被告應於每月16日前給付租金，  
12 被告就113年8月16日至113年12月6日間應付之租金業於113  
13 年11月16日全數屆期，而應自113年11月17日起負遲延之  
14 責，是原告請求被告就積欠租金共20萬9,000元給付自起訴  
15 狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，自無不可。而本件起  
16 訴狀繕本於114年1月23日送達予被告有辨別事理能力之受僱  
17 人，有本院送達證書在卷可考（見本院卷第65頁），於是日  
18 生送達、催告之效力，是原告請求被告就上開金額給付自起  
19 訴狀繕本送達之翌日即114年1月24日起至清償日止，按年息  
20 5%計算之利息，亦屬有據。

21 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約第3條  
22 第1點、第6條第5點約定，請求被告返還系爭房屋，給付20  
23 萬9,000元，及自114年1月24日起至清償日止，按年息5%計  
24 算之利息，暨自113年12月16日起至返還系爭房屋予原告之  
25 日止，按日給付3,800元，為有理由，應予准許。

26 五、原告雖未陳明願供擔保而聲請宣告假執行，本院仍依民事訴  
27 訟法第392條第1項規定，酌定相當之擔保金額，予以准許。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證  
29 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論  
30 述，併此敘明。

31 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條

01 第1項前段、第78條、第392條第1項，判決如主文。  
02 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日  
03 民事第八庭 法 官 蕭如儀  
04 以上正本係照原本作成。  
05 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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
07 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日  
08 書記官 林泊欣