

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4030號

原告 李養文

訴訟代理人 姜家康律師

被告 綺媛國際影音有限公司

法定代理人 王璿詠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○號五樓之六房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應將公司登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○路○○號五樓之六房屋辦理遷出登記。
- 三、被告應給付原告新臺幣柒萬肆仟零貳拾肆元，及自民國一百一十四年三月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、被告應自民國一百一十四年三月九日起至遷讓返還本判決第一項所示房屋之日止，按日給付原告新臺幣壹仟陸佰元。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 七、本判決第一項於原告以新臺幣玖拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰捌拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項於原告以新臺幣貳萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒萬肆仟零貳拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、本判決第四項各到期部分，於原告每期以新臺幣伍佰伍拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如以新臺幣壹仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序事項

04 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
05 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
06 法第24條定有明文。本件依兩造訂立之房屋租賃契約書（下
07 稱系爭租約）第16條第2項約定，雙方合意以本院為第一審
08 管轄法院，本院自有管轄權。

09 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
10 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
11 論而為判決。

12 貳、實體事項

13 一、原告起訴主張：被告前於民國113年5月6日向其承租門牌號
14 碼臺北市○○區○○路00號5樓之6房屋（下稱系爭房
15 屋），兩造於同日簽訂系爭租約，約定租期自113年5月15日
16 起至115年5月15日止，每月租金新臺幣（下同）24,000元，
17 其中被告應代為扣繳租賃稅2,400元、二代健保補充保費506
18 元，扣除上開金額後被告實付月租為21,094元，倘被告遲付
19 租金達2個月且經原告定相當期間催告仍未給付，原告即得
20 終止系爭租約。詎被告自113年5月15日起，即未依約代為扣
21 繳二代健保補充保費，截至113年8月15日止，已積欠4個月
22 共2,024元未付（計算式：506元×4月=2,024元）；被告復
23 自113年9月15日起即未依約繳付租金，經原告於114年11月2
24 2日寄送存證信函催告其繳納，被告仍未置理，迄114年1月1
25 5日為止，已欠繳租金達5個月，亦未扣繳租賃稅及二代健保
26 補充保費，被告即應按月給付全額24,000元之租金予原告，
27 總計120,000元，經扣除押租金48,000元後，迄今被告尚欠
28 有72,000元之租金未給付（計算式：24,000元×5月－48,000
29 元=72,000元），原告乃以本件民事起訴狀繕本之送達向被
30 告為終止系爭租約之意思表示，系爭租約既經終止，被告即
31 應返還系爭房屋，並自該屋地址遷出其公司登記及營業稅籍

01 登記。然被告迄未返還系爭房屋且仍設址於該處，原告自得
02 依系爭租約第11條後段約定請求被告給付自起訴狀繕本送達
03 翌日起至返還系爭房屋之日止，按日以1,600元計算之違約
04 金。為此，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、中
05 段、系爭租約第11條中段約定，請求被告返還系爭房屋，並
06 自系爭房屋地址遷出公司登記、營業稅籍登記，另依系爭租
07 約第3條、第11條後段約定，請求被告給付積欠之租金74,02
08 4元（計算式：2,024元+72,000元=74,024元），暨至返還
09 系爭房屋之日止，按日賠償違約金1,600元等語。並聲明：
10 (一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路00號5樓之6房屋
11 (即系爭房屋)騰空遷讓返還予原告；(二)被告應將公司登記
12 地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○路
13 00號5樓之6房屋(即系爭房屋)辦理遷出登記；(三)被告應給
14 付原告74,024元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
15 按年息百分之5計算之利息；(四)被告應自起訴狀繕本送達翌
16 日起至遷讓返還第(一)項所示之房屋(即系爭房屋)之日止，
17 按日給付原告1,600元之違約金；(五)願供擔保請准宣告假執
18 行。

19 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
20 狀作何聲明或陳述。

21 三、本院之判斷：

22 (一)系爭租約業經原告合法終止：

23 1.系爭租約第14條第1款約定：「乙方(即被告)有下列情形
24 之一者，甲方(即原告)得終止租約：□遲付租金之總額達
25 2個月之租額，其租金約定於每期開始支付者，並應於遲延
26 給付逾2個月，經甲方定相當期間催告，乙方仍不為支付
27 者……」。基此，被告倘遲付租金逾2個月以上，經原告定
28 相當期間催告後仍不為給付時，原告即得依上開契約約定終
29 止系爭租約。

30 2.經查，原告主張兩造簽訂系爭租約，惟被告自113年9月間起
31 即未履行繳納租金之義務，原告乃於113年11月22日以存證

01 信函催告被告應於30日內付清所欠租金，然被告仍未給付，
02 迄至114年1月止已欠租達5個月，扣除保證金48,000元後，
03 猶欠付租金3個月等情，業據原告提出系爭租約、台北中山
04 郵局存證號碼001270、001271號存證信函、中華郵政掛號郵
05 件收件回執、國內快捷/掛號/包裹查詢網頁在卷可稽（見本
06 院卷第21至29、45至78頁）。而被告已於相當時期受合法通
07 知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀答辯，依民事訴
08 訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同自認，是審
09 酌原告所提上開證據資料，堪信原告前開所述事實為真，足
10 認被告確有遲延繳付租金達2期以上之違約情事，故原告依
11 系爭租約第14條第1款約定，以本件民事起訴狀之送達向被
12 告終止系爭租約，核屬有據。又本件民事起訴狀繕本係於11
13 4年2月26日寄存送達予被告（見本院114年度北司補字第334
14 號卷，下稱北司補卷，第93頁送達證書），依民事訴訟法第
15 138條第2項規定，自寄存日起經10日即114年3月8日發生送
16 達效力，是系爭租約已於114年3月8日經原告合法終止無
17 訛。

18 (二)原告得請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並自系爭房屋地址
19 遷出公司登記及營業稅籍登記：

- 20 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
21 前段定有明文。又系爭租約第11條中段約定：「……乙方
22 （即被告）應於租約期滿、或終止時，將租賃房屋（即系爭
23 房屋）遷讓交還給甲方（即原告），不得藉詞任何理由，繼
24 續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費
25 用……」，準此，系爭租約終止時，被告即有返還系爭房屋
26 予原告之義務。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
27 者，得請求返還之；所有人對於妨害其所有權者，得請求除
28 去之，民法第767條第1項前段、中段亦有明定。
- 29 2.經查，系爭租約業經原告於114年3月8日合法終止，詳如前
30 述，而原告主張被告迄未返還系爭房屋，亦未將其公司登
31 記、營業稅籍登記自系爭房屋地址遷出等情，有被告之經濟

01 部商工登記公示資料查詢可參（見北司補卷第33至37頁；本
02 院卷第23至24頁），且被告經合法通知，就此復未提出任何
03 答辯理由，自堪認原告主張屬實。而系爭租約既經終止，被
04 告即無繼續占有系爭房屋之合法權源，核屬無權占有，亦無
05 將公司所在地、營業稅籍登記登記於系爭房屋之正當權源，
06 其迄今未將登記地址變更遷出，顯然對系爭房屋之完整所有
07 權能有所妨害，是原告依民法第455條前段、第767條第1項
08 前段規定、系爭租約第11條中段約定，請求被告騰空遷讓返
09 還系爭房屋，及依民法第767條第1項中段規定，請求被告將
10 公司登記、營業稅籍登記遷出系爭房屋之地址，均屬有據。

11 (三)原告得請求被告給付租金74,024元：

- 12 1.系爭租約第3條約定：「每月應繳租金新台幣24000（含稅）
13 元整，於每月15日前支付，乙方（即被告）不得藉任何理由
14 拖延或拒絕，甲方（即原告）亦不得任意要求調整租金」。該
15 條約定下方並經手寫註記：「乙方每月須代扣繳租賃稅1
16 0%，2400元，及二代補充保費506元，每個月實付甲方2109
17 4元」；第5條約定：「乙方應於簽定（訂）本租約同時給付
18 甲方新台幣48000元整之保證金，以作為其履行本契約義務
19 之擔保。該保證金於乙方租約終止或屆滿遷讓交還房屋時扣
20 除其所積欠之租金、水電等費用及債務，由甲方無息返還
21 之」。可知原告於承租系爭房屋期間，本即負有按月給付租
22 金，並代為扣繳租賃稅、二代健保補充保費之義務；如於系
23 爭租約期限屆至或終止時，倘無積欠租金等違約情事，方得
24 取回押租保證金。另按押租金之主要目的在於擔保承租人履
25 行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
26 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最
27 高法院87年度台上字第1631號判決意旨可參）。
- 28 2.原告主張被告自113年5月間起即未依約代為扣繳二代健保補
29 充保費，迄至同年8月間止已欠繳4個月，計2,024元（計算
30 式：506元×4月=2,024元），且自113年9月間起即未履行給
31 付租金、扣繳租賃稅、二代健保補充保費之義務，至114年1

01 月原告起訴時，已積欠租金達5個月，計120,000元（計算
02 式：24,000元×5月＝120,000元），扣除被告於締約時依約
03 給付之押租金48,000元，尚積欠租金74,024元（計算式：2,
04 024元＋120,000元－48,000元＝74,024元）等情，已據其提
05 出系爭租約、原告中國信託銀行台幣帳戶存摺封面及內頁附
06 卷可佐（見北司補卷第21至29、39至43頁；本院卷第31至39
07 頁）。而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日
08 到場，亦未提出書狀為答辯，衡諸前開事證，足信原告之上
09 開主張為真實。從而，系爭租約經原告於114年3月8日終止
10 後，被告仍積欠租金共計122,024元（計算式：2,024元＋12
11 0,000元＝122,024元），經以押租保證金48,000元充抵後，
12 尚餘74,024元未給付（計算式：122,024元－48,000元＝74,
13 024元），是原告依系爭租約第3條約定，請求被告給付租金
14 74,024元，要屬可採。

15 (四)原告得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之
16 日止，按日給付違約金：

17 1.系爭租約第11條中段、後段約定：「……乙方（即被告）應
18 於租約期滿、或終止時，將租賃房屋（即系爭房屋）遷讓交
19 還給甲方（即原告），不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃
20 房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，乙方未即
21 時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期
22 滿之翌日起至遷讓完竣日止，每日新台幣1600元之違約
23 金」。可知系爭租約經終止時，倘被告未能如期返還系爭房
24 屋，應按日支付違約金1,600元予原告。

25 2.查，系爭租約經原告於114年3月8日合法終止，惟被告迄未
26 返還系爭房屋等情，均詳前述，是原告主張被告遲延返還系
27 爭房屋，其得依系爭租約第11條後段約定，請求被告給付自
28 起訴狀繕本送達翌日即114年3月9日起（詳如後述）至返還
29 系爭房屋之日止之違約金，亦屬有據。

30 (五)遲延利息之認定：

31 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
05 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
06 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，
07 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為
08 民法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件所命金錢
09 給付無確定期限，而起訴狀繕本係於114年2月26日寄存送達
10 予被告（見北司補卷第93頁送達證書），依民事訴訟法第13
11 8條第2項規定，寄存送達自寄存日起經10日發生效力，是該
12 起訴狀於114年3月8日始生送達效力，故原告請求就本件
13 金錢給付部分自該翌日即114年3月9日起，按年息百分之5計
14 算之利息，亦屬有據。

15 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、
16 系爭租約第11條中段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並
17 依民法第767條第1項中段規定，請求被告自系爭房屋地址遷
18 出公司登記、營業稅籍登記；依系爭租約第3條約定，請求
19 被告給付租金74,024元及自114年3月9日起至清償日止，按
20 年息百分之5計算之利息；依系爭租約第11條後段規定，請
21 求被告自114年3月9日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日
22 給付違約金1,600元，均有理由，應予准許。

23 五、另按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以
24 一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部
25 分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定
26 其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法
27 律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。本件
28 原告勝訴部分，雖本判決第3至4項所命給付之金額未逾50萬
29 元，然與本判決第1項合併計算其金額已逾50萬元，揆諸前
30 揭說明，本院不另依職權宣告假執行。而原告陳明願供擔保
31 聲請就判決主文第1、3、4項宣告假執行，核無不合，爰酌

01 定相當之擔保金額准許之，併依職權宣告被告得供擔保免為
02 假執行。至本判決主文第2項命被告應辦理遷出公司登記及
03 營業稅籍登記部分，性質上係屬命其為一定意思表示之給付
04 之訴，依強制執行法第130條第1項規定，須待判決確定時始
05 視為自確定時被告已為意思表示；此係因該項債務，僅在使
06 債權人取得債務人之意思表示之法律效果，即可達執行之目
07 的，如許宣告假執行，將使債務人意思表示之效力提前發
08 生，與上開法條規定不合，自屬不適於宣告假執行，是原告
09 此部分假執行之聲請，應予駁回，附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日
12 民事第一庭 法官 劉娟呈

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日
17 書記官 李登寶