

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5560號

原告 曾怡禎

鄭秀霞

上二人共同

訴訟代理人 郭錦茂律師

被告 銘坤國際實業有限公司

法定代理人 翟憶慶

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年10月23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○○○號一樓及地下一
樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬陸仟零陸元，及自民國一百一十
四年八月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並應
自民國一百一十四年九月一日起至遷讓返還上揭房屋之日止，按
月給付原告新臺幣肆拾陸萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾伍萬肆仟元預供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

(一)原告曾怡禎、鄭秀霞（下合稱原告）前於民國112年9月間向
出賣人蕭宏榮購買坐落於臺北市○○區○○段○○段000地
號土地暨其上同小段2038建號建物即門牌號碼為臺北市○○
區○○路○段00號1樓及地下1樓房屋（原告二人權利範圍各

為2分之1，下稱系爭房屋），並於112年10月5日登記為該房產之所有權人，隨後即自112年10月10日起承續原出租人蕭宏榮與被告間之房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），並變更出租人為原告，雙方約定租賃期間為自112年10月10日起至115年12月31日止，被告應按月於每月5日前給付原告租金新臺幣（下同）92,000元，同時相關權利義務則依照原合約行使。詎被告於嗣後竟未依約給付租金，茲先就114年3月份應淨付租金數額80,858元（扣除所得稅及二代健保等費用），僅付49,142元，而欠繳31,716元；再自同年4月份起至8月份止均未支付任何租金，累計欠繳之租金數額為436,006元【計算式：31,716元＋（80,858元/月×5個月）＝436,006元】，經以被告簽約擔保金20萬元抵償後，迄今仍積欠租金數額為236,006元（計算式：436,006元－200,000元＝236,006元），雖原告曾委請訴訟代理人寄發114年8月6日台北北門郵局第002812號存證信函附同日錦誠字第1140806001號律師函通知被告終止兩造間系爭租賃契約，同時應於函到10日內繳付積欠之租金236,006元，並將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，且應自該函送達之翌日起按月給付相當於租金5倍之違約金460,000元（計算式：92,000元/月×5倍＝460,000元），否則將依法訴追等情，然被告於114年8月7日收受該函文迄今仍置之不理。茲就原告所為各項請求，計算說明如下：

1. 聲明第1項部分：

承前所述，原告依土地法第100條第3款規定以前揭律師函終止兩造間系爭租賃契約後，再依第767條第1項前段所有物返還請求權規定暨系爭租賃契約第14條第1項有關租賃物之返還約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

2. 聲明第2項部分：

茲因被告目前仍積欠租金數額為236,006元，原告爰依系爭租賃契約第3條約定訴請被告給付前開租金，並請求自

兩造間租賃契約關係於114年8月7日終止後起算至清償日止之法定遲延利息。又兩造間租賃契約關係於114年8月7日終止後，被告迄今仍無權占有系爭房屋而遲未騰空遷讓交還給原告，原告亦得依系爭租賃契約第14條第2項有關遲延返還租賃物之違約金支付約定，請求被告應自114年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金5倍之違約金460,000元。

(二)為此聲明：除假執行供擔保金額外，餘如主文第1至2項所示。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查，原告主張之事實，業據其提出系爭房屋之建物登記第二類謄本、兩造間「房屋租賃契約書」、原告所有國泰世華CUBE網路銀行綜合活期儲蓄存款臺幣帳戶明細（被告跨行轉入租金紀錄）節本、114年8月6日台北北門郵局第002812號存證信函附同日錦誠字第1140806001號律師函暨中華郵政掛號郵件收件回執等件影本為證，核屬相符；另被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，自堪認原告之主張為真實。

四、從而，原告爰依土地法第100條第3款、第767條第1項前段所有物返還請求權等規定暨系爭租賃契約第14條第1項有關租賃物之返還約定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；並依系爭租賃契約第3條、第14條第2項等約定請求被告給付租金236,006元暨自兩造間租賃契約關係於114年8月7日終止後起算至清償日止之法定遲延利息，以及請求被告給付自114年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金5倍之違約金460,000元，為有理由，應予准許。

五、本件原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定相當擔保金額，予以准許。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日
02 民事第一庭 法 官 李家慧

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日
07 書記官 鍾雯芳