

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第17677號

原告 開蘭有限公司

法定代理人 方素蝶

訴訟代理人 陳俊宏律師

被告 英雄文旅股份有限公司

法定代理人 周瑞榮

上列當事人間請求返還房屋等事件，於中華民國111年3月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應遷離如附表所示之房屋並返還予原告，並自民國一百一十年八月三十日起至返還房屋時止，按月給付原告新臺幣伍佰萬元，未足一個月者，以日租金折算。

被告應給付原告捌佰肆拾萬捌仟貳佰貳拾伍元，及自民國一百一十一年二月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

（一）原告將如附表所示之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，

約定租期自民國108年10月1日起至118年11月30日止，其中自108年12月1日起至113年11月30日期間，每月租金為新臺幣（下同）250萬元，逾期繳納租金，每逾1日，應按當期租金按日加收違約金25,000元，租賃期間使用房屋所生之管理費及電費由被告負擔，兩造並於108年11月26日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），同日為公證。被告積欠租金，遂交付其負責人周瑞榮為發票人之3張支票（金額分別為100萬元、250萬元、250萬元，合計600萬元，下稱系爭支票），惟屆期均未獲兌現，算至110年8月15日止，累計積欠租金已超過2個月租金總額。且被告在系爭支票退票後，將系爭房屋上鎖不再營業，負責人周瑞榮也無法取得聯繫。原告依系爭租約第14條規定，於110年8月21日寄發台北信維郵局第13557號存證信函，催告被告於7日內給付租金及管理費，否則於函到第8日終止系爭租約，且依系爭租約第17條規定，推定於110年8月21日送達被告，是租約已於110年8月29日終止。爰依系爭租約第12條第1項規定，請求被告返還系爭房屋，並依同條第3項規定，請求被告在返還系爭房屋前，應按月給付原告相當月租金額250萬元及相當月租金1倍之違約金250萬元，合計500萬元。

（二）被告就積欠租金而交付之系爭支票計600萬元，各於110年6月30日、同年7月15日及同年8月15日退票，依系爭租約第3條約定，每逾1日按日加收違約金25,000元，算至110年8月29日系爭租約終止，違約金分別為155萬元（逾62日）、112萬5,000元（逾45日）及35萬元（逾45日），合計302萬5,000元；且被告未繳納大樓管理費，自108年10月1日起至110年8月29日止共23個月，每月應繳管理費17萬6,765元，合計406萬5,595元；又被告自110年6月起未繳納系爭房屋電費，合計36萬7,630元，原告已繳納完畢，以上合計1,345萬8,225元（即含積欠租金600萬元、違約金302萬5,000元、管理費406萬5,595元及電費36萬7,

630元），經扣除押金500萬元，被告尚應給付原告845萬8,225元。

（三）並聲明：1. 被告應遷離如附表所示之房屋並返還予原告，並自110年8月29日起至返還房屋時止，按月給付原告500萬元，未足一個月者，以日租金折算；2. 被告應給付原告845萬8,225元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由

（一）本件原告主張上開事實，業據其提出公證書、房屋租賃契約書、系爭支票3張、台北信維郵局第13557號存證信函暨回執、英雄廣場管理委員會民事起訴狀、電費繳費憑證等件為證（見本院卷第19至88頁）。而被告經本院合法通知後，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，本院審酌原告所提證據，堪認其主張為真實。

（二）按系爭租約第12條第1、3項約定「租期屆滿或租賃契終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。…承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」，第14條第1項第1款約定「承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：一、遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付」，第17條第1項約定「除本契另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準…如因地址變更未通知他方或因_____致通知無法到達時（包括拒收），以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日」。查系爭租約於110年8月29日終止，業如前述，是原告依系爭租約第12條第1項規定，請

01 求被告返還系爭房屋；並依同條第3項規定，請求被告在
02 返還房屋前，按月給付原告相當月租金額250萬元及相當
03 月租金1倍之違約金250萬元，合計500萬元，即屬有據，
04 惟應自契約終止之翌日（即110年8月30日）起算。

05 （三）次按系爭租約第3條第3項約定「承租人逾期繳納租金者，
06 每逾期1日出租人應依當期租金按日加收貳萬伍仟元違約
07 金（是項違約金應連同租金一併繳清），承租人不得異
08 議」。查被告積欠租金而交付系爭支票，惟未獲兌付之事
09 實，業如前述，則原告依上述約定請求被告給付違約金固
10 非無據。然查，依原告之主張，系爭支票3張之退票日分
11 別為110年6月30日、同年7月15日及同年8月15日，則算至
12 110年8月29日系爭租約終止時，應分別為逾期60日（原告
13 誤算為62日）、45日及14日，共119日，故違約金合計應
14 為297萬5,000元（計算式： $25,000 \times 119 = 2,975,000$ ），
15 而非302萬5,000元。

16 （四）又被告尚積欠原告租金600萬元、管理費406萬5,595元及
17 電費36萬7,630元，業如前述，則原告請求被告應如數給
18 付，亦屬有據。則依上開違約金297萬5,000元，加計租金
19 600萬元、管理費406萬5,595元及電費36萬7,630元，並扣
20 除押金500萬元，尚餘840萬8,225元（計算式： $2,975,000$
21 $+ 6,000,000 + 4,065,595 + 367,630 - 5,000,000 = 8,408,$
22 225 ）。是原告請求被告給付原告840萬8,225元，核屬有
23 據；逾此部分之請求，即不能准許。

24 四、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求：1. 被告應遷離如
25 附表所示之房屋並返還予原告，並自110年8月30日起至返還
26 房屋時止，按月給付原告500萬元，未足一個月者，以日租
27 金折算；2. 被告應給付原告840萬8,225元，及自起訴狀繕本
28 送達翌日（即111年2月21日，見本院卷第129頁）起至清償
29 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此
30 部分之請求，為無理由，應予駁回。

31 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易

01 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
02 定，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲
03 請失所附麗，應併予駁回。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 111 年 3 月 28 日
06 臺北簡易庭
07 法 官 郭麗萍

08 以上正本證明與原本無異。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
10 ○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
11 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 3 月 28 日
13 書記官 陳怡如