臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第20209號

原　　告　江文銓

被　　告　綸堡國際教育股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　何鉅凱

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於中華民國111年2月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺北市○○區○○路○○○巷○○號二樓房屋騰空遷讓返還與原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬貳仟伍佰參拾參元，及自民國一百一十年十一月八日起至返還如主文第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。

訴訟費用新臺幣參萬伍仟陸佰伍拾元由被告負擔。

本判決第一項及第二項前段得假執行；但被告如分別以新臺幣參佰肆拾參萬伍仟陸佰元、陸萬貳仟伍佰參拾參元各為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項後段於每月屆期後得假執行；但被告如按月以新臺幣參萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、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，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：被告向原告承租其所有之門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號2樓之房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契約），約定租賃期間自民國108年4月1日到111年3月31日止，被告應於每月5日前繳納租金新臺幣（下同）28,000元，並已繳納押租金84,000元，惟被告自110年6月起即未給付租金，爰以起訴狀繕本送達日（即110年11月7日）為系爭契約終止之日，故被告應於110年11月8日返

還系爭房屋。又以押租金扣抵110年6月至8月租金後，被尚積欠110年9月1日至110年11月7日之租金尚未給付。且被告違約未即時遷讓系爭房屋，故依系爭契約約定，原告自得向被告請求至交屋止每月按租金5倍計算之違約金，本件原告僅請求每月違約金3萬元。為此，爰起訴請求，並聲明：如主文所示。

三、按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。又租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，乙方（即被告）應即日起將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金，至乙方遷讓完畢之日為止，系爭契約第6條亦有明定。

四、查原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約、存證信函及系爭房屋照片為證，而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯供本院斟酌，自堪信原告之主張為真實。是被告既積欠原告自110年6月起至契約終止日即110年11月7日之租金未付，則以押租金扣抵後110年6至8月之租金後，原告請求被告給付110年9月1日至110年11月7日之租金62,533元（28,000×2+28,000×7/30，元以下四捨五入），即屬可採。又系爭租賃契約已於110年11月7日終止，被告於系爭契約終止後未將系爭房屋返還原告，原告自得請求被告遷讓返還系爭房屋。另被告違約逾期未交還房屋，未於租約終止時按照房屋原狀將系爭房屋遷讓交還予原告，則依系爭租約第6條之約定，原告每月自得請求按租金5倍計算之違約金，則原告請求被告應賠償每月3萬元之違約金，亦

屬有據。

五、綜上所述，原告依據系爭租約之法律關係，請求被告遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號2樓之房屋予原告，並給付原告62,533元，暨自110年11月8日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　9　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　9　　日

書記官　官逸嫻

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	35,650元	
合　　計	35,650元	