

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第10237號

原告 成石股份有限公司

法定代理人 林明霞

代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告 黃金山即新利行

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國113年12月31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○○號四樓之九房屋騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十四年一月一日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告新臺幣玖佰參拾參元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣參佰參拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加為他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查本件原告原起訴聲明為：被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路00號4樓之9(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)33,208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，並至履行上開第1項及第2項Y之日止，按日給付原告933元。(三)願供擔保，請准宣告假執行，有起訴狀可稽(見本院卷第9頁)，嗣於訴訟中變更訴之聲明第2項為：被告應至履行第1項之日止，按日給付原告933

01 元，亦有變更聲明及準備(三)狀可憑(見本院卷第149頁)，核  
02 原告所為，係減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予  
03 准許，合先敘明。

04 二、原告主張：被告於民國113年1月4日與原告簽訂房屋租賃契  
05 約(下稱系爭租約)，向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自  
06 113年1月1日起至113年12月31日止，每月租金28,000元，於  
07 每月1日以前繳納，延遲繳納租金自第6天起，每天罰款390  
08 元，保證金26,000元，詎被告每月均拖延給付租金，1月應  
09 計罰款7天，2月應計罰款6天，3月應計罰款3天，4月應計罰  
10 款3天，5月應計罰款16天，6月應計罰款14天，共49天，應  
11 罰款19,110元，且被告迄至113年7月已積欠113年2月至5月  
12 管理費40,098元，被告積欠之罰款及管理費合計59,208元  
13 (計算式： $19110 + 40098 = 59208$ )，已達2個月租金之金額，  
14 迭經催討，未獲置理，原告依系爭租約第15條第2約定，終  
15 止系爭租約，並以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表  
16 示，嗣被告雖已繳納管理費40,098元，然仍未繳納罰款，原  
17 告自得自保證金26,000元中扣除被告應付之罰款19,110元，  
18 餘款6,890元已退還被告，系爭租約既已終止，被告應將系  
19 爭房屋騰空遷讓返還原告；縱認原告終止系爭租約不合法，  
20 但系爭租約租期亦於本件言詞辯論終結時屆滿，依約被告亦  
21 應將系爭房屋返還原告；另被告於系爭租約租期屆滿後，仍  
22 繼續占有系爭房屋，應按日給付違約金933元(計算式： $2800$   
23  $0 \div 30 = 933$ ，元以下四捨五入)，爰依系爭租約法律關係起訴  
24 請求，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(二)  
25 被告應至返還系爭房屋之日止，按日給付原告933元。(三)願  
26 供擔保，請准宣告假執行。

27 三、被告則以：原告主張被告沒有繳納管理費的部分，被告都已  
28 繳納，房租及管理費亦已經繳納到12月了，縱認被告有遲  
29 繳，原告亦應在次月為通知或先催告，復被告也有繳納押金  
30 給原告，原告應先抵扣押金後才能終止租約等語，資為抗  
31 辯，並聲明：駁回原告之訴。

01 四、本院得心證之理由：

02 原告主張被告至113年7月止，遲繳租金之罰款19,110元及積  
03 欠113年2月至5月管理費40,098元，合計59,208元，已達2個  
04 月租金之金額，原告依系爭租約第15條第5項約定終止系爭  
05 租約，若認終止系爭租約不合法，系爭租約租期亦已於言詞  
06 辯論終結時屆滿，依約被告應將系爭房屋返還原告，則為被  
07 告否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

08 (一)關於原告終止系爭租約不合法，不得請求被告於起訴狀繕本  
09 送達翌日返還系爭房屋部分：

10 1.依系爭租約第3條第2項約定：「延遲繳納租金自第六天起，  
11 每天罰款390元整，按天數計算。…滯納金以現金支付，如  
12 乙方(即被告)拒絕繳納，則甲方(即原告)有權由保證金扣  
13 除。」、第15條(出租人終止租約)第5項約定：「乙方有下  
14 列情形之一者，甲方得終止租約…五、遲付管理費或其他應  
15 負擔費用之總額達二個月之金額，其管理費或其他應負擔費  
16 用約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付二個月，經甲  
17 方定3日催告，乙方仍不為支付者。甲方得由保證金先行扣  
18 抵，如有不足由乙方補足。」(見本院卷第15、17頁)。

19 2.經查，原告主張被告每月均拖延給付租金，1月應計罰款7  
20 天，2月應計罰款6天，3月應計罰款3天，4月應計罰款3天，  
21 5月應計罰款16天，6月應計罰款14天，共49天，應罰款19,1  
22 10元，並提出欠款明細為據(見本院卷第67頁)，又該欠款明  
23 細之繳款金額及時間核與證人王傳閔當庭提出之存摺明細所  
24 記載之入帳時間及金額均相符(見本院卷第153-165頁)，則  
25 原告主張被告1月應計罰款7天，2月應計罰款6天，3月應計  
26 罰款3天，4月應計罰款3天，5月應計罰款16天，6月應計罰  
27 款14天，共49天，應屬可採，以每天390元計算，被告應給  
28 付罰款19,110元(計算式： $390 \times 49 = 19110$ )。被告雖辯稱往  
29 年遲繳都沒罰款，分期是經王傳閔同意的云云，然證人王傳  
30 閔結證稱：我是受僱於同暘公司，負責幫原告公司管理物  
31 業，系爭租約是我代理原告跟被告簽約的，簽約時有跟被告

01 說明每月應於1日以前繳納租金，遲延繳納自第6天起，每天  
02 罰款390元，而且租約有公證，公證人也有宣讀租約的條  
03 文，我沒有同意被告可以晚幾天繳或分期繳納等語(見本院  
04 卷第140-141頁)，是依證人上開證述，被告應知悉遲繳租金  
05 自第6天起，每日罰款390元，且證人沒有同意被告可以晚幾  
06 天繳或分期繳納租金，故被告空言辯稱分期有經王傳閔同意  
07 云云，尚難採信。

08 3.又原告主張被告積欠113年2月至5月管理費40,098元未給付  
09 云云，被告則辯稱已給付等語(見本院卷第58頁)，參萬年商  
10 業大樓管理委員會回函檢附之被告繳納管理費之統一發票所  
11 示，被告係於113年2月8日繳納同年1月之水電費及管理費8,  
12 723元、於113年3月8日繳納同年2月之水電費及管理費9,134  
13 元、於113年4月9日繳納同年3月之水電費及管理費8,927  
14 元、於113年5月9日繳納同年4月之水電費及管理費10,382  
15 元、於113年6月7日繳納同年5月之水電費及管理費11,655  
16 元、於113年7月10日繳納同年6月之水電費及管理費14,766  
17 元、於113年8月8日繳納同年7月之水電費及管理費16,699  
18 元、於113年9月9日繳納同年8月之水電費及管理費16,382  
19 元、於113年10月8日繳納同年9月之水電費及管理費15,599  
20 元、於113年11月8日繳納同年10月之水電費及管理費14,715  
21 元(見本院卷第131-135頁)，是依上開統一發票所載，被告  
22 的管理費僅遲繳1個月後就補繳，並無原告所主張之積欠113  
23 年2月至5月管理費之情事，即原告至多僅能主張被告在113  
24 年2月時積欠1月管理費8,723元，在同年3月時積欠2月管理  
25 費9,134元、在同年4月時積欠3月管理費8,927元、在同年5  
26 月時積欠4月管理費10,382元、在同年6月時積欠5月管理費1  
27 1,655元。

28 4.被告應給付之罰款為19,110元，加計被告分別於113年2月至  
29 同年5月各該當月遲繳之管理費，在扣除押租金26,000元  
30 後，均未逾2個月租金金額，顯與系爭租約第15條第5項約定  
31 之要件不符，是原告依系爭租約第15條第5項約定，終止系

01 爭租約，並以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示，  
02 為不合法。故原告主張已合法提前終止系爭租約，被告應將  
03 系爭房屋返還云云，洵屬無據。

04 (二)關於系爭租約已於113年12月31日屆滿，原告得請求被告返  
05 還系爭房屋部分：

06 1.依系爭租約第2條(租賃期間)約定：「租賃期間自113年1月1  
07 日起至113年12月31日止，共計1年。」、第9條(租賃物之返  
08 還)第1項約定：「本契約租賃期滿後不再續租。乙方(即被  
09 告)應於租約期滿、或終止時，將租賃房屋遷讓交還給甲  
10 方，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求  
11 任何搬遷費或其他名目之費用。乙方未即時遷出返還房屋  
12 時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起按照  
13 房租壹倍計算之違約金。」(見本院卷第15、16頁)。

14 2.依前揭約定，系爭房屋之租賃期間於113年12月31日屆滿，  
15 租賃期間屆滿不再續租，則被告於租賃期間屆滿後應依約將  
16 系爭房屋遷讓返還予原告，而本件於113年12月31日言詞辯  
17 論終結，有言詞辯論筆錄可參(見本院卷第145頁)，系爭租  
18 約既於本件言詞辯論終結時屆滿，故原告依系爭租約第9條  
19 第1項中段約定，請求被告返還系爭房屋，洵屬有據。

20 (三)關於原告得請求被告給付違約金部分：

21 1.按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得請求  
22 之，民事訴訟法第246條定有明文。另按將來給付之訴，以  
23 債權已確定存在，僅請求權尚未到期，因到期有不履行之  
24 虞，為其要件(最高法院86年台上字第1385號判決要旨參  
25 照)。

26 2.本件於113年12月31日言詞辯論終結，已如前述，原告於本  
27 件請求自租賃期間屆滿翌日即114年1月1日起按照房租1倍計  
28 算之違約金，尚未到期，屬對將來之給付為請求。被告既已  
29 自陳：以前租約到期後，原告沒有特別講，都是自動續約，  
30 我已經在那裡租30、40年，我目前沒有辦法搬，我是做數位  
31 印刷的，有很多設備等語(見本院卷第139頁)，而被告至言

01 詞辯論期日終結時仍繼續占有使用系爭房屋，且自陳目前沒  
02 有辦法搬離系爭房屋，顯已無法期待被告會於114年1月1日  
03 自動搬離系爭房屋，則原告依系爭租約第9條第1項後段約  
04 定，請求被告給付自租期屆滿之翌日給付按照房租1倍計算  
05 之違約金，有預為請求之必要，故原告請求被告自114年1月  
06 1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付違約金933元(計算  
07 式： $28000 \div 30 = 933$ ，元以下四捨五入)，洵屬有據。

08 五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告應將系爭房屋騰空  
09 遷讓返還原告，及被告應自114年1月1日起至返還系爭房屋  
10 之日止，按日給付933元，均為有理由，應予准許。

11 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第9款訴訟適用簡易程序  
12 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應  
13 依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣  
14 告被告如預供擔保，得免為假執行。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
16 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

19 臺北簡易庭 法官 葉藍鸚

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 他造當事人之人數附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

25 書記官 黃慧怡