

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第9321號

原告 林錫勳

訴訟代理人 許俊明律師

被告 林彩玉

江智方

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林彩玉應將門牌號台北市○○區○○路0段00號7樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告林彩玉、江智方應連帶給付原告新臺幣126,557元·及自民國113年11月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告林彩玉、江智方應自民國113年7月7日起至遷讓返還第1項之房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣5萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣32,581元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告林彩玉、江智方連帶負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣3,186,557元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。經查，本件原告請求遷讓房屋係因租賃不動產而涉訟，該租賃標的物坐落臺北市中正區，屬本院轄區，是本院具有管轄權。又本件被告經合法通知，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。

01 二、原告主張：被告林彩玉邀被告江智方担任連帶保證人，於民
02 國(下同)112年12月16日承租原告所有門牌號碼台北市○○
03 區○○○路○段00號7樓之房屋(下稱系爭房屋)，雙方約定
04 租期自112年12月30日至113年12月29日止，每月租金新臺幣
05 (下同)25,000元，每期應繳納2個月租金(除第一期112年12
06 月30日及113年11月27日應付一個月租金外)，及水電費與每
07 月管理費1,908元，房屋押金為50,000元，設備押金為10,00
08 0元，並簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)。詎被告林彩
09 玉自第一期112年12月30日起即未依約給付租金，兩造乃於1
10 13年2月14日合意於113年3月31日提前終止系爭租約。然被
11 告林彩玉屆期既不付租金、又繼續霸占系爭房屋不願意辦理
12 退租使用至今，屢經催告亦未置理，原告乃於113年6月6日
13 依民法第440條規定寄發台北北門郵局第1875號存證信函終
14 止系爭租約。又被告林彩玉自112年12月30日起至113年6月7
15 日以前，已積欠1月至5月之租金計125,000元(計算式:5個月
16 *2,5000元)、6月1日至6月7日之租金5,833元(計算式:7天*2
17 5,000元/30天)，共積欠租金130,833元；並積欠113年4
18 月、5月、6月共3個月管理費5,724元；另依系爭租約第12條
19 約定，原告得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額
20 外，並得請求相當月租金額1倍(未足一個月者，以日租金折
21 算)之違約金至返還為止；被告林彩玉自113年6月7日收受終
22 止函后計至113年7月6日已足1個月，故應按月給付原告50,0
23 00元之租金暨違約金；而被告江智方為系爭租約之連帶保證
24 人，自須就承租人所負之金錢債務負連帶給付責任，爰依民
25 法第440條、第455條等規定及系爭租約法律關係提起本訴等
26 語。並聲明：如主文第1、2、3項所示。

27 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
28 述。

29 三、得心證之理由：

30 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
31 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終

01 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
02 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
03 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；
04 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
05 項、第2項、第455條前段分別定有明文。又無權占有他人之
06 土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故
07 如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，
08 為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決
09 意旨參照）。另按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債
10 務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，
11 此就民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明
12 （最高法院 45年台上字第1426號民事判決意旨參照）。

13 (二)經查，原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之系爭
14 租約、存證信函暨回執等件（均影本，見本院卷第35至99
15 頁）為證，觀諸系爭租約第14條亦載明：「承租人有下列情
16 形之一者，出租人得終止租約：(一)遲付租金之達二個月之金
17 額，並經出租人定相當期限催告，承仍不為支付。」等語，衡
18 諸被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，
19 而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，依民
20 事訴訟法第280條第3項前段準用第1項之規定，視同自認，
21 審酌前開書證，自堪信原告之主張為真正。又，被告林彩玉
22 既未依約繳納積欠之租金、水電費及管理費，而經原告合法
23 終止系爭租約，再觀諸系爭租約第12條約定，原告得向承租
24 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
25 租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還
26 為止等語明確，衡諸兩造既本於契約自由原則簽訂前開違約
27 金約款，自應依約履行，且被告既係於積欠租金後，主動表
28 示提前終止系爭租約，於兩造合意終止租賃關係後，又未依
29 約給付欠租暨履行遷讓返還系爭房屋之義務，而原告所受積
30 極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收
31 益，另參目前社會經濟與存款利率等情，認前開請求按月以

01 租金之1倍計算之違約金，尚屬適當；是原告依前開規定及
02 系爭租約約定，請求被告林彩玉遷讓返還系爭房屋，並繳納
03 積欠之租金、管理費共計 186,557元，並自113年7月7日起
04 至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告50,000元之租金
05 暨違約金，均屬有據；另被告江智方既為系爭租約之連帶保
06 證人，依前開說明，自須就承租人林彩玉所負之金錢債務負
07 連帶給付責任。

08 (三)末按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
09 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
10 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年台上
11 字第1569號判決意旨參照）。繼查原告主張被告於承租時已
12 繳納房屋押金為5萬元，設備押金為1萬元，然被告違約後，
13 原告並未陳明並舉證其有退還押金予被告，依前開說明，自
14 應扣除前開押金60,000元，經扣除後，則原告請求被告連帶
15 給付126,557元（計算式：186,557元－60,000元＝126,557
16 元），及自民事起訴狀繕本送達後即113年11月6日起，至清
17 償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；至原告
18 逾此範圍之請求，則屬無由，礙難准許。

19 四、綜上，原告依民法440條第1項、第2項、第455條前段與系爭
20 租約法律關係，請求被告給付如主文第1至3項所示，均有理
21 由，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
23 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
24 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
25 預供擔保後，得免為假執行。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項、
27 第91條第3項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文
28 第4項所示之金額。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
30 臺北簡易庭 法 官 林振芳

31 訴訟費用計算書：

01	項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
02	第一審裁判費	32,581元	
03	合 計	32,581元	

04 上列正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
06 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
09 書記官 蔡凱如