

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2710號

原告 卓玠峯

卓芯誼

卓育安

共同

訴訟代理人 沈明欣律師

被告 哥倫國際股份有限公司

法定代理人 詹月桂

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街○○○號房屋遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬貳仟元。

被告應自民國一一三年十二月一日起至遷讓返還前開第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳拾壹萬元。

本判決第一項、第二項於原告依序以新臺幣伍拾貳萬伍仟元、新臺幣陸萬肆仟元供擔保後，得假執行。但被告如依序以新臺幣壹佰伍拾柒萬肆仟元、新臺幣壹拾玖萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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。

二、原告主張：兩造於民國112年2月20日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告向伊承租共有之門牌號碼桃園市○○區○○街000號未辦理保存登記建物（下稱系爭房屋），租賃期間自112年3月16日起至117年3月15日止，被告

01 應於每月16日前繳納租金新臺幣（下同）21萬元，已先交付
02 42萬元作為押租金（下稱系爭押租金）。詎被告自113年6月
03 16起即未繳納租金，經扣抵系爭押租金後，積欠租金額仍達
04 2個月以上。伊遂於同年10月30日委由律師寄發存證信函，
05 催告被告於5日內繳清，否則系爭租約即為終止。被告於同
06 年11月4日收受該函後仍未清償租金，系爭租約即於同年11
07 月10日發生終止之效果。被告於系爭租約終止後拒不搬遷，
08 且僅再清償部分租金。爰依民法第767條第1項前段或第455
09 條規定，擇一求為命被告遷讓返還系爭房屋；另依系爭租約
10 之法律關係，求為命被告給付租金19萬2,000元，及自113年
11 12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付約定違約
12 金21萬元。且就請求遷讓房屋及給付租金部分願供擔保，請
13 准宣告假執行等語。

14 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳
15 述。

16 四、本院之判斷：

17 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
18 民法第767條第1項前段定有明文。次按房屋承租人遲付租金
19 達2個月以上總額者，出租人得定相當期限，催告承租人支
20 付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止租
21 約，此觀民法第440條第1、2項規定即明。而土地法為民法
22 之特別法，就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，應依
23 土地法第100條第3款所定以經扣抵擔保金後所積欠之租金額
24 為要件。且關於擔保抵償，該條款規定雖僅就未定有期限之
25 租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自
26 應類推適用（最高法院111年度台簡上字第44號判決意旨參
27 照）。

28 (二)原告主張伊出租共有之系爭房屋予被告，被告嗣未依約繳納
29 租金，經扣抵系爭押租金後，積欠租金額仍達2個月以上；
30 伊遂發函催告被告於5日內繳清，否則系爭租約即為終止，
31 被告收受該函後仍未依限清償租金，系爭租約已於113年11

01 月10日發生終止之效果等節，業據原告提出系爭租約、房屋
02 稅籍證明書、存證信函、掛號郵件回執為證（見卷第11至24
03 頁），堪以認定。系爭租約既經終止，被告占用系爭房屋即
04 無合法權源。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請
05 求被告遷讓返還系爭房屋，核屬有據。至原告另依民法第45
06 5條為同一請求部分，即無庸論述。

07 (三)次依系爭租約第3條第1款、第11條第3款分別約定，被告應
08 於每月16日前給付租金21萬元；且應自系爭租約終止之翌日
09 起至遷讓完畢之日止，按月給付與租金同額之違約金（見卷
10 第11至13頁）。揆諸該租約第11條標題為「違約罰則」，且
11 該條另有關於損害賠償之約定，應認違約金之約定係屬懲罰
12 性質。爰審酌兩造約定違約金之數額與租金相當，且原告表
13 明不另請求相當於租金之不當得利（見卷第48頁），以及被
14 告違約之一切情況，認兩造約定之違約金並無過高，無須酌
15 減。職是，原告請求被告給付積欠之租金，及按月依約定金
16 額如數給付違約金，亦屬有據。

17 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷
18 讓返還系爭房屋；另依系爭租約之法律關係，請求被告給付
19 19萬2,000元，及自113年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之
20 日止，按月給付21萬元，為有理由，應予准許。又原告就請
21 求遷讓房屋及給付租金部分願供擔保，聲請准為假執行之宣
22 告，合於民事訴訟法第390條第2項規定，爰酌定相當擔保金
23 額准許之。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得
24 預供擔保而免為假執行。

25 六、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院
26 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
27 明。

28 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 7 日

30 民事第三庭 法 官 譚德周

31 正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 7 日
04 書記官 陳欣汝