臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1627號

原　　告　黃文杰
　　蔡佳雯
前列黃文杰、蔡佳雯共同
訴訟代理人　黃泓勝律師
被　　告　臺灣優力建材有限公司
000000000000000000
法定代理人　楊文鋒
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年12月11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○○路○○○○○○○號之房房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告黃文杰新臺幣參萬柒仟元，並應自民國一百一十三年七月十六日止至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按日給付原告黃文杰新臺幣壹仟捌佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由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：原告蔡佳雯前委由其配偶即原告黃文杰（下合稱原告，分稱各述其名）於民國111年7月6日與被告簽訂廠房租賃契約，約定將蔡佳雯所有之桃園市○○區○○路000○00號房屋（下稱系爭房屋）出租與被告，租期自111年7月14日起至113年7月15日止，每月租金27,000元，日租金即900元（計算式：27,000元/30日＝900元），押租金44,000元

（下稱系爭租約）。詎被告自113年4月14日起即未再繳納租金，至系爭租約租期屆滿之113年7月15日止，被告已積欠租金81,000元，扣除押租金44,000元，被告尚積欠黃文杰租金37,000元。又系爭租約因租期屆滿而終止，被告未依約搬遷，其自該時起仍繼續占有系爭房屋，即屬無權占有，除應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，其於無權占有期間，另應按日給付黃文杰相當於日租金2倍之違約金1,800元。爰依系爭租約及民法第450條第1項、第455條第1項、第767條第1項前段之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第1至2項所示。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

㈠原告主張之上開事實，業據其提出房屋稅繳款書、系爭租約、財政部北區國稅局准予暫停營業備查函為證（見本院卷第7至44頁），經核與原告所述相符。而被告已於相當時期受合法通知，既於言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀為爭執，依民事訴訟法第436 條第2 項、第280 條第3 項準用同條第1 項之規定，應視同自認，自堪信原告之主張為真實可採。

㈡按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450 條第1 項、第455 條前段分別定有明文。查系爭租約之租期為111年7月14日起至113年7月15日止，為定有期限之租賃契約，則承租人於租賃期限屆滿後，自負有返還租賃物之義務，故原告依據租賃關係請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由。

㈢次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定有明文。又「押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充

後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。」（最高法院87年度台上字第1631號判決要旨參照）。本件被告未依約給付租金，至租期屆滿之日止，尚積欠81,000元，扣除押租金後，尚積欠租金37,000元，是原告黃文杰請求被告給付37,000元租金，即屬有據。

㈣末按系爭租約第7條第2項約定：「乙方（即被告）於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時騰空遷讓交還廠房時，甲方得按日向乙方請求按照日租金貳倍計算之違約金至遷讓之日止。」（本院卷第10頁）。本院審酌前開懲罰性違約金之目的應在於促使被告儘速遷讓返還系爭房屋及回復原狀，以使原告可依其意思自由使用收益系爭房屋，又考量被告於系爭租約租賃期滿後至今仍未返還系爭房屋予原告，並衡諸誠信原則、社會經濟狀況及一般租賃交易常態，復酌以被告應按日給付相當租金之違約金1,800元尚屬適當。從而，原告依系爭租約第7條第2項約定，請求被告應自113年7月15日起至返還系爭房屋之日止，按日給付黃文杰1,800元，洵屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及民法第450條第1項、第455條第1項、第767條第1項前段請求如主文第1至2項所示，即屬有據，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　26　　日

桃園簡易庭　法　官　汪智陽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　113　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　陳家蓁