

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度士簡字第1035號

原告 築禾建設股份有限公司

法定代理人 黃劍輝

訴訟代理人 陳宜新律師

被告 丘沁偉

胡育賢

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國108年9月9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○○街○○號三樓之一房屋騰空遷讓返還原告，並應自民國一〇八年七月一日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣叁萬壹仟元。

被告應連帶給付原告新臺幣貳拾捌萬叁仟陸佰陸拾陸元，及均自民國一〇八年八月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍仟零柒拾元由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、本件被告均經合法通知，俱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。

二、原告主張：

(一)原告所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○號3樓之1房屋(下稱系爭房屋)，於民國107年6月21日與被告丘沁偉、胡育賢簽訂不動產租賃契約書(下稱系爭租約)，由被告丘沁偉承租系爭房屋，被告胡育賢則為連帶保證人，租期自107年7月1日至108年6月30日止，被告丘沁偉應於每月1日前繳付租金新臺幣(下同)3萬1,000元，且於租賃期滿時應即將系爭房屋按照原狀遷讓交還。詎料，被告丘沁偉自107年12月起即未再給付租金，至108年6月30日止共積欠7個月租金，合計21萬7,000元，且迄今仍未交還系爭房屋

，嗣經原告委託律師分別於107年7月3日、9日發函請被告等人付清積欠租金及遷讓房屋，惟被告均置之不理。系爭租約已於108年6月30日租期屆滿終止，被告至今仍拒不遷讓，自屬無權占有系爭房屋，被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並連帶清償積欠之租金21萬7,000元。

(二)被告迄今仍未交還系爭房屋，依系爭租約第9條第3項、第11條約定，請求被告連帶給付自108年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按租金1倍計算之違約金即每月3萬1,000元。

(三)原告因委任律訟所支出酬金6萬6,666元，依系爭租約第9條第5項、第11條約定，此部分費用應由被告負連帶給付之責，乃依租賃及所有權之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並應自108年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告3萬1,000元；(二)被告應連帶給付原告28萬3,666元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、本院得心證之理由

(一)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第439條前段、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。

(二)經查，原告主張之事實，業據提出與所述相符之房屋稅繳款書、不動產租賃契約書、存證信函、存根等件為證，而被告均經合法通知既未到場，復無提出書狀作何聲明或陳述，堪信為真。基此，原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋、連帶給付欠繳之租金、違約金、律師酬金，應屬有據。

四、從而，原告依上開法律關係，訴請：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並應自108年7月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告3萬1,000元；(二)被告應連帶給付原告28萬3,666元，及均自起訴狀繕本送達翌日

01 即 108 年 8 月 13 日（見本院卷第 22、23 頁）起至清償日止，
02 按週年利率 5 % 計算之利息，為有理由，應予准許。

03 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
04 告敗訴之判決，依同法第 389 條第 1 項第 3 款之規定，應依職
05 權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用為 5,070 元（第一審
06 裁判費），應由被告連帶負擔。

07 中 華 民 國 108 年 9 月 23 日
08 士林簡易庭法官 楊峻宇

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 按他造當事人之人數附繕本）。

12 中 華 民 國 108 年 9 月 23 日
13 書記官 蘇彥宇