臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1850號

原　　告　李寶民

被　　告　丞商企業有限公司

兼法定代理人　趙昱茵

上列當事人間請求返還房屋事件，經本院於民國108年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告丞商企業有限公司應自門牌號碼：新北市○○區○○路○段000巷00號（含1至3樓）房屋遷出並騰空返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣128,000元，及自民國108年6月10日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國108年6月10日起至被告丞商企業有限公司遷讓返還第一項所示之房屋之日止，連帶按月給付原告新臺幣200,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告丞商企業有限公司負擔五分之三、被告連帶負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣3,811,818元供擔保者，得為假執行。但被告如以新臺幣11,435,454元為原告預供擔保者，得免為假執行。

本判決第二項及第三項已屆期者，得為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

二、原告方面：

㈠、緣原告於民國104年5月15日將新北市○○區○○路○段000巷00號地上三層樓即1至3樓建物（下稱系爭房屋）出租

予被告丞商企業有限公司（下稱被告丞商公司），並由其負責人即被告趙昱茵為連帶保證人，雙方簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），每月租金新臺幣（下同）4 萬元，租期於107 年5 月14日屆滿後，雙方未再立新租約，惟口頭約定由被告丞商公司繼續承租，所有條件系爭租約所載內容，被告丞商公司並開立一年期12張票面金額均為4 萬元之支票予原告，作為租金之支付，一年屆滿後再開立一年期之支票予原告。詎料，原告將上開12張支票交付銀行兌現，惟自108 年1 月至108 年4 月15日之支票竟全部退票，至今108 年5 月份之租金4 萬元亦未付款，期間原告於108 年1 月29日曾寄發存證信函予負責人即被告趙昱茵，為竟遭退回，後原告至系爭房屋，發現被告丞商公司將鐵門拉下鎖上，但無人在上址，因房屋無法打開，經問鄰人謂該公司已無人在上班或居住，不知去向，是原告不得已僅得提起本件訴訟。

㈡、依系爭租約第3 條約定：「租金每個月4 萬元，乙方（即被告丞商公司，下同）不得藉任何理由拖延或拒納」、第12條：「乙方若有違約情事，致損害甲方（即原告，下同）之權益時，願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師函用，均應由乙方負責賠償。」、第18條：特約應受強制執行之事項「…2.租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方決不異議」及第6 條「乙方於租期屆滿…應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方決無異議」，且民法第451 條：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約」及同法第455 條：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物…」而本件兩造於107 年5 月15日後已成立不定期租賃契約，然被告丞商公司自108 年1 月起已違反系爭租約第3 條應每月給付租金4 萬元，至今已達五個月，又被告二人目前已失

蹤不知去向，所寄存證信函亦遭退回，是原告自得以其違反系爭租約第3條之規定而終止租賃契約，並以本起訴狀繕本之送達作為終止租約之意思表示，終止契約後，原告爰基於租賃物返還請求權及所有物返還請求權（請法院擇一有利判決）被告丞商公司自應將系爭房屋遷讓返還原告；另被告丞商公司自108年1月份開始即未給付租金至自本件起訴時止共計5個月，原告請求被告連帶給付所積欠之租金20萬元及依系爭租約第12條約定因本件涉訟請律師代為撰狀之律師費8,000元；以及終止契約後被告未依約遷讓房屋而依系爭租約第6條所約定應連帶按月給付租金五倍之違約金即每月20萬元。

㈢、併聲明：

1、被告丞商公司應自系爭房屋遷出並騰空返還原告。

2、被告應連帶給付原告208,000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。

3、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至被告丞商公司遷讓返還第一項所示之房屋之日止，連帶按月給付原告20萬元。

4、訴訟費用由被告連帶負擔。

5、原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告方面：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

㈠、按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限，民事訴訟法第280條第1、3項定有明文。經查，原告主前開事實，業據其提出與其所述相符之系爭租約、支票暨退票理由單、存證信函暨回執、收據（見本院108年度板簡字第1648號〈下稱108板簡1648〉卷第15至37頁）為證，而被告

經合法通知未到庭，且未提出任何書狀作何聲明及陳述，揆諸上開規定，已發生視為自認之法律效果，自堪信原告上開之主張為真實。

㈡、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第450條第1、2項、第455條、第767條第1項前段、中段分別定有明文。又按系爭租約第3條約定：「租金每個月4萬元，乙方不得藉任何理由拖延或拒納」及第6條約定：「乙方於租期屆滿…應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方決無異議」等語至明。查，被告丞商公司積欠108年1月至4月租金，原告以本件起訴狀繕本之送達作為終止租約之意思表示，而本件起訴狀繕本既已於108年5月30日寄存送達被告丞商公司（見108板簡1648卷第47至49頁），則原告終止系爭租約，即屬有據。從而，原告依前開規定及約定，請求被告丞商公司將系爭房屋遷讓返還原告，且被告應連帶給付積欠自108年1月起至同年5月止租金共20萬元（計算式：4萬元/月x 5個月=20萬元）及因本件涉訟請律師代為撰狀之律師費8,000元，合計208,000元；以及終止契約後被告未依約遷讓房屋而依系爭租約第6條所約定應連帶按月給付租金五倍之違約金即每月20萬元（計算式：40,000元× 5=200,000元），核屬有據。然查，系爭租約第5條約定，被告丞商公司於承租系爭房屋時交付原告8萬元作為押租

保證金（見108 板簡1648卷第17頁），而原告並未提出其業將該筆8 萬元押租保證金退還被告，則就原告前開請求被告連帶給付208,000 元中，自應扣除該筆8 萬元押租保證金，故原告請求被告連帶給付128,000 元（計算式：208,000 元－80,000元=128,000元），為有理由，逾上開數額者，即屬無據。

五、綜上所述，原告依前開規定及約定，請求被告丞商公司遷讓返還系爭房屋，及被告連帶給付128,000 元暨自起訴狀繕本送達翌日起即108 年6 月10日起至清償日止按年息5%計算之利息，以及自108 年6 月10日起至被告丞商公司遷讓返還系爭房屋之日止，連帶按月給付原告200,000 元等語，為有理由，應予准許，逾上開數額者，應予駁回。本判決主文第一項部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，於法並無不合，爰依其聲請及依職權，分別酌定相當金額准予兩造供擔保後得為假執行及免為假執行。本判決第二、三項部分，又按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389 條第1 項第5 款定有明文，本件原告勝訴部分，因被告應給付之金額未逾50萬元，揆諸前開之規定，本院爰依職權宣告假執行，原告就該部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅係促請法院上開職權宣告之發動，本院就此部分不另為准駁之諭知。至原告敗訴部分，因其訴業經駁回，故該部分之假執行聲請已失所附麗，併予駁回。

六、本件訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2 項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　1　　日

民事第五庭　法　官　饒金鳳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　沈柏樺