

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度潮簡字第463號

原告 孫文憲

被告 林佳慧

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於114年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼屏東縣○○鄉○○街0號房屋騰空後遷讓返還原告。
- 二、訴訟費用新台幣（下同）1,760元由被告負擔，並加給自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、本判決第一項得假執行；被告如以113,300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，無民事訴訟法第386條各款情事，依原告聲請一造辯論判決。
- 二、原告主張：於113年12月5日將坐落屏東縣○○鄉○○街0號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，並簽立租約（下稱系爭租約），租期自113年12月5日起至114年12月4日止，租期1年，租金每月5,500元。惟被告僅繳納1個月之租金，於扣除1個月之押金，已積欠逾2個月之租金，原告多次請求被告限期繳納，被告仍未繳納，原告遂以簡訊通知終止租約，並亦以起訴狀做為終止租約的意思表示，兩造之租約既已終止，被告自屬無權占用系爭房屋，為此提起本件訴訟等語。並聲明（一）被告應將系爭房屋騰空後遷讓返還原告。（二）願供擔保，請准宣告假執行。（三）訴訟費用由被告負擔。
- 三、被告未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀做何聲明或陳述。
- 四、本院之判斷：
 - （一）原告主張被告向其承租系爭房屋，訂有系爭租約，然被告於租賃期間積欠房租，扣除押金後，被告尚積欠原告租金逾2

01 個月，原告已通知終止系爭租約，兩造之租約業已終止等
02 情，業據其提出手機簡訊、房屋租賃契約書等為證，而被告
03 經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲
04 明或陳述，依民事訴訟法第280條第1項規定，視為自認，堪
05 認屬實。

06 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
07 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
08 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
09 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
10 定，終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
11 民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段、第455條前
12 段分別定有明文。經查，系爭租約約定租期自113年12月5日
13 起至114年12月4日止，是系爭租約屬定期租賃契約，然系爭
14 租約已因被告未能依約給付足額租金，累積金額已逾2個月
15 租額，原告通知被告限期繳納，被告仍未繳納，兩造之租約
16 業已終止，租賃關係消滅，被告已失去使用收益系爭房屋之
17 權利，自負有返還租賃物之義務，是原告請求被告返還系爭
18 房屋，即屬有據，應予准許。

19 五、綜上所述，原告依民法第455條前段之規定，請求如主文第1
20 項所示為有理由，應予准許。

21 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
22 告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，職權宣
23 告假執行，並依同法第392條第2、3項規定，依職權宣告被
24 告如預供相當之擔保，得免為假執行。

25 七、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 1 日

27 潮州簡易庭 法 官 吳思怡

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者

01 ，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 1 日

03 書記官 李家維