

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第18號

原告 莊育信

被告 潘明昇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○鎮區○○路0段000巷000號1樓房屋遷讓返還予原告。

二、訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

三、本判決得假執行。

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條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告前向原告承租門牌號碼桃園市○鎮區○○路0段000巷000號1樓房屋之房間(下稱系爭房屋)放置物品，租賃期間自111年5月3日起至113年5月3日止，每月租金新臺幣(下同)3,000元，押租金則為3,000元(下稱系爭租約)。詎被告自112年1月起即未再依約給付租金，迄起訴時，被告遲付之租金額，扣除押租金後，已達2個月以上之租金額，故以起訴狀繕本之送達作為催告被告給付租金之意思表示，並限期被告於起訴狀繕本送達翌日起10日內給付積欠之租金，如逾期未給付則終止租約。而被告於起訴狀繕本送達翌日起逾10日仍未給付租金，系爭租約即已終止，被告即應遷讓交還系爭房屋。爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

01 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
02 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
03 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
04 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
05 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
06 延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止
07 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第2
08 項、第455條前段分別定有明文。次按出租人非因承租人積
09 欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房
10 屋。土地法第100條第3款亦有明文。是依前開規定，出租人
11 應於承租人所積欠租金扣抵押租金後達2個月時，始得於催
12 告承租人繳納而未獲清償後終止租約，並請求承租人返還租
13 賃物。

14 (二)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭租約為證(見本院
15 卷第4至7頁)，並有系爭房屋稅籍資料在卷可稽(見本院卷第
16 11頁)，本院審酌上開證據資料，堪信原告主張為真實。次
17 查，原告以起訴狀繕本送達之日為催告之意思表示，並限期
18 於翌日起10日內給付積欠之租金，如逾期未給付則終止租
19 約。而本件起訴狀繕本，於112年11月24日寄存於被告住所
20 地派出所，並於同年12月4日生送達之效力，有本院送達證
21 書在卷可參(見本院卷第14頁)，斯時被告扣除已付之押租
22 金3萬元，已欠租金逾2個月，被告自得以起訴狀繕本送達作
23 為催告給付租金之意思表示。又被告於起訴狀繕本送達翌日
24 起10內仍未給付租金，故系爭租約已於同年12月16日終止，
25 原告自得本於出租人之地位請求被告遷讓返還系爭房屋。

26 五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告遷讓返還
27 系爭房屋，為有理由，應予准許。

28 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
29 第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部
31 分諭知如主文第2項所示。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
02 中壢簡易庭 法 官 張博鈞
03 以上為正本係照原本作成。
04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
09 書記官 黃建霖