

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壢簡字第561號

原告 鼎倫租賃住宅代理有限公司

法定代理人 黃家倫

訴訟代理人 黃正宇

被告 伍雅軒

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年5月28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000巷0弄0號房屋騰空遷讓返還予原告。

二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣5萬2000元為原告預供擔保後，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，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：被告於民國112年8月21日向原告承租門牌號碼桃園市○鎮區○○路000巷0弄0號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自112年8月25日起至113年8月24日止，每月租金新臺幣（下同）1萬2000元，押租金2萬4000元（下稱系爭租約）詎被告自112年10月起即未支付租金，被告遲延給付租金逾3個月後，原告於112年12月1日以存證信函催告被告7日內支付租金，被告仍未給付，原告再以存證信函終止系爭租約，並於112年12月14日送達被告，故系爭租約於112年12月14日終止，被告自應騰空遷讓返還系爭房屋。爰依租賃物返還請求權提起本件訴訟等語，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

01 述。

02 四、得心證之理由：

03 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
04 前段定有明文。又系爭租約第16條第1項第2款、第2項第2款
05 約定：「承租人遲付租金之總額達2個月之金額，經包租業
06 (原告)定相當期限催告，仍不為支付，包租業得提前終止租
07 約，承租人不得要求任何賠償」、「包租業依前項第2至10
08 款終止者，應於終止前30日，檢附相關事證，以書面通知承
09 租人。」

10 (二)原告主張被告積欠租金之事實，業據其提出與所述相符之系
11 爭租約、存證信函及回執為證（見本院卷第6至32頁）；而
12 被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場陳述意見或提出書
13 狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項前段規
14 定，應視同自認，原告前開主張，堪信為真實。

15 (三)經查，被告自112年10月起即未按期支付租金，原告並於112
16 年12月1日寄送存證信函予被告，向被告為催告7日內支付租
17 金之意思表示，該存證信函於112年12月4日送達被告，有存
18 證信函及回執在卷可參（見本院卷第23至24、28頁）。原告
19 復於112年12月13日寄送存證信函予被告，向被告為催終止
20 系爭租約之意思表示，並於112年12月14日送達被告，有存
21 證信函及回執在卷可參（見本院卷第25至27頁），是依上開
22 系爭契約之約定，系爭租約應於30日後之113年1月13日合法
23 終止。至原告主張系爭租約於112年12月14日終止，未符系
24 爭租約第16條2項第2款約定，顯有誤，然不影響系爭租約嗣
25 後已終止之事實。準此，系爭租約既已合法終止，被告繼續
26 占用系爭房屋即屬無權占有，是原告依上開規定請求被告騰
27 空遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

28 五、綜上所述，原告依租賃物返還請求權，請求被告騰空返還系
29 爭房屋，為有理由，應予准許。

30 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
31 第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第3

92條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免
為假執行。

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
分諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 6 月 12 日
中壢簡易庭 法 官 張博鈞

以上為正本係照原本作成。

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 6 月 12 日
書記官 黃建霖