

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第1589號

原告 陳聯象

被告 凌明芳

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○路000巷000號右1室返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣41,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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條各款所列情形，爰依同法第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於民國112年10月2日與原告簽立住宅房屋租賃契約（下稱本件租約），約定原告將坐落桃園市○○區○○路000巷000號右1室房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間為112年10月15日至113年10月14日，嗣被告於113年4月15日提前解約，原告於同年月22日退還9,500元後，兩造已合意終止本件租約，而被告迄今仍持續未交還鑰匙且尚有私人物品未搬離，爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭房屋返還予原告。

01 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

02 三、本院之判斷：

03 (一)原告主張被告於112年10月2日與原告簽立本件租約，約定原
04 告將系爭房屋出租予被告，租賃期間為112年10月15日至113
05 年10月14日，嗣被告於113年4月15日提前解約，原告於同年
06 月22日退還9,500元後，兩造已合意終止本件租約等情，業
07 據提出與其所述相符之本件租約、系爭房屋照片等為證（見
08 本院卷第7至16頁反面、第29頁），又被告受合法通知未於
09 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第
10 436條第2項、第280條第3項準用同條第1項規定，視同自
11 認，堪認原告上開主張為真實可採。

12 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
13 前段定有明文。本件租約已於113年4月22日終止，已如前
14 述，則原告依前揭規定請求被告返還系爭房屋，為有理由，
15 應予准許。又縱本件租約未經兩造合意終止，本件租約亦已
16 於113年10月14日屆期，是原告仍得請求被告將系爭房屋返
17 還原告，併此敘明。

18 四、綜上所述，原告依租賃契約之法律，請求判決如主文第1項
19 所示，為有理由，應予准許。

20 五、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
21 第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，就被告敗訴部
22 分依職權宣告假執行，並依職權酌定被告供所定金額之擔保
23 後，得免為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
25 提證據，經本院斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論
26 述，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

29 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

30 以上為正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明

- 01 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
- 02 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。
- 03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。