

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第291號

原告 宗達租賃有限公司

法定代理人 張慶芳

訴訟代理人 葉鈞律師

被告 財團法人卡爾教育基金會

法定代理人 吳淑玲

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國111年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹縣○○市○○○街○段○○○號、一七九號及一八一號房屋騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國107年11月28日簽訂建物租賃合約，約定由被告向原告承租門牌號碼新竹縣○○市○○○街○段○○○號、179號及181號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自108年8月1日起至112年12月4日止，租金為108年8月1日起至110年7月31日止每月新臺幣（下同）262,500元（含稅，下同）、110年8月1日起至112年12月4日止每月304,500元，被告應於每月5日以匯款方式給付，另押租保證金50萬元（下稱系爭租約），系爭租約並經公證。詎被告自110年6月起即

01 未再給付租金，而原告分別於110年8月12日及同年11月12日
02 寄發存證信函，催告被告給付租金，倘逾期未付，系爭租約
03 即行終止，不另通知，惟未獲置理，是兩造間之系爭租約已
04 告終止。又被告迄今尚有110年6、7、8、9、11、12月及111
05 年1至5月，共計11個月之租金未給付，原告再以本件起訴狀
06 之送達為終止系爭租約之意思表示。爰依兩造間系爭租約之
07 契約法律關係提起本件訴訟，請求被告騰空遷讓返還系爭房
08 屋予原告等語。並聲明：如主文第1項所示；願供擔保，請
09 准宣告假執行。

10 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
11 述。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告主張之前揭事實，業據其提出系爭租約、存證信函暨收
14 件回執等件為證（見本院卷第12至42頁），核與其所述相
15 符，而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到
16 場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，以供
17 本院審酌，自堪認原告之主張為真實。

18 (二)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
19 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。承租人租金支付
20 有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如
21 承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為
22 房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項
23 之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應
24 於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第455條、第4
25 40條第1、2項分別定有明文。次按「本合約終止或屆滿後，
26 乙方（即被告）應無條件將租賃標的物以終約日／屆滿日現
27 況騰空點交返還甲方（即原告）」、「乙方連續拖欠租金且
28 積欠租金總額達二個月以上時，經甲方書面催告限期繳納，
29 乙方仍不支付者，不待租約屆滿，甲方得終止租約」，系爭
30 租約第7條第1項、第3項第2款亦分別有約定。

31 (三)經查，被告自110年6月起即未依約給付租金，至110年11月

01 為止，共積欠當年度6月租金262,500元、7月租金262,500
02 元、8月租金304,500元及9月租金304,500元，合計已達4個
03 月共1,134,000元，縱先以押租保證金50萬元抵充租金，仍
04 達2個月之租期及租額，原告始於110年11月12日以存證信函
05 催告被告於該函送達後5日內清償租金，逾期未履行，系爭
06 租約即行終止，經被告收受後仍未給付，而原告再以本件起
07 訴狀之送達被告為終止系爭租約之意思表示，亦經本院將該
08 意思表示於111年6月7日送達被告（見本院卷第54頁），依
09 前揭規定，系爭租約業經原告合法終止，被告自應依民法第
10 455條之規定及系爭租約之約定，返還系爭房屋予原告。惟
11 被告既迄未騰空返還，則原告依兩造間系爭租約第7條約
12 定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，應屬有據。

13 四、綜上所述，原告依系爭租約之契約法律關係，請求被告騰空
14 遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

15 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
16 法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖
17 陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職
18 權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知，併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日
21 竹北簡易庭 法 官 彭淑苑

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日
26 書記官 林琬茹