

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第554號

原告 蔣泐妙

被告 禾研科技股份有限公司

法定代理人 鄭文一

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○段○○○巷○○○○號房屋騰空遷讓交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：被告前向原告承租其所有門牌號碼高雄市○○區○○路○段000巷00○0號房屋（下稱系爭房屋），兩造於民國108年10月17日簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自民國108年11月1日起至111年10月31日止，共計3年。被告自109年11月起，其租金即未曾繳納，爰依民法第767條第1項規定提起本訴等語。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓交付原告。

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、本院之判斷：

按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之

01 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
02 始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約；
03 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440 條、
04 第455 條前段分別定有明文。經查：

05 1. 原告主張被告於108年11 月1日向原告承租系爭房屋，於租
06 期自108 年11 月1日起至111 年10月31日止，每月租金40,0
07 00元之事實，業據提出系爭租約1 份為憑（見審訴卷第21
08 至27 頁）。而被告於109 年11月起即未再繳納房租，屢經
09 原告催告，均未再繳納房租等情，經原告於本院陳述在卷，
10 亦有本院110年度訴字第817號判決書附卷可佐（見審訴卷第
11 13-18 頁），而被告已於相當時期受合法通知，既未於言詞
12 辯論期日到場，復未提出任何書狀以供本院審酌，本院依上
13 開證據調查之結果，認原告主張之事實，堪認為真。

14 2. 另原告以本院起訴狀繕本送達被告作為終止系爭租約之意思
15 表示，而其已於111 年6月18日送達於被告，有本院送達證
16 書在卷可稽（見本院卷第48頁），迄該日為止，被告積欠之
17 租金已有19個月餘，扣除2個月押金，已達2 個月以上之租
18 額且遲延給付亦已逾2 個月，則原告以起訴狀繕本送達被告
19 為終止系爭租約之意思表示，即屬有據，被告自負有返還租
20 賃物即系爭房屋之義務。從而，原告本於系爭租約及租賃物
21 返還請求權之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空，並將
22 系爭房屋遷讓交付予原告，為有理由，應予准許。

23 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法租賃法律關係，請求被告
24 騰空遷讓交付系爭房屋，為有理由，應予准許。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
27 民事第一庭 法 官 張琬如

28 以上正本係照原本作成。

29 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。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日

