

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第757號

原告 林育存

被告 郭祐瑋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月4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000號11樓房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣36萬元為被告供擔保後，得假執行。

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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國113年1月8日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號11樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自113年1月10日起至114年1月9日止，每月租金新台幣（下同）21,000元，並由被告負擔水、電及瓦斯費用。詎被告繳交113年1、2、3月份之租金後，迄至113年11月均未再繳納租金，扣除押租金42,000元後，欠租達126,000元，且未依約繳納水費325元、電費2,138元及瓦斯費1,215元，依兩造間租賃契約，原告得終止租賃契約並請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告等情，並聲明：如主文所示。被告則經合法通知無正當理由不到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、按承租人應依約定日期，支付租金；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個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。經查，本件原告主張之事實，業據其提出系爭租賃契約書、存證信函、瓦斯費查詢資料、電費帳單歷史資訊、臺灣自來水公司水費查詢結果等件為證（見本院卷第11至36頁），而被告對於原告主張之事實，並未到場或提出書狀為具體之答辯或爭執，復未就本件未發生或已消滅之事實，提出證據加以反駁，則原告主張之事實，自堪信為實在。從而，原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，於法洵屬有據。

四、綜上所述，本件原告請求判決如主文第1項所示之內容，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額併予宣告之。

五、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

民事第二庭 法 官 林昶燁

以上正本係照原本作成。

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 12 月 18 日

書記官 林慧雯