

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第466號

原 告 簡淑燕
訴訟代理人 陳怡婷
被 告 張詠富即張譽耀

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國113年7月3日言詞辯論
終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○00○○號B2室房屋
(含附表所示物品)騰空遷讓返還給原告。

訴訟費用由被告負擔。並確定被告應給付原告的訴訟費用額為新
臺幣1,000元，及應於判決確定的隔日起至清償日止，按照年息
百分之5計算之利息。

本判決可以假執行。

事實及理由

甲、程序事項：

一、被告經合法通知，沒有在言詞辯論期日到場，本件也沒有民
事訴訟法第386條各款規定的情形，因此，本院依照原告的
聲請，由他一造辯論而下判決。

乙、實體事項：

一、原告主張：

(一)、被告向原告承租門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○00○○號
B2室房屋(下稱本件房屋)，並簽訂房屋租賃契約書(下稱
本件租約)，約定租賃期間自民國108年1月15日起，每月租
金為新臺幣(下同)2,000元。但是，被告自111年8月1日起即
未給付租金，經原告催告於112年12月31日繳納仍未支付，
原告已於113年1月30日寄發存證信函終止租約。但被告未將
本件房屋遷空交還原告，原告依照本件租約、民法第455
條、第767條提起本件訴訟，請求被告應將本件房屋包含其
在屋外堆放之雜物及空地停放之車輛(如附表所示)騰空返還

01 給原告等語。

02 (二)、聲明：如主文所示。

03 二、被告沒有在言詞辯論期日到場或提出書狀做任何爭執。

04 三、法院的判斷：

05 (一)、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
06 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
07 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
08 租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終
09 止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物
10 者，得請求返還之。民法第440條、第455條前段、第767條
11 第1項分別有明文規定。

12 (二)、原告主張被告積欠租金未繳納，經原告以被告積欠租金達2
13 個月以上，經催告後未付，已寄發存證信函通知被告終止租
14 約的事實，已經提出本件租約、對話紀錄、存證信函、回執
15 等為證（見本院卷第13至27頁、第39至41頁、第115頁），
16 被告也沒有爭執，原告的主張應該可以相信是事實。

17 (三)、又本件租約第11條約定「乙方(承租人)不續租，租期屆滿，
18 應立即遷讓房屋交予甲方(出租人)，否則沒收保證金」等
19 語，有租卷可查(見本院卷第13頁)。

20 (四)、原告既已合法終止租約，其依照本件租約、民法第455條、
21 第767條第1項規定，請求被告將本件房屋包含附表所示物品
22 遷讓返還，就有依據。

23 四、結論，原告依照本件租約、民法第455條、第767條規定，請
24 求被告騰空並遷讓交還本件房屋給原告，為有理由，應該准
25 許。

26 五、本件命被告給付部分，是就民事訴訟法第427條第2項訴訟適
27 用簡易程序所為被告敗訴的判決，依照同法第389條第1項第
28 3款規定，應該依職權宣告假執行。原告就此雖陳明願供擔
29 保請准宣告假執行，然此僅為促請法院注意之性質，就不另
30 為准駁之諭知。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
02 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
03 法 官 吳芙蓉

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
06 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
09 書記官 江芳耀

10 附表：

11

編號	物品名稱	放置地點	備註(現場照片)
1	雜物一批	本件房屋外走廊	本院卷第117至119頁
2	雜物一批	本件房屋外空地	本院卷第125頁
3	汽車一台	本件房屋外空地	本院卷第127至129頁