

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭民事簡易判決

113年度嘉簡字第817號

原告 蘇富美

訴訟代理人 林俊生律師

被告 蔡旺都

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼嘉義市○○路000號建物騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣162,000元。

訴訟費用除減縮部分外由被告負擔。

本判決第1至2項得假執行。

事實及理由

一、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，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告減縮後聲明：如主文第1至2項所示。陳述：

(一)兩造於民國112年8月30日訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向原告承租門牌號碼嘉義市○○路000號建物（下稱系爭建物），租賃期間自112年9月1日起至113年8月31日止，被告已給付押金新臺幣（下同）18,000元，並應於每月7日前給付租金18,000元。

(二)詎被告承租系爭建物後，積欠租金多期，經原告以押金抵付，至今尚欠租金162,000元未清償，原告業已終止系爭租約。爰依系爭租約、物上請求權之法律關係，請求判決如主文第1至2項所示。

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、民事訴訟法第280條第1項前段、第3項前段規定「當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認」、「當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項

01 之規定」；民法第439條第1項前段規定「承租人應依約定日
02 期，支付租金」，第455條前段規定「承租人於租賃關係終止
03 後，應返還租賃物」，第767條第1項前段、中段規定「所有人
04 對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其
05 所有權者，得請求除去之」；土地法第98條第1項規定「以現
06 金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部」，第100條
07 第3款規定「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。三、
08 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時」；租
09 賃住宅市場發展及管理條例第7條第2項規定「出租人應於租賃
10 契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務
11 時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金」。經查：

12 (一)原告主張之事實，業據其提出房屋稅籍證明書、系爭租約、
13 照片、存證信函為證，被告經合法通知，於言詞辯論期日不
14 到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項
15 前段、第1項前段規定，視同自認，堪信原告之主張為真。

16 (二)系爭租約既因終止而消滅，則原告依系爭租約、物上請求權
17 之法律關係，請求判決如主文第1至2項所示，合於前開規
18 定，為有理由，應予准許。

19 五本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，就主文第1至2項部
20 分，應依職權宣告假執行。

21 六本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果
22 無影響，不另論述。

23 七訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

25 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

26 法 官 廖政勝

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並
29 按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

31 書記官 林金福