

原告 吳宗翰
訴訟代理人 吳明昌
被告 陳忠永

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3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○○○○○○○○號八樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參萬柒仟伍佰元，及自民國一百一十三年十一月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟捌佰柒拾元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項、第二項得假執行。

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：原告於民國112年2月27日與被告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），將門牌號碼高雄市○○區○○路000○○號8樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定每月租金新臺幣（下同）15,000元、租賃期間自113年3月1日起至114年2月28日止，押租金30,000元。系爭租約期限屆滿後，被告仍持續占用系爭房屋，自屬無權占用系爭房屋，原告自得請求被告遷讓系爭房屋，又被告積欠113年5月1日起至113年9月15日止，計4個月又15日租金計67,500元，經扣除押金30,000元後，請求被告給付37,500元。為此，爰依系爭租約提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應將門牌號碼高雄市○○區○○

○路000○0號8樓房屋騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告37,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。原告主張系爭租約租期業已屆至，被告卻遲未遷讓返還系爭房屋等情，業據其提出系爭租約等件在卷可稽（見本院卷第23至49頁），又被告已於相當時期受合法通知而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依本院前開證據調查之結果，堪認原告主張之事實為真實，則系爭租約既已於114年2月28日屆期，被告卻仍占用系爭房屋，自屬無權占用，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有理由。

(二)原告請求被告給付積欠租金部分：

按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。查原告主張被告積欠113年5月1日起至113年9月15日止，計4個月又15日租金計67,500元，業據其提出系爭租約、存證信函等件在卷可稽（見本院卷第23至49頁），又被告已於相當時期受合法通知而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依本院前開證據調查之結果，堪認原告主張之事實為真實，又前開金額經扣抵押租金30,000元後，原告得請求被告給付37,500元。

五、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，且被告應給付原告37,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起即113年11月8日（見本院卷第61、63頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息為有理由，應予准許。

01 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
02 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
03 定，應依職權宣告假執行。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
05 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

06 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
08 鳳山簡易庭 法 官 侯雅文

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
14 書記官 王居玲