

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度鳳簡字第44號

原 告 吳宗翰

訴訟代理人 吳明昌

被 告 陳忠永

0000000000000000

0000000000000000

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○0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○

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

04 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
05 或陳述。

06 四、得心證之理由：

07 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋部分：

08 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
09 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
10 第455條前段分別定有明文。原告主張系爭租約租期業已屆
11 至，被告卻遲未遷讓返還系爭房屋等情，業據其提出系爭租
12 約等件在卷可稽（見本院卷第23至49頁），又被告已於相當
13 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
14 狀爭執，依本院前開證據調查之結果，堪認原告主張之事實
15 為真實，則系爭租約既已於114年2月28日屆期，被告卻仍占
16 用系爭房屋，自屬無權占用，原告請求被告遷讓返還系爭房
17 屋，自屬有理由。

18 (二)原告請求被告給付積欠租金部分：

19 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
20 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
21 付之押租金，發生當然抵充之效力。查原告主張被告積欠11
22 3年5月1日起至113年9月15日止，計4個月又15日租金計67,5
23 00元，業據其提出系爭租約、存證信函等件在卷可稽（見本
24 院卷第23至49頁），又被告已於相當時期受合法通知而於言
25 詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依本院前開證
26 據調查之結果，堪認原告主張之事實為真實，又前開金額經
27 扣抵押租金30,000元後，原告得請求被告給付37,500元。

28 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
29 讓返還予原告，且被告應給付原告37,500元，及自起訴狀繕
30 本送達翌日起即113年11月8日（見本院卷第61、63頁）至清
31 傱日止，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 凤山簡易庭 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