

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第637號

原告 林雪鳳

被告 杜光華

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。經查，原告起訴原請求：被告應將坐落臺中市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓交付原告，並自民國113年3月11日起至交屋日止，按月給付賠償新臺幣（下同）5,500元，及水電費共18,951元。嗣於113年11月14日本院言詞辯論期日當庭將聲明更正為：被告應將系爭房屋騰空遷讓交還原告，核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

二、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條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：緣兩造前於110年10月10日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租

01 賃期間自110年10月10日起至111年10月10日止，每月租金5,
02 000元。嗣系爭租約到期後，兩造未再繼續簽訂租賃契約，
03 被告雖持續繳納每月租金5,000元予原告，惟自113年3月11
04 日起即未繼續繳納租金，經原告以通訊軟體LINE（下稱LIN
05 E）向被告催討租金，被告均未置理，亦未遷讓返還系爭房
06 屋。為此，爰依民法第440條第2項規定終止系爭租約，請求
07 被告騰空遷讓返還系爭房屋等語。並聲明：被告應將系爭房
08 屋騰空遷讓交還原告。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
10 述。

11 三、本院得心證之理由：

12 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
13 他方支付租金之契約。租賃定有期限者，其租賃關係，於期
14 限屆滿時消滅。民法第421條第1項、第450條第1項分別定有
15 明文。再按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期
16 限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，
17 出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非
18 達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約
19 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
20 終止契約。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收
21 益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續
22 契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第44
23 0條第1項、第2項、第451條、第455條前段亦分別定有明
24 文。經查，原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約、系
25 爭房屋稅籍證明書、建物所有權狀、LINE對話紀錄、被告占
26 用系爭房屋照片等件為證（見本院卷第62頁至第67頁、第78
27 頁、第80頁至第92頁、第94頁至第96頁）。而被告對原告主
28 張之事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日
29 到場，亦未提出準備書狀爭執，本院依調查證據之結果，堪
30 信原告此部分之主張為真實。

31 (二)又本件原告自陳於111年10月10日系爭租約到期後，被告仍

繼續使用系爭房屋並繳納房屋租金，自應視為兩造間以不定期限繼續租賃關係，嗣被告自113年3月11日起即未繼續繳納租金，且迄今已達二個月以上遲付租金之情形，則原告以本件訴狀送達被告，作為終止不定期租賃關係，並同時請求被告於租賃關係終止後，將系爭房屋騰空遷讓返還予原告自屬有據，應為可採。

四、綜上所述，原告依民法第440條第2項之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，為有理由，應予准許。

五、本判決係適用簡易程式所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

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 20 日
豐原簡易庭 法 官 林冠宇

以上為正本係照原本作成

中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
書記官 林錦源

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。