

01 臺灣臺中地方法院民事判決

02 113年度豐簡字第637號

03 原告 林雪鳳  
04 被告 杜光華

05 0000000000000000  
06 0000000000000000  
07 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1  
08 4日言詞辯論終結，判決如下：

09 主文

10 被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋騰空遷讓返還  
11 予原告。

12 訴訟費用由被告負擔。

13 本判決得假執行。

14 事實及理由

15 壹、程序事項：

16 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  
17 訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事  
18 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  
19 文。經查，原告起訴原請求：被告應將坐落臺中市○○區○  
20 ○路000號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓交付原告，並自  
21 民國113年3月11日起至交屋日止，按月給付賠償新臺幣（下  
22 同）5,500元，及水電費共18,951元。嗣於113年11月14日本  
23 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  
24 遷讓交還原告，核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定  
25 相符，應予准許。

26 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  
27 第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為  
28 判決。

29 貳、實體事項：

30 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  
31 （下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租

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

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述。

三、本院得心證之理由：

(一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民法第421條第1項、第450條第1項分別定有明文。再按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項、第451條、第455條前段亦分別定有明文。經查，原告主張之上開事實，業據其提出系爭租約、系爭房屋稅籍證明書、建物所有權狀、LINE對話紀錄、被告占用系爭房屋照片等件為證（見本院卷第62頁至第67頁、第78頁、第80頁至第92頁、第94頁至第96頁）。而被告對原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，本院依調查證據之結果，堪信原告此部分之主張為真實。

(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。