

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第997號

原告 李柏陞
被告 黃佳雯

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國113年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街00巷0號1樓B間（如附圖所示）房屋遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣696,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

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條各款所列情形，爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告向原告承租門牌號碼基隆市○○區○○街00巷0號1樓B間房屋（位置如租賃契約附圖所示，下稱系爭房屋），約定每月租金5,800元，租期自113年4月1日起至114年3月31日止，租金應於每月10日前繳納，兩造簽訂房屋租賃契約並經公證，系爭租約第15條約定被告遲付租金之總額達2個月時，原告得提前終止契約。詎被告於113年6月10日給付6月份租金後，再未為任何給付，原告於113年8月13日以LINE、存證信函催告被告於同年8月20日前繳交租金，被告並未於期限內繳清欠租，原告遂於113年8月20日以LINE及存證信函、113年10月14日以存證信函、113年11月18日以LINE及存證信函、113年11月21日以LINE及存證信函通知被告

01 終止系爭租約，被告已遲付租金達2個月以上，原告並已定
02 相當期限催告被告，被告仍未給付租金，系爭租約即因終止
03 而消滅，被告自應返還系爭房屋。爰依系爭契約提起本件訴
04 訟，並聲明如本判決主文第1項所示。

05 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
06 何聲明或陳述。

07 四、本院之判斷：

08 (一)原告主張之事實，業據其提出與所述相符之基隆市稅務局房
09 屋稅稅籍證明書、系爭租約、113年10月14日基隆新民郵局
10 存證號碼000039號存證信函、113年11月12日基隆新民郵局
11 存證號碼000043號存證信函、113年11月18日基隆新民郵局
12 存證號碼000044號存證信函、113年11月21日基隆新民郵局
13 存證號碼000045號存證信函、原告與被告之LINE對話紀錄截
14 圖等件為證，且被告經合法通知，未到庭爭執，亦未提出書
15 狀表明證據或有利於己之答辯以供審酌，本院綜合上開證據
16 資料，自堪信原告之主張為真實。

17 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
18 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
19 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
20 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
21 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。
22 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1
23 項、第2項、第455條前段定有明文。又按系爭租約第15條約
24 定：「乙方（即被告）有下列情形之一者，甲方（即原告）
25 得提前終止租約：一、乙方遲付租金之總額達二個月之金
26 額，經甲方定相當期限催告，仍不為支付時。」，系爭租約
27 第12條約定：「…乙方應於租約期滿或終止時，將租賃房屋
28 遷讓交還給甲方…」，是被告於遲付租額達2個月，經原告
29 催告仍未給付而為通知終止租約時，系爭租約即終止，被告
30 應返還系爭房屋予原告。查被告自113年7月份起即未再繳付
31 租金，雖原告前於113年8月20日以LINE告知被告未依限於8

01 月20日給付積欠租金，依法終止租約等語，然斯時被告積欠
02 租金尚未逾2個月（迄至113年8月31日止始達2個月），自不
03 生終止契約之效力，其後原告於113年11月12日以LINE通知
04 被告限於同年月15日前繳清積欠之5個月房租，被告已讀，
05 被告未依限繳納租金，原告再於同年11月18日以LINE通知被
06 告限於同年月20日前繳清積欠之5個月房租，若屆期未付，
07 租約即行終止，不另通知，被告已讀上開催告暨終止之意思
08 表示，被告屆期仍未給付積欠租金，是系爭租約應於113年1
09 1月20日發生終止之效力。從而，原告於兩造租賃關係終止
10 後，本於系爭租約規定，請求被告應將系爭房屋遷讓交還原
11 告，為有理由，應予准許。

12 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
13 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
14 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
15 預供擔保後，得免為假執行。

16 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
17 第2項、第385條第1項前段、第78條、第389條第1項第3款、
18 第392第2項，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
20 基隆簡易庭 法 官 黃梅淑

21 以上正本係照原本作成。

22 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
23 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
26 書記官 謝佩芸