

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1051號

原告 朱美蘭

訴訟代理人 施知洲

被告 蘇冠諭

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將新北市○○區○○○道000號1樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣17萬1,200元。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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，爰准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告於民國112年6月5日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○○道000號1樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自112年6月5日起至114年6月4日止，於每月5日前給付租金新臺幣（下同）4萬2,800元，簽約時同時支付押租金8萬元。詎被告於112年8月至11月均未給付租金，積欠租金已逾2個月，原告於112年12月6日以蘆洲中原路郵局第222號存證信函催告被告於同年月13日前給付積欠之租金，被告仍置之不理。原告遂以本件起訴狀繕本送達被告為終止系爭租約之意思表示通知，系爭租約既已終止，被告即無繼續占用系爭房屋之合法權源，原

01 告得依民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第76  
02 7條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原  
03 告。又被告積欠112年8月至112年11月共4個月之租金合計17  
04 萬1,200元（計算式：42,800×4=171,200），原告自得依系  
05 爭租約之約定，請求被告給付租金17萬1,200元等語。

06 (二)聲明：

07 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

08 2.被告應給付原告17萬1,200元。

09 二、被告方面：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未  
10 提出書狀作任何有利於己之聲明或陳述。

11 三、本院之判斷：

12 (一)按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告  
13 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得  
14 終止契約。」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達  
15 2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。」、「承租  
16 人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」民法第440條第1、  
17 2項前段、第455條前段分別定有明文。又「所有人對於無權  
18 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」民法第767條第1  
19 項前段亦有明文。再系爭租約第14條約定：「甲乙（即原被  
20 告）丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件  
21 時，甲方得隨時解約收回房屋，…。」另承租人積欠租金，  
22 除以擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回房  
23 屋，復為土地法第100條（房屋租賃收回房屋之限制）第3款  
24 所明定。且土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，  
25 雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同  
26 一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516  
27 號判決意旨參照）。

28 (二)原告主張之上述事實，業據提出與所述相符之系爭租約、蘆  
29 洲中原路郵局第222號存證信函、限時掛號函件執據及掛號  
30 郵件收件回執等件影本為證（見本院113年度重簡字第354號  
31 卷第13至19頁，本院卷第67至73頁），而被告已於相當時期

01 受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出相關書狀  
02 爭執，是本件原告之主張，堪信為真實。從而，原告依系爭  
03 租約、民法第455條前段及第767條第1項前段規定，訴請被  
04 告騰空遷讓返還系爭房屋及給付租金17萬1200元，均為有理由，應予准許。

06 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條前段及第767條第  
07 1項前段規定，聲明請求：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返  
08 還原告。(二)被告應給付原告17萬1200元，均為有理由，爰判  
09 決如主文。

10 五、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日  
12 民事第四庭 法官 張筱琪

13 以上正本係照原本作成

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
15 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日  
17 書記官 楊振宗