

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1457號

原告 蔡仁睿
訴訟代理人 許峻瑋律師
被告 陳家彥

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○號四樓房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾參萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾壹萬貳仟玖佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊向訴外人郭美嬌承租新北市○○區○○街00號4樓房屋（下稱系爭房屋），伊於民國111年11月12日再將系爭房屋出租予被告，兩造並訂有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自111年11月12日至113年9月11日止，每月租金新臺幣（下同）2萬7,000元。豈料，被告自112年10月開始即未按期繳付租金，至112年12月13日止已遲付3個月租金，經原告以通訊軟體LINE催告被告給付租金未果，原告即寄發存證信函通知被告限期繳清並終止系爭租約，並於112年11月25日再以通訊軟體LINE傳送前開存證信函照片並向被告表示於112年11月30日終止系爭租約、112年12月25日再

01 次以通訊軟體LINE向被告表示終止系爭租約之意思，被告於
02 系爭租約終止後仍繼續占用系爭房屋，屬無權占有，爰依民
03 法第962條前段之規定，訴請被告遷讓返還系爭房屋等語。
04 並聲明：如主文第1項、第3項所示。

05 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
06 述。

07 三、經查，原告主張上情，業據提出其與郭美嬌間之房屋租賃契
08 約書、系爭租約、通訊軟體LINE對話紀錄、存證信函及掛號
09 回執等件為證（見本院113年度板簡字第452號卷【下稱板簡
10 卷】第19頁至43頁、本院卷第41頁至55頁）。又被告對於上
11 開事實，已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到
12 場爭執，亦未提出書狀作何答辯，依民事訴訟法第280條第3
13 項前段準用第1項規定，視同自認，本院依調查證據之結果
14 及斟酌全辯論意旨，堪信原告上開主張為真實。則系爭租約
15 既經原告於112年12月25日合法終止，被告仍繼續占有使用
16 系爭房屋，自屬無權占有，是原告依民法第962條前段規
17 定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，自屬有據，應
18 予准許。

19 四、綜上所述，原告依民法第962條前段規定請求如主文第1項所
20 示，為有理由，自應准許。

21 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌
22 定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規
23 定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

26 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

27 法官 黃信滿

28 法官 謝依庭

29 以上正本係照原本作成

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
02 書記官 邱雅珍