

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1136號

原告 李沛湘

被告 謝碧妮

0000000000000000

林宗植

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年7月23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○○路0段00巷00弄0號號4樓房屋遷讓返還原告。

被告應連帶自民國114年6月9日起至將前項房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告新臺幣1萬元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

一、程序方面：

本件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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)被告謝碧妮於民國113年1月10日邀同被告林宗植為連帶保證人向原告承租原告所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0號號4樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自113年1月10日起至114年1月9日止，租金每月新臺幣（下同）1萬元，應於每月9日前給付，押租金2萬元。且期屆滿後未續定書面租約，依民法第451條規定視為以不定期限繼續租約。詎承租人自114年4月9日起即未依約給付租金，迄同年8月9日止，共欠租5萬元，經以押租金抵充後，尚欠3萬元，總額已逾2期以上。原告已以存證信函通知承租人應於7日內繳清欠負租金，逾期終止租約。被告謝碧妮於114年9月15日收受送達後，迄未繳付積欠租金，系爭租約應於114年9月23日經

原告合法終止。系爭租約終止後，被告謝碧妮已無法律上原因得繼續占有系爭房屋，爰本於民法第797條第1項規定提起本訴，請求被告2人應將系爭房屋遷讓返還原告。租約終止前（即自114年6月9日起至114年9月23日止）本於租賃契約關係及連帶保證契約關係，請求被告2人按月連帶給付原告1萬元租金；租約終止後（即自114年9月24日起至將系爭房屋遷讓返還原告之日止），本於債務不履行法律關係及連帶保證契約關係，請求被告2人按月連帶賠償原告1萬元相當於租金之損害。

(二)併為聲明：如主文所示。

三、原告主張之事實，已據其提出與所述相符之存證信函、租賃契約書、所有權狀、照片為證，被告則經合法通知，既未到庭，亦未提出書狀作何聲明、陳述，以供本院審酌，經本院調查結果，原告之主張為可採信。從而，原告本於民法第767條第1項、租賃契約關係、債務不履行法律關係及連帶保證契約關係提起本訴，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並連帶自114年6月9日起至被告將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告1萬元租金或相當於租金之損害，即無不合，應予准許。

結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

民事第六庭 法 官 黃信滿

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

書記官 吳佳玲