臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1188號

原　　告　蘇育成
　　蘇美月
000000000000000000
　　蘇竑菖
被　　告　張安岡（原名張鼎丞）
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落於新北市○○區○○路000巷00號之房屋全部遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告蘇美月、蘇育成及被告經合法通知（送達證書見卷第151、153、157、159頁），無正當理由未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告蘇竑菖之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

被告於民國113年6月10日向原告承租原告所有，坐落新北市○○區○○路000巷00號之房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期3年，即自113年6月11日起至116年6月10日止，每月租金新臺幣（下同）3萬元，於每月10日給付（下稱系爭租約）。被告自114年7月10日起迄今均未給付租金，扣除押租金6萬元後，積欠房租已逾2月。嗣原告於115年7月14日寄發中和國光街郵局存證號碼84號存證信函，催告被告於5日內付清租金，否則將依法終止租約，經被告同居人於115年7月

15日收受上開存證信函，詎房屋之交還及租金之給付迭經催討被告均不予置理。原告已依法終止系爭租約，被告對租賃物即屬無權占有。原告爰依民法第767條第1項前段、第2項規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查：

（一）原告主張之事實，業據提出系爭房屋之建物登記第一類謄本、系爭租約、中和國光街郵局存證號碼84號存證信函暨國內各類掛號郵件執據、中華郵政掛號郵件收件回執各1份附卷可憑（見卷第25至27、15至19、143至145、165至169頁），又被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，堪信為真實。

（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2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2個月時，始得終止契約；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第440條第1項、第2項、第767條第1項前段分別定有明文。查被告未依系爭租約給付租金，扣除押租金後所積欠之房租已逾2月，原告自得依民法第440條1項終止系爭租約。於系爭租約終止後，被告對系爭房屋即屬無權占有，故原告本於系爭房屋之所有權，依民法第767條第1項前段請求被告返還系爭房屋，即屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附

此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第一庭　　法　官　何奕萱

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　　9　　月　　17　　日

書記官　李瓊華