

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第1196號

原告 吳宗霖

訴訟代理人 享富安居企業有限公司

上一人

法定代理人 楊嘉玉

複代理人 鄭岫展

曾閔翊

被告 蔣采芸

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，經本院於民國113年10月17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○○○號十一樓之十二房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣捌萬玖仟伍佰陸拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告前於民國112年3月19日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路000號11樓之12房屋（下稱系爭房屋），並簽立住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃

01 期間自112年3月20日起至113年3月20日止，租金每月為新臺
02 幣（下同）19,000元，應於每月10日前給付。詎被告自113
03 年2月起即未依約繳付租金，經原告以通訊軟體LINE傳訊通
04 知被告限期繳清未果，迨至系爭租約期限屆至後之113年8月
05 20日止，被告仍繼續使用系爭房屋。被告迄尚積欠113年2月
06 起至同年3月止及自113年3月21日起至同年8月20日止之租金
07 114,000元（計算式：19,000元+95,000元=114,000元），另
08 自113年1月起至同年8月20日止，被告並未繳納1月至8月之
09 管理費用，計9,136元及4月至7月之空調費用，計2,293元
10 （計算式：457元+502元+622元+712元=2,293元），暨自113
11 年4月8日起至同年8月7日止之電費及接電費用，計2,139元
12 （計算式：1,042元+998元+99元=2,139元），以上費用合計
13 為127,568元。系爭租約既屆期終止，被告自應即騰空遷讓
14 返還系爭房屋暨清償上開積欠費用。為此，爰依系爭租約之
15 法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將門牌號碼
16 新北市○○區○○路000號11樓之12房屋騰空遷讓返還原告
17 告。(二)被告應給付原告127,568元。

18 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
19 聲明或陳述。

20 三、得心證之理由：

21 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
22 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。承
23 租人於租賃關期滿後，應返還租賃物，民法第421條第1項、
24 第439條前段、第455條分別定有明文。

25 (二)經查，原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭
26 租約、兩造間LINE對話紀錄截圖、建物所有權狀、約定租金
27 轉入存簿內頁、系爭房屋管理委員會管理費收費三聯單及台
28 灣電力公司繳費憑證等件為證。系爭租約既已期滿終止，原
29 告請求被告自系爭房屋遷出，並將上開房屋騰空返還原告
30 告，洵屬有據。而原告主張被告尚積欠113年2月起至同年3
31 月止及自113年3月21日起至同年8月20日止之租金114,000

01 元，另自113年1月起至同年8月20日止，未繳納1月至8月之
02 管理費用，計9,136元及4月至7月之空調費用，計2,293元，
03 暨自113年4月8日起至同年8月7日止之電費及接電費用，計
04 2,139元，合計127,568元，扣除押租金38,000元後，被告尚
05 應給付原告89,568元（計算式：127,568元-38,000元=89,56
06 8元）。是原告請求被告給付89,568元，自屬有據；逾此部
07 分之請求，則屬無憑。

08 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告應將門牌
09 號碼新北市○○區○○路000號11樓之12房屋騰空遷讓返還
10 予原告，及被告應給付原告89,568元部分，均為有理由，應
11 予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

12 五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，
13 爰依職權宣告假執行。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
15 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

19 法 官 白承育

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如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 10 月 25 日

26 書記官 羅尹茜