

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1419號

原 告 陳慶宏
被 告 鄭榮豐

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國113年12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000○0號1、2樓房屋遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣1,095,139元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告前向伊承租新北市○○區○○路000○0號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自民國111年7月22日起至114年7月21日止，租金每月新臺幣（下同）33,000元，詎被告於112年3月起即未繳租金，迄原告起訴時已欠繳12個月，就被告欠繳租金乙事，伊曾以存證信函催繳，並附條件為終止租約之意思表示，該存證信函雖未經郵務機關投遞成功，然伊已向臺灣新北地方法院就聲請公示送達獲准，故兩造租約已生終止之效力，爰依民法第455條規定，訴請被告返還系爭房屋等語，並聲明：如主文第1項所示。

三、被告未於言詞辯論到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第2項前段亦有明文。查原告主張兩造就系爭房屋簽訂租約，被告欠繳租金逾2月等情，已據其提出兩造租約、存證

01 信函等件為證，且原告之台北西園郵局存證號碼000006號存
02 證信函經本院113年度司簡聲字第27號於113年3月25日裁定
03 准予公示送達在案，業由本院調取該案卷宗核閱屬實，審諸
04 原告於上開存證信函中明確陳稱被告於112年3月間即不繳納
05 租金等語，且新北市政府海山分局曾於113年3月14日至系爭
06 房屋4樓實施查訪，受訪人亦表示員警聲稱之被告並不住在
07 系爭房屋等語。由此可見，本件被告並未居住在系爭房屋，
08 其既無居住之事實，足徵原告所陳其欠繳房租、拒不搬遷之
09 事實，應非子虛。本院酌以上開證據調查之結果，認原告主
10 張之事實，應屬真實可信。本件原告就存證信函聲請公示送
11 達獲准，堪認該附停止條件之終止租約意思表示，已因被告
12 仍未繳付租金而發生效力，故兩造租約業經終止，原告自得
13 本於首揭民法第455條規定，請求被告騰空返還系爭房屋。

14 五、綜上所述，原告主張依民法第455條規定，請求如主文第1項
15 所示，為有理由，應予准許。又本件判決係適用簡易訴訟程
16 序所為之判決，應依職權宣告假執行。本院另依民事訴訟法
17 第436條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供
18 擔保後，得免為假執行。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

21 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

22 法 官 陳 彥 吉

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

28 書記官 林宜宣