臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

115年度板簡字第991號

原　　告　呂昭賢

訴訟代理人　潘虹宅

000000000000000000

被　　告　洪恩琪

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月10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000巷0弄00號2樓之房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣六萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十二，其餘由原告負擔。

本判決第1項及第2項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)緣被告向原告承租由原告所有、門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄00號2樓之房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金為新臺幣（下同）1萬元，被告並應於每月7日前給付租金。然而，被告於民國114年3月以後，即未再繳納租金，至今卻仍然居住於該房屋內。為此，經原告於114年10月9日寄送存證信函後，再以本件起訴狀繕本送達作為終止雙方租賃

契約之意思表示，並依民法第767條第1項前段、第455條前段、第440條第1項及雙方間之租賃契約，被告請求騰空遷讓返還系爭房屋，及給付114年3月至9月，共7個月之租金7萬元等語。

(二)並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還原告；被告應給付原告7萬元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1項前段及第455條前段定有明文。又按承租人應依約定日期支付租金，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；租賃期間承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳者，出租人得提前終止租賃契約，但應於終止前30日檢附相關事證，以書面通知承租人，民法第439條前段、第440條第1項及租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款及第2項第1款亦有明定。

(二)經查，上述原告主張之事實，原告已有提出郵局存證信函、存摺影本、中和區復興段475地號之土地所有權狀及土地登記第一類謄本、同區段446建號之建物所有權狀及建物所有權狀建物登記第一類謄本等件附卷可證（見本院115年度審訴字第323號卷第15頁至第25頁、第45頁至第51頁），並經本院確認無誤；而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，即應視同自認。從而，堪認原告之主張與事實相符，被告即應返還系爭房屋予原告。

(三)然而，原告於本件言詞辯論期日已有表示：有向被告收取1萬元之押租金等語（見本院卷第48頁），而押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租

人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。據此，本件原告所得請求之租金，仍應先扣除該1萬元之押租金，而為6萬元；逾此部分，並無理由，即難准許。

四、從而，原告依據依民法第767條第1項前段、第455條前段、第440條第1項及系爭租約之法律關係，請求被告返還系爭房屋並給付如主文第2項所示之金額，為有理由，應予准許；其餘部分，並無理由，應予駁回。另外，本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，就原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，即應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　郭永賦

以上正本係照原本作成。

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訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　王春森