

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏簡字第567號

原告 林淑雯
被告 劉志強

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應自門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號房屋遷出並返還原告。
- 二、訴訟費用1,000元由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、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，由一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：被告前向原告承租門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自112年11月10日起至113年11月210日止，每月租金5,000元（下稱系爭租約）。詎被告僅支付112年11月（即第一期）之租金後，即未再給付租金，經原告通知須繳納租金亦置之不理，原告多次催討無果，遂以存證信函及通訊軟體通知被告解除系爭租約，而被告於系爭契約終止後，仍無權占用系爭房屋。為此，爰依系爭租約、民法第440條第1、2項、第455條、第767條第1項規定提起本件訴訟，並聲明如主文第一項所示。
- 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為任何聲明或陳述。
- 四、得心證之理由：
 - (一)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；租賃物為房屋

01 者，遲付租金之總額，非達2個月之租金，不得依前項之規
02 定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
03 民法第439條前段、第440條第1、2項、第455條第1項前段分
04 別定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，
05 得請求返還之，亦為民法第767條第1項前段所明定。

06 (二)經查，原告主張之前開事實，業據提出系爭房屋建物、其上
07 土地登記第一類登記謄本、系爭租約書、設東郵局120號存
08 證信函及回執等件為證（見本院卷第8至16頁）。而被告已
09 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
10 提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項
11 之規定，應視同自認，堪認原告之主張為真實。依前開規定
12 及系爭租約、存證信函之內容，系爭租約既經原告合法終
13 止，則被告繼續占用系爭房屋即無合法權源，從而，原告請
14 求被告將系爭房屋騰空返還，自屬有據。

15 五、綜上所述，原告本於系爭租約、民法第440條第1、2項、第4
16 55條、第767條第1項規定，請求被告應將系爭房屋騰空返還
17 予原告，為有理由，應予准許。

18 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟
19 程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之
20 規定，依職權宣告假執行，另確定被告應負擔之訴訟費用額
21 為1,000元。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

24 屏東簡易庭 法 官 藍家慶

25 正本係照原本作成。

26 如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未
27 表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀
28 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

31 書記官 張彩霞