

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏簡字第791號

原告 洪逸春
被告 陳盈靜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼屏東縣○○市○○路0號5樓號房屋編號501室之房間騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣15,200元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但第一項部分，被告如以新臺幣52,600元為原告預供擔保；第二項部分，被告如以新臺幣15,200元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，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111年12月25日向原告承租原告所有門牌號碼屏東縣○○市○○路0號5樓號房屋編號501室之房間（下稱系爭房屋），並締結有房屋租賃契約，約定租賃期間自111年12月25日起至112年12月24日止、每月租金3,800元（於每月25日前支付）、押租金7,600元（下稱系爭租約）。租期屆滿後，兩造合意延長系爭租約之租賃期間1年即112年12月25日至113年12月24日止（下與原租賃期間合稱

系爭租賃關係）。詎被告自113年5月25日起即未繳納租金，迄至113年11月24日，被告已積欠6個月租金合計22,800元（計算式：3,800元/月×6月＝22,800元），扣除被告已繳納之押租金7,600元，被告尚應給付原告租金15,200元（計算式：22,800元－7,600元＝15,200元），再延長系爭租約之1年期限亦已屆至，是原告自得請求被告騰空返還系爭房屋。爰依系爭租賃關係及民法第767條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項、第2項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)經查，原告前揭主張，業據原告提出建物所有權狀、房屋租賃契約、兩造合意系爭租約之租賃期間延長1年之書面紀錄、被告各月繳納房租紀錄表等件為證（見本院卷第11至21頁），又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯以供本院斟酌，本院綜合上開事證，堪認原告上開主張為真實。

(二)原告請求被告給付租金部分：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，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。經查，系爭房屋每月租金為3,800元，並應於每月25日以前繳納，業如前述，則被告自113年5月25日起即未繳納租金，迄至113年11月24日已積欠6個月租金22,800元（計算式：3,800元/月×6月＝22,800元），扣抵被告已繳納之2個月押租金7,600元，尚積欠租金15,200元（計算式：22,800元－7,600元＝15,200元）。基此，原告主張被告應給付租金15,200元，自屬有據。

(三)原告請求被告騰空遷讓返系爭房屋部分：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；所有

01 權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法
02 第450條第1項前段、第767條第1項前段分別定有明文。經
03 查，系爭租賃關係之期限為113年12月24日業如前述，則依
04 前揭規定，系爭租賃關係業已於上開日期消滅，而被告迄今
05 仍持續占用系爭房屋，自屬無權占有原告之所有物，則原告
06 請求被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告，自
07 屬有據。

08 四、綜上所述，原告依系爭租賃關係及民法第767條第1項之規
09 定，請求被告給付原告15,200元，並將系爭房屋騰空遷讓返
10 還原告，均為有理由，應予准許。

11 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定，適用簡易程序之簡
12 易事件，所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
13 之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項、第
14 392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執
15 行。

16 六、本件事證已臻明確，原告其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
17 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

20 屏東簡易庭 法 官 廖鈞霖

21 正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 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
24 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
25 應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

27 書記官 洪甄廷