

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第639號

原告 吳百昌

被告 張傑勛

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國114年1月17日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新竹市○○路0段00000號房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年4月24日向原告承租新竹市○○路0段00000號房屋(下稱系爭房屋)，並簽訂房屋租賃契約(下稱系爭租約)，約定租期自113年5月1日起至114年5月1日止，每月租金新臺幣(下同)3萬2000元，並約定每月1日給付。詎112年10月18日後就連絡不上被告，自113年11月1日迄今未繳納租金，而被告自113年7月左右，即由他人使用系爭房屋並掛設欣林投資有限公司看板，被告已違背系爭租約第8條之約定，原告以存證信函通知被告限期改善，惟未獲置理，爰依系爭租約第14條約定，以本件起訴狀繕本送達被告為解約之意思表示，請求被告遷讓返還系爭房屋。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告則以：對於原告請求沒有意見，現在系爭房屋使用狀況不清楚等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告主張之前開事實，業據提出房屋租賃契約書、存證信函、房屋稅繳款書、LINE對話截圖、建物登記第一類謄本等件為證(見本院卷第15-37頁、第53-56頁)，且為被告所不爭執，此部分事實，應堪認定。

01 (二)查系爭租約第8條約定「乙方(即被告)未經甲方(即原告)同
02 意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部份出借、轉租、頂
03 讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」、第14條約定「甲
04 乙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲
05 方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負
06 責」。被告違約將系爭房屋交由他人使用，原告自得依系爭
07 租約約定，解除租賃契約。原告以本件起訴狀繕本送達日作
08 為解約意思表示，應認被告於113年12月17日(見本院卷第47
09 頁)已收受原告解除租約之意思表示，原告解除租賃契約為
10 合法。而系爭租約既已解除，原告請求被告返還系爭房屋，
11 應屬有據。

12 四、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告將系爭房
13 屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

14 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
15 法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日
18 新 竹 簡 易 庭 法 官 黃 世 誠

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日
23 書 記 官 楊 霽