

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度沙簡字第41號

原告 楊文鼎
訴訟代理人 楊文瑞

被告 林文一

上列當事人間請求返還房屋事件，經本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號建物之A23-A1022房騰空返還原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

甲、程序方面：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，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、原告主張：被告於民國113年6月20日向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路000號建物之A23-A1022房（下稱系爭房屋），租賃期間自113年6月21日起至114年6月20日止，每月租金新臺幣（下同）6,000元，被告並給付原告押金12,000元，兩造並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），原告已依約將系爭房屋交付被告使用。惟被告繳付113年8月份租金後，即未再繳付租金，自113年9月21日起至113年10月21日遲付租金，被告積欠之租金已達兩個月以上，經原告於113年11月7日以通訊軟體LINE訊息向被告催繳租金，未獲被告置理，原告復於113年11月12日以居法字第0000000A23A1022

01 號函檢附相關事證，以電子郵件及手機簡訊將提前於同年12
02 月13日終止系爭租約之意思表示送達被告。則系爭租約已於
03 113年12月13日終止，被告自應將系爭房屋返還原告，被告
04 迄今仍未將系爭房屋返還原告。基此，原告依租賃、系爭
05 租約之法律關係，提起本件訴訟，請求應將系爭房屋騰空返
06 還原告，並聲明：如主文第一項所示。

07 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
08 述。

09 三、法院之判斷：

10 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
11 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
12 契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
13 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
14 時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民
15 法第440條第1項、第2項分別定有明文。又承租人於租賃關
16 係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明文。經查，
17 原告主張之前揭事實，業據原告提出系爭租約、繳費系統查
18 詢逾2個月租金未繳之證明、113年11月7日通訊軟體催告通
19 知、113年11月12日居法字第0000000A23A1022號催告函等件
20 為證。而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未提
21 出書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項準用同法第280條
22 第3項、第1項規定，視同自認原告之主張，應堪信原告主張
23 之前揭事實為真正。基此，原告依租賃、系爭租約之法律關
24 係，請求被告將系爭房屋騰空返還原告，為有理由，應予准
25 許。

26 四、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
27 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
28 職權宣告假執行。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

31 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
03 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
04 訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

06 書記官 吳暘峰