

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1685號

原告 董翠燕

被告 齊玉笙

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十五分之十二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

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條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告於民國106年7月8日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼臺北市○○區○○街0段000巷00號之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自106年7月25日起至113年7月24日止，每月租金新臺幣（下同）25,000元，水、電、瓦斯及管理費均由被告負擔。然至112年7月3日止，被告共積欠5個月之租金125,000元未付，扣除所繳交之押租金50,000元後，尚欠繳租金75,000元，經原告以存證信函通知被告處理，被告卻置之不理，系爭租約已經終止，爰依民法第455條前段、系爭租約等法律關係提起本件訴訟，請求被告返還系爭房屋及給付積欠之租金等語，並聲明：1. 被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告；2. 被告應給付原告75,000元；3. 原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何聲明或陳述。

01 四、本院得心證之理由：

02 （一）按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲
03 延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承
04 租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為
05 房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前
06 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，
07 並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第439
08 條前段、第440條第1項、第2項分別定有明文。

09 （二）經查，原告主張被告積欠租金之事實，業據提出與其所述
10 相符之系爭租約、存證信函、回執等件為證，而被告已於
11 相當時期受合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提
12 出準備書狀予以爭執，是依民事訴訟法第436條第2項適用
13 第280條第3項準用第1項規定，應認被告就原告主張之事
14 實視同自認，是本院綜合上開各項證據調查結果及全辯論
15 意旨，堪信原告之主張為真實。

16 （三）至原告雖又主張系爭租約業經終止，要求被告返還系爭房
17 屋予原告等語，然原告於本院言詞辯論程序時自承被告已
18 經搬離系爭房屋，且其已直接將鎖換掉，現其也可以自由
19 進出系爭房屋，並已實質取得系爭房屋之使用權限等語
20 （見本院112年度士簡字第1685號卷第77至78頁），則原
21 告既已取回系爭房屋，自無從再行請求被告遷讓返還，故
22 原告此部分之請求，並無理由，應予駁回。

23 （四）從而，原告依系爭租約約定，請求被告給付積欠之租金7
24 5,000元予原告，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
25 求，則無理由，應予駁回。

26 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
27 序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第
28 3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，至原告雖
29 聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執
30 行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為
31 准駁之諭知。另原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附

麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條第2項。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

士林簡易庭 法 官 葛名翔

以上正本係照原本作成。

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應
記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

書記官 詹禾翊