

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

115年度店簡字第606號

原告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 簡瑟芳

訴訟代理人 程嘉蓮

被告 李俊輝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國115年7月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號7樓房屋騰空返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣336萬8288元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前承租原告所管理之門牌號碼臺北市○○區○○街○段00號7樓之國民住宅（下稱系爭房屋），並簽訂臺北市國民住宅租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自民國113年11月1日起至115年10月31日止，租金為每月新臺幣（下同）1萬5100元。惟被告未依約繳納114年9月至12月、115年1月至2月租金（含管理維護費），原告於115年3月5日發函催告被告繳清欠費未果，原告復於同年3月27日發函通知終止系爭租約，經送達被告而生終止效力。爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應將系爭房屋騰空返還予原告。

二、被告辯稱：我不是故意不繳租金，我及小孩都有負債，我當時沒有工作，才無法繳租金。希望原告再給我機會，9月份出監，就可以工作等語，並聲明：請求駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

01 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；承租人租金支
02 付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，
03 如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物
04 為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前
05 項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並
06 應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第455 條前
07 段、第440 條第1項、第2 項前段分別定有明文。次按承租
08 人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，得收回
09 房屋，土地法第100條第3款亦有明文。又租金每月1萬5100
10 元（含管理維護費1100元）；被告應於每月20日前依前條規
11 定繳款，被告積欠租金達2 個月，經催告仍不清償者，原告
12 得隨時終止租約，系爭租約第5條第1項、第14條第1項第2款
13 亦有明定。

14 (二)查原告主張之上開事實，業據其提出土地建物查詢資料（本
15 院卷第29頁）、系爭租約（本院卷第15-20頁）、公證書
16 （本院卷第13-14頁）、原告115年3月2日函及回執、3月27
17 日函及回執（本院卷第21-27頁）等件為證，且被告到庭對
18 於原告主張之事實，並不爭執，堪信原告之主張為真實，足
19 認被告未依約繳納租金逾2個月，原告以此為由終止系爭租
20 約，合於上開規定及系爭租約約定，應屬有據，則系爭租約
21 業經原告合法終止，則原告依民法第455條規定，請求被告
22 將系爭房屋騰空返還原告，自為可採。

23 四、綜上所述，原告依民法第455條規定，請求被告將系爭房屋
24 騰空返還原告，為有理由，應予准許。

25 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
26 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第4
27 36條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
28 如預供擔保，得免為假執行。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
31 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 李陸華

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

書記官 張肇嘉