臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1254號

原　　告　賴傳
000000000000000000
訴訟代理人　賴祈安
被　　告　魔力屋企業有限公司
000000000000000000
法定代理人　柯霖
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年6月28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0000號房屋騰空遷讓返還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告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、實體事項

一、原告主張：原告於民國112年5月5日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將所有門牌號碼為臺中市○區○○路0000號房屋（下稱系爭房屋）出租被告，租賃期間自112年5月5日起至114年5月4日止，每月租金新臺幣（下同）40,000元。詎被告自112年10月5日起，即未繳納租金，至112年12月5日已積欠租金3個月達12萬元，已逾兩個月以上租額。原告於112年12月5日以郵局存證信函通知被告於文到30日內清償所積欠之租金，逾期仍未給付即終止系爭租約，惟被告於收受上開存證信函後，相應不理。而系爭租約既經原告合法終止，被告即應將系爭房屋按照原狀遷空交還

原告。詎被告迄今仍未搬遷，原告自得請求被告將系爭房屋騰空遷讓，爰依系爭租約及民法第767條第1項前段、第455條之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

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述。

三、得心證之理由

㈠原告主張之上揭事實，業據其提出與其所述相符之公證書、房屋租賃契約書、支票及退票理由單、存證信函等件為憑，被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依本院證據調查之結果，堪認原告之主張為真實。

㈡按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第421條第1項、第450條第1項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。又系爭租約第7條第5款約定：「乙方（即承租人）積欠租金達兩個月以上租額，或違反第四條使用租賃物之各款限制時，甲方（即出租人）得終止租約，收回租賃物。」。查被告確實有積欠租金達兩個月以上租額之情形，原告亦以存證信函通知被告終止租約，依前揭規定及約定，被告即應將系爭房屋遷讓返還原告。是原告依租賃契約終止後之租賃物返還請求權及基於所有權人之地位，請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

四、從而，原告依系爭租約之法律關係及民法第767條第1項前段、第455條之規定，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　9　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　張清洲

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　9　　日

書記官　蕭榮峰