

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第1743號

原告 雲雀物業有限公司

法定代理人 林大祐

訴訟代理人 楊文瑞

被告 蔡佩芬

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌臺中市○區○○路000巷0號A25之307房遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：被告前向原告承租門牌臺中市○區○○路000巷0號A25之307房（下稱系爭房屋），租賃期間自民國112年11月10日起至113年11月9日止，每月租金新臺幣（下同）8,000元。詎被告自112年12月14日起遲延給付租金，達二個月之租額後，經原告於113年2月29日催告，並定3日內繳納，被告逾期仍未繳清，原告依法於終止日前30日即113年3月5日通知系爭租約將於113年4月5日提前終止，被告迄未遷出返還房屋予原告。爰依系爭租約第16條第1項第2款、租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款之規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作

01 何聲明陳述。

02 四、本院所為之判斷：

03 (一) 原告主張之前開事實，業據提出租賃契約書、原告向被告
04 定期催繳租金之對話紀錄、居次元租賃住宅服務有限公司
05 通知函為證。而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞
06 辯論期日到場，亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第
07 280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，
08 則原告主張自堪信為真正。

09 (二) 依系爭租約第16條第1項第2款約定：「租賃期間有下列情
10 形之一者，出租方得提前終止租約，且承租方不得要求任
11 何賠償：…(二)承租方遲付租金之總額達二個月之金額，並
12 經出租方或出租方之代理人定相當期限催告，仍不為支
13 付。」，而租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2
14 款亦規定：「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提
15 前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：…二、承
16 租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催
17 告仍拒繳。」。查：被告自112年12月14日起遲延給付租
18 金，積欠租金總額已達2個月，經原告於113年2月29日定
19 期催告被告給付積欠之租金，惟被告仍未給付，嗣原告依
20 前開規定於113年3月5日向被告為提前終止系爭租約之意
21 思表示，並表明系爭租約將於113年4月5日終止，是系爭
22 租約已於113年4月5日合法終止，則原告依系爭租約第16
23 條第1項第2款、租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1
24 項第2款之規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還，
25 即屬有據，應予准許。

26 五、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序
27 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，
28 應由本院依職權宣告假執行。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日
31 臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

01 以上正本係照原本作成。

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

06 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日
07 書記官 許靜茹