

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第3893號

原告 羅玉玲

訴訟代理人 羅慶生

被告 黃德勝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺中市○○區○○路0段○○○巷0弄0號7樓之1房屋全部遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣219,198元。
- 三、訴訟費用新臺幣4,470元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、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108年5月10日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定將原告所有門牌號碼：臺中市○○區○○路0段○○○巷0弄0號7樓之1之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租賃期間自108年5月20日起至110年5月19日止（後另約定展延至113年4月30日），每月租金為新臺幣（下同）15,000元，電費、水費、管理費等由被告負擔（下稱系爭租約）。詎被告自110年8月起即開始積欠租金，至113年4月30日止尚欠13個月租金195,000元未付，及尚有水費186元、電

01 費1,053元、天然氣費416元、管理費22,543元均未繳付。原
02 告前已發函通知被告限期繳清，如逾期未給付則終止租約，
03 惟未獲置理，系爭租約既已終止，被告無權占有系爭房屋，
04 原告自得請求被告應將系爭房屋遷讓返還，以及請求被告給
05 付積欠之租金、水電費、天然氣費、管理費等費用，爰依民
06 法租賃關係及系爭租約之法律關係提起本訴，並聲明：被告
07 應將系爭房屋全部遷讓返還原告，並給付原告217,198元。

08 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
09 。

10 三、得心證之理由

11 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
12 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
13 第455條前段分別定有明文。次按承租人租金支付有遲延
14 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
15 於其期限內不為支付，出租人得終止租約；租賃物為房屋
16 者，遲付租金之總額非達2個月之租額，不得依前項之規定
17 終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法
18 第440條第1項、第2項前段、第455條分別載有明文。次按在
19 乙方（即被告）承租使用期間，所發生之自來水費、電力
20 費、大樓管理費等乙方（即被告）需自行繳納，與甲方（即
21 原告）無涉，系爭租約第16條復有約定（見本院卷第31
22 頁）。

23 (二)經查，原告主張被告積欠13個月租金195,000元未付，及尚
24 有水費186元、電費1,053元、天然氣費用416元、管理費22,
25 543元均未繳付，系爭租約經原告以存證信函催告終止，被
26 告尚未返還系爭房屋等事實，業據原告提出系爭租約、存證
27 信函、房屋稅繳款書等件為證（見本院卷第19至37頁），而
28 被告經相當時期受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日
29 到場爭執，復未提出書狀答辯供本院斟酌，雖其係依公示送
30 達通知者，依法不視同自認，惟因本件原告所主張之事實，
31 業據其舉證如前，自堪信原告之主張為真實可採。從而，原

01 告依民法租賃關係及系爭租約之法律關係，請求被告返還系
02 爭房屋及給付積欠租金、水電費、天然氣費、管理費共計21
03 9,198元，即屬有據。

04 四、綜上所述，原告依民法租賃關係及系爭租約之法律關係，請
05 求被告遷讓返還系爭房屋，並給付219,198元，為有理由，
06 應予准許，爰判決如主文第1、2項所示之內容。

07 五、本件原告勝訴部分，本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟
08 適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條
09 第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

12 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

13 法 官 張清洲

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

20 書記官 蕭榮峰