

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第4015號

01  
02  
03 原 告 賴孟芬  
04 訴訟代理人 楊文瑞  
05 被 告 高碧分

06 0000000000000000  
07 0000000000000000  
08 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月17日  
09 言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

- 11 一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000○○號5樓房屋  
12 騰空遷讓返還原告。  
13 二、訴訟費用由被告負擔。  
14 三、本判決得假執行。

15 事 實 及 理 由

- 16 一、原告主張：兩造於民國113年1月17日簽訂租賃契約（下稱系  
17 爭租約），由原告將其所有臺中市○○區○○路0段000○○  
18 號5樓之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租賃期間  
19 自113年2月11日起至115年2月11日止，租金每個月新臺幣  
20 （下同）1萬5000元，應於每個月11前繳納。惟被告自113年  
21 3月11日起即未依約繳納租金，經以押金3萬元抵充後，仍有  
22 不足，原告因此於113年8月12日以居法字第0000000A29502  
23 號函，向被告主張於文到30日（即113年9月19日）提前終止  
24 系爭租約，並請求被告返還房屋，然被告迄今仍未清償所積  
25 欠之租金，亦未遷讓返還系爭房屋，原告因此依系爭租約之  
26 法律關係，提起本訴，並聲明：如主文第一項所示。  
27 二、被告對於欠繳原告上揭房租約7、8期，應自系爭房屋搬遷，  
28 返還原告系爭房屋等情，並不爭執，僅表示其要搬遷，但還  
29 在找房子，至於積欠之租金可以分期清償等語（本院卷第78  
30 頁）。  
31 三、原告所主張之上揭事實，為被告所不爭執（本院卷第77、78

01 頁），並有系爭租約、存證信函、中華郵政掛號郵件收件回  
02 執、居次元租賃住宅服務有限公司113年8月12日居法字第00  
03 00000A29502號函、郵件清單等影本在卷可證（本院卷第19  
04 至42頁），應堪採信。依照卷附系爭租約第16條第1項第2款  
05 之約定，被告遲付租金之總額達2個月之租金額，經原告定  
06 相當期限催告，仍不為支付者，原告得提前終止租約（本院  
07 卷第40頁）。而被告既有積欠原告達2個月以上之租金總  
08 額，且經原告定相當期限催告後，仍未給付積欠之租金，則  
09 原告自得依照系爭租約之約定終止系爭租約，系爭租約既經  
10 原告加以終止，則被告持續佔用系爭房屋即欠缺法律上之原  
11 因，被告自應搬離系爭房屋，並返還原告才是。從而，原告  
12 依據系爭租約之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房  
13 屋，為有理由，自應准許。

14 四、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  
15 第427條第1項、第389條第1項第1款、第3款規定，應依職權  
16 宣告假執行。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

19 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

20 法 官 楊 忠 城

21 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  
22 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  
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
24 應一併繳納上訴審裁判費。