臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第2312號

原　　告　廖秀美

000000000000000000

　　廖梅雪

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　石哲宜

被　　告　頂善企業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃學信

當事人間遷讓房屋等事件，本院於中華民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號之房屋騰空遷讓返還予原告，並自民國115年1月28日起至返還前述房屋之日止，按月給付原告新臺幣65,000元。

被告應給付原告新臺幣325,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行，但被告以新臺幣697,200元為原告預供擔保，得免假執行。

本判決第2項得假執行，但被告以新臺幣325,000元為原告預供擔保，得免假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何答辯，無民事訴訟法第386條各款情形，爰依原告聲請一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民113年3月1日向原告承租坐落於臺中市

○○區○○路000巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期5年，並自114年9月1日起至115年1月31日止，每月租金新臺幣（下同）65,000元，於每月1日給付（下稱系爭租約），本件被告自114年9月起即未支付租金，至起訴日前一日即115年1月27日止，已積欠5期租金即114年9月至115年1月，共計325,000元。原告於114年11月24日、同年12月29日依被告設址，以台中西旱溪郵局存證號碼000199號、000219號存證信函催告，並表示欲終止系爭租約，後於115年1月28日起訴，被告迄今仍置之不理，系爭租約業已終止。被告自契約終止後已無占有房屋之正當權源，應返還相當租金之不當得利，即自115年1月28日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付65,000元，爰依系爭租約起訴請求。並聲明：如主文第1項、第2項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張之事實，已據其提出與所述相符之系爭房屋之房屋租賃契約書暨公證書（本院卷第21至25頁）、台中旱溪郵局存證信函（本院卷第27至35頁）為證，形式審查相符，並有蓋用本院收文印之原告起訴狀可佐，足以認定本件原告於起訴前，有以相當期間催告被告支付租金，而被告已無正當理由積欠原告租金達5月之久，則於原告起訴後，系爭租約終止時，原告請求返還系爭房屋及給付系爭租約約定期間內尚欠的4個月租金及電費，應為可採。

（二）原告據以提起本訴，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自115年1月28日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告65,000元，及起訴前已積欠之325,000元租金，即無不合，應予准許。

三、本判決第1項、第2項係適用民事訴訟法第427條簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依

職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳又禛

以上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　張隆成