

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1527號

原告 郭世昌

被告 駱建華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○區○○街00號1樓如附圖所示黑色框內部分之建物騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被告經合法通知，無正當理由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、實體方面：

一、原告主張：門牌號碼臺南市○區○○街00號1樓房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，兩造於民國112年9月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定被告以每月租金新臺幣（下同）15,000元承租系爭房屋1樓前半段（即附圖所示黑色框內部分），租金應於每月1日前給付，租賃期間自112年9月1日起至113年8月31日止，詎被告於112年12月起即未依約給付，經扣抵押租金15,000元後，仍積欠數月租金，原告於113年3月22日寄發存證信函予被告，催告被告給付欠繳租金，經被告收受卻未獲置理，故以本件起訴狀繕本送達被告，為終止系爭契約之意思表示，爰依租賃之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋1樓前半段（即附圖所示黑色框內部分）等語，並聲明：如主文第1項所示；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳

01 述。

02 三、法院之判斷：

03 (一)按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
04 方支付租金之契約；承租人租金支付有遲延者，出租人得定
05 相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為
06 支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總
07 額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其
08 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月
09 時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
10 物，民法第421條第1項、第440條第1項、第2項、第455條前
11 段分別定有明文。

12 (二)原告所主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭契約、存
13 證信函、系爭房屋建物登記第一類謄本、房屋稅繳款書、租
14 賃標的照片為證（見調字卷第13頁至第27頁，補字卷第21
15 頁，本院卷第27頁至第41頁、第47頁至第51頁）。而被告既
16 未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯以供本院斟酌，本院依上開證據調查之結果，已堪信原告之主張為真
17 實。
18

19 (三)經查，原告以存證信函送達被告，催告被告給付欠繳租金，
20 並以起訴狀繕本送達被告，為終止系爭契約之意思表示，該
21 起訴狀繕本於113年6月1日送達被告，有本院送達證書附卷
22 可稽（見調字卷第43頁），是系爭契約業於113年6月1日終
23 止，即堪認定。準此，原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋
24 1樓前半段（即附圖所示黑色框內部分），即屬有據。

25 四、綜上所述，原告請求判決如其聲明所示，為有理由，應予准
26 許。

27 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
28 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣
29 告假執行；原告所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權
30 之行使，本院不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要，亦
31 不另為准駁之諭知。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

03 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

04 法 官 王鍾湄

05 以上正本證明與原本無異。

06 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
07 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
08 審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

10 書記官 黃怡惠