

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第7556號

原告 盈豐企業社(即劉帆瑜)

訴訟代理人 陳宜新律師

被告 蕎晶坊股份有限公司(即原尚囍股份有限公司)

法定代理人 李罄靈(即李蕎安)

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於中華民國110年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○○○號一樓房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、原告起訴聲明：被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號1樓房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告，而主張：

原告就其所有之系爭房屋於民國105年10月17日與被告訂立房屋租賃契約(下稱系爭租約)，約定租賃期間自同年12月1日起至110年11月30日止，每月租金新臺幣(下同)150,000元，惟被告自109年2月1日起即不再給付租金，計至同年4月10日止已積欠2個月以上之租金額，經原告於同年月29日寄發存證信函催告限5日內給付欠租仍未獲置理，故依民法第440條第2項規定，以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思

表示，故110年2月25日為系爭租約終止日，被告即應負返還系爭房屋義務，爰依系爭租約第14條、民法第767條第1項規定，求為判決如首揭聲明所示。

丙、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明、陳述。

丁、本院判斷：

壹、原告與被告訂立系爭租約，約定租期自105年12月1日起至110年11月30日止，每月租金150,000元，被告自109年2月起即未付租金，遲付租金總額達2個月之租額，並逾2個月，經原告寄發存證信函催告於5日內之相當期間清償，惟仍未付分文，原告乃以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示，系爭租約於110年2月25日經其合法終止，上開各情，有建物登記謄本、房屋稅繳款書、房屋租賃契約、存證信函、起訴狀、公示送達公告存卷為證，且為被告所不爭，應信為真。

貳、按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。

系爭租約第14條：「乙方（即被告）有下列情形之一者，甲方（即原告）得終止租約：一、遲付租金之總額達2個月之租額，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月，經由甲方定相當期間催告，乙方仍不為支付者」，被告既遲付租金總額達2個月租額且給付遲延期間已逾2個月，經原告定相當期間催告仍未給付，而經其於110年2月25日合法終止系爭租約，則被告斯時起即構成無權占有，故原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

戊、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
民事第八庭 法 官 陳琪媛

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
02 書記官 陳惠萍