臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1384號

原　　告　呂東海

訴訟代理人　曾翊翔律師

被　　告　新翰實業有限公司

000000000000000000

特別代理人　周偉國

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於民國112年7月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號房屋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、按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人，或其法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受訴法院之審判長選任特別代理人。本法關於法定代理之規定，於法人之代表人準用之，民事訴訟法第51條第1 項、第52條定有明文。查被告之法定代理人周昇輝於民國110年8月28日死亡，有戶籍謄本在卷（見個資卷），致使被告實際上無法定代理人可行使代理權，嗣本院於111年11月8日裁定選任訴外人周偉國為被告之特別代理人，合先敘明。

二、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，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃其間自110年2月16日起至113年2月15日止，每月租金新臺幣（下同）10萬元，扣除稅費後，實際租金為9萬元，然被告自110年10月起用以支付租金之支票遭退票，原告乃於111年5月9日以存證信函催告被告7日內給付110年10月至111年4月之租金，共欠繳7月的租金，並同時請求如屆期未獲護款，租約即終止，並同以本件起訴狀送達之日做為租約終止意思表示到達之日，為此，爰依租賃之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。請依職權宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或答辯。

三、本院之判斷：

原告主張之事實，業據提出房屋租賃契約書、支票正反面及退票理由單影本、存證信函、房屋稅繳款書、招領逾期退回信封暨回執等件為證（見本院卷第9至19頁）。而被告經合法通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280 條第3項前段準用同法條第1 項規定之結果，視同對於原告主張之事實自認，堪信原告之主張為真實。

四、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。 租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文；又終止契約之意思表示，並無一定之方式，亦非限於訴訟外為之，苟於訴訟上以書狀或言詞向他造表示終止租賃契約意思，亦無不可。查被告積欠自110年10月起至111年4月止之租金，已逾2個月之租額，原告並於111年5月9日以存證信函催告被告繳清至其所積欠之7個

月租金，如被告逾期未繳，原告即為終止系爭租約之意思表示，前開存證信函因遷移不明退回，原告再以起訴狀繕本送達通知被告終止租約，經本院寄存送達已於112年6月19日發生送達被告效力，被告逾期仍未給付租金，系爭租約於起訴狀繕本送達後時即112年6月19日終止。原告既合法終止系爭租約，依民法第455條前段規定，請求被告騰空遷讓並返還系爭房屋，即屬有據，應予准許。從而，原告本於終止系爭租約後之租賃物返還請求權，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，即屬有據。

五、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

七、本件結論已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不致影響判決結果，故不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　21　　日

桃園簡易庭　法　官　蘇品蓁

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　21　　日

書記官　潘昱臻