

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1750號

原告 黃秀琴

被告 陳信

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號十一樓之二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

一、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 所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國111年7月20日起，向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號11樓之2房屋（下稱系爭房屋），租期自111年7月11日起至112年7月10日止，約定每月租金新臺幣（下同）14,000元，押租金28,000元（下稱系爭租約）。於系爭租約屆滿前原告即通知被告不續租，詎被告並未搬遷，押租金則轉為租金抵充之，至112年11月被告始表示不續租，並請求給予一個月時間搬遷，詎料被告直至113年2月仍未搬遷。嗣經原告以存證信函通知被告終止租約，該存證信函於113年3月6日送達，則系爭租約業於113年3月6日終止，被告自應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。為此，

爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第1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)原告主張之上開事實，業據其提出房屋租賃契約書、中壢郵局230號存證信函暨收件回執等為證（見本院卷第6至13頁），經核與原告所述相符。而被告已於相當時期受合法通知，既於言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀為爭執，本院審酌前開證據資料，自堪信原告之主張為真實可採。

(二)按承租人應依約定日期，支付租金；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2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439條、第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。經查，被告未依約給付租金，至112年2月止，扣除押租金後，積欠原告租金已逾2個月，嗣經原告以中壢郵局230號存證信函為終止系爭租約之意思表示，該存證信函於113年3月6日送達（見本院卷第13頁），則系爭租約業經終止，原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，均屬有據。

四、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

桃園簡易庭 法 官 汪智陽

以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

06 書記官 陳家蓁