

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第1285號

原告 謙鄴紙器股份有限公司

法定代理人 徐政勳

被告 安德烈工程有限公司

法定代理人 曹佳琳

被告 王竹衫

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年12月1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○○街00巷0弄00○00號之房屋，其中1樓如附件所示之乙部分、2樓及3樓遷讓返還予原告。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、原告起訴時原聲明：被告應連帶將門牌號碼桃園市○○區○○街00巷0弄00○00號之房屋，其中1樓如附件所示之乙部分、2樓及3樓（下合稱系爭房屋）遷讓返還予原告（見本院卷第3頁）；嗣於本院審理時刪除連帶部分（見本院卷第56頁反面），核屬減縮應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符，應予准許。

二、被告安德烈工程有限公司經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款情形，爰依同法第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：安德烈工程有限公司前與原告簽訂租賃契約，約定由安德烈工程有限公司承租系爭房屋及門口之停車位，租賃期間自民國113年2月20日起至117年2月19日止，每月租金

01 新臺幣（下同）4萬元，並由安德烈工程有限公司之實質負
02 責人即被告王竹衫擔任上開租賃契約之連帶保證人。詎安德
03 烈工程有限公司自113年3月20日起即未再給付租金，王竹衫
04 曾於113年5月13日簽立承諾書，承諾會於113年5月23日前繳
05 清積欠之租金，如屆期未繳清，系爭房屋所有物品，同意由
06 伊無條件比照廢棄物處理，嗣被告仍未依約給付租金，而經
07 伊終止上開租賃契約，積欠租金之部分業經本院以113年度
08 桃簡字第2016號（下稱另案）判決在案，然系爭房屋內之物
09 品，被告迄今仍未清空，爰依民法第455條第1項前段規定，
10 提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

11 二、被告答辯：

12 (一)安德烈工程有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
13 作任何聲明或陳述。

14 (二)王竹衫則以：伊是安德烈工程有限公司實質負責人，安德烈
15 工程有限公司法定代理人是伊女朋友，伊願意清空系爭房屋
16 內之物品，但之前原告說希望伊繳清租金後再清空等語，資
17 為抗辯。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
20 第1項前段定有明文。查兩造間就系爭房屋簽訂有租賃契
21 約，有房屋租賃契約在卷可證（見本院卷第5至7頁），而被
22 告未給付113年3月至113年6月，共4個月之租金，業經王竹
23 衫於另案中自承（見本院卷第59頁），而原告係於113年7月
24 2日提起另案，經扣除2個月押金後，仍達2個月之租金未給
25 付，則原告自得以另案起訴狀繕本送達被告時，作為終止兩
26 造間租賃契約之意思表示，故兩造間就系爭房屋之租賃契
27 約，業已終止，依照上開規定，被告自應騰空系爭房屋，並
28 遷讓返還予原告。

29 (二)又就原告終止租賃契約後，系爭房屋內仍留有被告之物品乙
30 節，為王竹衫所不爭執（見本院卷第56頁反面），而安德烈
31 工程有限公司於相當時期經合法通知，未於言詞辯論期日到

01 場，亦未提出準備書狀爭執，是依民事訴訟法第280條第3項
02 規定準用同條第1項規定，視同自認，堪信為真實。從而，
03 被告自應將系爭房屋內所遺留之物品清空，並將系爭房屋遷
04 讓返還予原告。

05 四、綜上所述，原告依民法第455條第1項前段之法律關係，請求
06 被告將系爭房屋遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

07 五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟
08 法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此
11 敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

14 桃園簡易庭 法 官 黃芃瑀

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

21 書記官 郭宴慈