

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第37號

原告 日翔租賃興業股份有限公司

法定代理人 林榮顯

訴訟代理人 李佳蕙

傅嘉和

杜欣鴻

林家麒

被告 陳智霖

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國110年1月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○○路○○○號十三樓之十之房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：被告於民國108年8月26日與原告簽訂「新北市青年社會住宅房屋租賃契約書」（下稱系爭租賃契約），向原告承租坐落門牌號碼新北市○○區○○○路○○○號13樓之10之房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自108年9月3日起至110年9月2日止，租金（含管理費）按月於每月1日給付新臺幣（下同）9,700元，詎被告積欠109年7月及8月之租金，經原告於同年8月21日以三重正義郵局存證號碼000000號存證信函通知被告如未於109年8月31日前繳清所欠租金，系爭租賃契約將於該函送達日之次月末日終止，然被告於同年8月24日收受該催繳信函後仍未繳納，是系爭租賃契約於109年9月30日即已終止，被告自109年10月1日仍占有系爭房屋未遷讓返還，爰依系爭租賃契約第12條第1項及民法第455條之規定，請求被告騰空遷讓返還之事實，業據其提出租賃契約書、109年房屋稅繳款書、三重正義郵局存證信函各1件為證。被告則對於系爭租賃契約之真正，積欠109年7月及8

01 月租金及租賃契約終止之事實，俱不爭執，自堪信原告之主
02 張為真。雖被告以於系爭租賃契約終止後之110年1月12日欲
03 交付所欠租金，惟為原告所拒等語置辯。然系爭租賃契約既
04 已於109年9月30日終止，復為被告所是認，自不容於租賃契
05 約終止後，再行繳付租金而使系爭租賃契約復效，是被告上
06 開所辯，自不足採。

07 二、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
08 前段定有明文。又「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應
09 即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記」，復為兩造租
10 賃契約第12條第1項所約定明載。經查，本件系爭租賃契約
11 經原告於109年8月21日函催被告繳納所欠租金，被告於收受
12 該函後仍未遵期繳付，嗣經原告於109年9月30日終止該租賃
13 契約，而被告自109年10月1日起迄今仍占有系爭房屋，揆諸
14 上揭條文及約定，原告自得請求被告將系爭房屋騰空遷讓返
15 還。

16 三、從而，原告依系爭租賃契約第12條第1項及民法第455條前段
17 租賃之法律關係，請求被告應將坐落門牌號碼新北市○○區
18 ○○○路○○○號13樓之10之房屋騰空遷讓返還原告，為有理
19 由，應予准許。

20 四、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣
21 告假執行。

22 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
24 臺灣新北地方法院三重簡易庭
25 法 官 彭松江

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
31 書記官 許雁婷

