

臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度嘉簡字第459號

原告 張景宗

訴訟代理人 侯詠潔

被告 黃晞瑜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼嘉義市○○路○○號<sup>16</sup>樓<sup>1</sup>房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣<sup>20,988</sup>元。

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，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第<sup>386</sup>條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告向原告承租原告所有門牌號碼嘉義市○○路○○號<sup>16</sup>樓<sup>1</sup>房屋（下稱系爭房屋），約定租期自民國<sup>107</sup>年6月5日起至<sup>108</sup>年6月4日止，租金每月新臺幣（下同）<sup>9,500</sup>元，管理費、天然瓦斯費均由被告自行負擔。原告於租期屆滿前，已向被告表明租期屆滿後不同意繼續出租系爭房屋予被告，惟被告於租期屆滿後，迄今仍未遷讓返還系爭房屋，尚積欠<sup>108</sup>年4月5日起至<sup>108</sup>年6月4日止共<sup>2</sup>個月之租金合計<sup>19,000</sup>元，及<sup>108</sup>年3月至5月每月<sup>991</sup>元共<sup>3</sup>個月之管理費合計<sup>2,973</sup>元，及<sup>107</sup>年6月5日起至<sup>108</sup>年6月4日止之天然瓦斯費合計<sup>1,241</sup>元未給付，以上合計<sup>23,214</sup>元，原告僅請求<sup>20,988</sup>元，爰依所有物返還請求權、租賃契約之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付<sup>20,988</sup>元等語。並聲明：如主文第<sup>1</sup>、<sup>2</sup>項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

原告主張之上開事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函、建物所有權狀、欣嘉石油氣股份有限公司電子發票證明聯、藝術第一家大樓代收費用收據等件為證，而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第<sup>436</sup>條第<sup>2</sup>項、第<sup>280</sup>條第<sup>3</sup>項準用第<sup>1</sup>項規定，視同被告自認原告主張之事實為真實。

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第<sup>450</sup>條第<sup>1</sup>項及第<sup>767</sup>條第<sup>1</sup>項前段分別定有明文。又按兩造簽訂之房屋租賃契約書第<sup>3</sup>條約定：「租金每個月新台幣玖仟伍佰元正（收款付據）乙方不得藉任何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費另外）不含管理費，管理費乙方繳納。」，第<sup>4</sup>條約定：「租金應於每月伍日以前繳納，每次應繳納壹個月份乙方不得藉詞拖延。」。經查，兩造間租賃契約既已於<sup>108</sup>年<sup>6</sup>月<sup>4</sup>日期滿消滅，兩造並無續訂租約，被告就系爭房屋已無占有權源，從而，原告本於所有物返還請求權之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。又被告尚未給付租金<sup>19,000</sup>元、管理費<sup>2,973</sup>元、天然瓦斯費<sup>1,241</sup>元，依兩造間租賃契約之約定，應由被告負給付責任，是原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付<sup>20,988</sup>元，亦屬有據。

綜上所述，原告依所有物返還請求權、租賃契約之法律關係，訴請被告遷讓返還系爭房屋，並給付<sup>20,988</sup>元，為有理由，應予准許。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第<sup>78</sup>條。

中華民國<sup>108</sup>年<sup>8</sup>月<sup>16</sup>日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法 官 孫 僊 綺

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後<sup>20</sup>日內向本庭（嘉義市○○路○○○○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 108 年 8 月 16 日

書記官 李 珈 慧