臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃原簡字第2號

原　　告　皇翔建設股份有限公司
法定代理人　廖年吉
訴訟代理人　蘇清山
　　邱佳駿
　　石鋒琳
被　　告　何韋志

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國108 年2 月21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○○○號十七樓之九之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、本件被告經合法通知，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、原告起訴主張：被告於民國106 年5 月25日向原告承租門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○ 號17樓之9 之房屋（下稱系爭房屋），雙方簽有「皇翔歡喜城」合宜住宅租賃契約書（下稱系爭租約）為憑，約定租賃期間自106 年6 月1 日起至110 年12月31日止，被告應按月給付原告租金新臺幣（下同）6,000 元，另約定被告應負擔租賃期間之系爭房屋管理費，及由被告按期繳交該管理費予系爭房屋所在社區管理委員會，又被告如積欠管理費或其他應負擔之費用達2 個月之租金額，經原告定相當期間催告，被告仍不為支付者，原告得終止系爭租約。詎被告除未正常給付租金外，另自106 年11月起亦開始積欠管理費，至107 年9 月止已積欠管理費達17,432元（積欠106 年11、12月、107 年1 、2 、5 、6 、8 、9 月之管理費，每月管理費2,179 元，計算式：2,179 x

8 ＝17,432），已逾2 個月之租金額即12,000元，原告乃於107 年9 月11日寄發存證信函予被告（同年月12日送達被告），催告被告於函到7 日內繳交積欠管理費，逾期未繳將終止系爭租約，惟被告逾期仍未繳納，故原告即於107 年10月4 日再次寄發存證信函予被告（同年月9 日送達被告），通知被告於函到5 日內繳交積欠管理費，逾期未繳納，原告即逕以該函為終止系爭租約之意思表示，惟被告仍未於期限內完成繳納，是系爭租約已於107 年10月15日終止，被告自應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。為此，爰依系爭租約、租賃物返還請求權等法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文所示。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠原告主張之上開事實，業據其提出與其所述相符之系爭租約、系爭房屋107 年房屋稅繳款書、系爭房屋建物所有權狀、郵局存證信函暨收件回執、被告戶籍謄本等件在卷為證（參見本院卷第7 至29、47頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第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。

㈡按租賃期間，使用房屋所生之房屋與汽機車位之管理費，由承租人負責按期繳交予管委會；承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達相當2 個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付者，出租人得終止租約；租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，系爭租約第5 條第1 款前段、第14條第6 款及第12條第1 款分別定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455 條前段亦有明文規定。查被告自106 年11月起開始積欠管理費，至107 年9 月止已積欠管理費合計17,432元，已逾2 個月之租

金額即12,000元，是原告乃先後寄發存證信函催告被告繳交積欠管理費，及為終止系爭租約之意思表示，故系爭租約已於107 年10月15日經原告合法終止等情，已如前述，揆諸前揭規定，被告自負有返還租賃物即系爭房屋之義務，是原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，核屬有據，應予准許。

五、從而，原告依系爭租約及租賃物返還請求權之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。又本件係就民事訴訟法第427 條第2 項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　　108　　年　　2　　月　　27　　日

桃園簡易庭　法　官　陳振嘉

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　　108　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　游　誼