

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1701號

原告 謝坤霖

訴訟代理人 陳慶瑞律師

被告 鴻承國際科技股份有限公司

法定代理人 黃珠庭

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國109年12月10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○○○○○號十七樓之房屋遷讓返還予原告。

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：

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條各款所列情形，爰依同法第433條之3規定，依職權由一造辯論而為判決。至被告法定代理人雖於民國109年12月9日具狀以其腿部受傷、不良於行為由，請求本院另定庭期，再由被告之實際負責人或法定代理人本人出庭等語（見本院卷第34頁）。惟被告法定代理人就其具體受有何等傷勢、有無達移動顯有困難之程度，咸未檢附任何事證以佐，則其空以腿部有傷為拒絕到庭之藉詞，已難逕信。況被告除法定代理人外，尚有明瞭其公司內部運作情形之實際負責人此節，復為其所自承，堪見得於本件代理被告出庭陳述者，顯非僅有「不良於行」之被告法定代理人1人，自不能認被告前詞得作為其不於言詞辯論期日到場之正當理由。準此，為避免訴訟程序無端延宕，本院依職權由一造辯論而為判決，自屬適法，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於108年3月14日向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○○街○○○○○號17樓之房屋（下稱系爭房屋），

約定租期自108年3月5日起至110年3月4日止，租金為每月新臺幣（下同）46,000元（含稅及健保費），應於每月1日前給付（下稱系爭租約）。詎被告自109年1月起即未依約繳付租金，扣除前付之押租金92,000元後，已逾2個月之租額。經原告以存證信函定期催告被告給付上開款項後，被告仍未置理，原告遂再於109年6月16日寄發存證信函終止租約，是系爭租約應於該函109年6月17日送達被告之日終止。又系爭租約於109年6月17日終止後，被告仍無權占用系爭房屋迄今，原告自得請求被告返還系爭房屋。為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告經合法通知，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、按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；出租人非因承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、土地法第100條第3款及民法第455條分別定有明文。經查，原告主張兩造訂有系爭租約，被告積欠租金未付且扣除押租金後已達2個月租金額，原告業以存證信函為終止租約之意思表示，該函並於109年6月17日送達被告；然被告仍占用系爭房屋至今等情，業據原告提出系爭租約、存證信函暨其回執等件為憑（見本院卷第11至23頁），並經原告當庭陳明甚詳（見本院卷第33頁反面）。至被告已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，復未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項之明文，應視同自認，堪信原告前述主張為真實。準此，應認系爭租約已於109年6月17日終止，則原告依系爭租約之法律關係，請求被告將系爭

01 房屋遷讓返還予原告，自屬有據。
02 四、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文第1項所示
03 為有理由，應予准許。
04 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
05 第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。
06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
07 中 華 民 國 109 年 12 月 25 日
08 桃園簡易庭 法 官 郭于嘉
09 以上為正本係照原本作成。
10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
14 中 華 民 國 109 年 12 月 28 日
15 書記官 王冠雁