# 臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第3113號

原　　告　葉穎榛
訴訟代理人　張立業律師
　　林孝璋律師
被　　告　聖高地室內裝修設計有限公司
法定代理人　趙鑫宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國108 年3 月4 日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將桃園市○○區○○路○○號地下一樓、一、二、三、頂樓房屋及桃園市○○區○○路○○○○號地下一樓、一、二、三、頂樓房屋騰空後返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾肆萬參仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾貳萬玖仟壹佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且未提出任何無法到場之正當事由，經核無民事訴訟法第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。

貳、實體部分

一、原告主張：門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 號地下1 樓及1 、2 、3 樓、頂樓房屋及桃園市○○區○○路○○○ 號地下1 樓及1 、2 、3 、頂樓房屋（以下合稱系爭房屋）為伊所有，並於民國105 年12月1 日出租予被告，租賃期間自105 年12月1 日至117 年11月30日，租金每月新臺幣（下同）15萬元；詎被告於107 年7 月起即拒絕依約給付租金，伊爰於107 年8 月15日寄發存證信函予被告催告其給付107 年7 、8 月份之租金，孰料被告置之不理，連107 年9 、10月份之租金亦拒絕給付，伊遂依民法第440 條第2 項規定於107 年

10月1日以存證信函終止兩造租賃契約，被告並於107年10月2日已收受該存信函，而兩造租賃契約既已終止，被告即無權繼續使用系爭房屋，卻仍拒絕返還系爭房屋。爰依民法第455條及第767條規定提起本訴，並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空後返還與原告。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、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。

三、經查：

㈠原告主張其將系爭房屋出租予被告，租賃期間自105年12月1日起至117年11月30日止，約定每月租金15萬元，並約定應於每月5日給付租金，惟被告自107年7月起即拒絕給付租金，而經原告於107年8月15日寄發存證信函予被告，催告其於文到7日內給付積欠之107年7、8月份租金，被告已於107年8月16日收受該存證信函，仍未給付租金，原告另於107年10月1日以存證信函通知被告以終止兩造間租賃契約，被告則於107年10月2日收受該存證信函乙節，業經原告提出系爭房屋所有權狀2紙、租賃契約1份、107年8月15日存證信函、107年10月1日存證信函等件影本附卷可參（見本院壢司簡調卷第11至21頁），是原告主張本非無據；而被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，仍於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀加以爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，視同自認；並佐以被告於調解期日自承願意將之前積欠之租金一次付清，之後也會按時支付租金等情（見本院壢司簡調卷第44頁），益證被告確實有積欠租金之事實。則原告主張上開事實，應堪認定。

㈡按承租人應依約定日期，支付租金。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，如承租人於其期限內不為支付，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。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。民法第439條、第440條第1、2項亦有明文。查被告向原告承租系爭房屋，本應於每月5日給付當期租金，卻遲延給付107年7、8月份之租金，業經原告寄發存證信函催告其於文到7日內給付，被告仍拒絕給付租金，而經原告於107年10月1日寄發存證信函終止兩造間租賃契約等情，均如前述，揆諸前開規定，兩造租賃契約確經原告合法終止。

㈡按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段定有明文。查兩造租賃契約既業經原告終止，被告即有返還租賃物即系爭房屋之義務，然被告迄今仍繼續使用系爭房屋，業經原告提出現場照片6紙附卷為憑（見本院壢司簡調卷第36至41頁），原告訴請被告騰空遷讓系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

四、綜上所述，本件原告主張依民法第455條前段之規定，請求被告騰空並遷讓返還系爭房屋予原告，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依民事訴訟法第392條第2項規定依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

五、本案事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　15　　日

民事第二庭　　法　官　丁俞尹

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　3　　月　　18　　日

書記官　劉寶霞