# 臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第894號

原　　告　呂忠明

訴訟代理人　呂欣怡

被　　告　楊理荀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院民國114年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○巷○○○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬參仟元，及自民國一百一十四年七月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百十一四年六月四日起至完成搬遷日止，按日給付原告新臺幣陸佰元。

被告應自民國一百一十四年六月起至完成搬遷日止，按月於每月十日前給付原告新臺幣貳仟元。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾肆萬零肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆仟肆佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項及第四項已到期部分，於原告以每期按應給付金額之三分之一為被告供擔保後各得假執行。但被告如以每期應給付之金額為原告預供擔保，各得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，上訴人不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告於起訴時訴之聲明第二項及

第四項原為：㈡被告應給付原告新臺幣（下同）14,401元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣被告應自民國114年6月起至完成搬遷日止，按月於每月10日前給付原告2,200元。嗣於審理中變更訴之聲明第二項及第四項為：㈡被告應給付原告13,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣被告應自114年6月起至完成搬遷日止，按月於每月10日前給付原告2,000元。經核原告所為減縮應受判決事項之聲明，核與上開規定並無不合，應予准許。

二、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。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告於民國113年11月8日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○巷00000號房屋（即高雄市○○區○○段000○號建物，下稱系爭房屋），約定租賃期間為113年11月10日至114年5月9日，每月租金8,000元，押租金16,000元，並應按月給付管理費2,000元，另依系爭租約第13條約定，租約屆滿逾期未搬遷，應付每日違約金600元。114年5月9日租約屆滿後兩造未續約，被告即無權占用系爭房屋，且積欠114年4月租金8,000元、114年3至5月管理費6,000元，及自114年5月10日至同年6月3日之逾期未搬遷違約金計15,000元，扣除押租金16,000元後尚餘13,000元未清償。原告已於114年5月13日催告被告遷離及還款。為此，爰依系爭租約約定、民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋，給付上開金額，並按日給付違約金600元及於每月10日給付管理費2,000元等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告13,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自114年6月4日起至完成搬遷日止，按日給付原告6

00元。㈣被告應自114年6月起至完成搬遷日止，按月於每月10日前給付原告2,000元。㈤請依職權宣告假執行。

二、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。

三、本院之判斷：

㈠按承租人應依約定日期，支付租金；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439條前段、第450條第1項、第455條前段分別定有明文。次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條亦有明文。惟民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時當然消滅，即難謂不生阻止續租之效力。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人繼續使用原租賃物，自屬無權占有（最高法院112年度台上字第976號民事判決意旨參照）。

㈡經查，本件原告主張系爭房屋為其所有，系爭租約約定租賃期間自113年11月10日起至114年5月9日止，其已於114年5月13日通知被告應即搬遷，又被告積欠114年4月租金8,000元、114年3至5月管理費6,000元，及自114年5月10日至同年6月3日之逾期未搬遷違約金計15,000元，扣除押租金16,000元後尚餘13,000元未清償等情，業據原告提出系爭租約、存證信函及郵件回執等件為證（見本院審訴卷第11至18頁），並經本院調取系爭房屋之建物登記謄本附卷可稽（見本院審訴卷第63至66頁），且被告經合法通知，於言詞辯論期日未到庭，亦未以書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同

條第1項之規定，視同自認。本院審酌原告所提出之上開證據，以及被告已視同自認等情，堪認原告之主張為真實。

㈢又依系爭租約第13條約定，被告於租借屆滿時，應即搬遷，如有遲延，每逾限一日，應給付甲方600元之違約金。查本件被告自114年5月10日起即無權占有系爭房屋，已如前述，原告自得依此主張計付違約金，是原告請求被告給付自114年5月10日至同年6月3日之逾期未搬遷違約金15,000元，及自114年6月4日起至完成搬遷日止，按日給付原告600元，洵屬有據，均應准許。

㈣另依系爭租約第20條約定：「乙方（即被告）繳納之管理費應計算至退租當日」，則依約定內容觀之，被告同意支付使用系爭房屋期間之管理費，則兩造間之租約雖於114年5月9日已終止，然被告既繼續占有系爭房屋而得享有有人管理之利益，被告自應給付占用系爭房屋期間之管理費，是原告請求被告按月於每月10日前給付原告管理費2,000元，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條1項前段、第455條前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，另依系爭租約約定，請求被告給付13,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年7月15日（見本院審訴卷第47頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及請求被告自114年6月4日起至完成搬遷日止，按日給付原告600元，及請求被告自114年6月起至完成搬遷日止，按月於每月10日前給付原告2,000元，均為有理由，應予准許。本件原告陳明願供擔保聲請宣告准為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保後得免為假執行。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　30　　日

民事第一庭法　官　吳保任

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　　114　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　楊惟文