# 臺灣高雄地方法院民事判決

114年度鳳簡字第733號

原　　告　吳銀橋

訴訟代理人　顏萬文律師

被　　告　柏建民

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣86,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，雖被告於言詞辯論終結前致電並傳真診斷證明書聲請改期，然本次庭期係於開庭前2個月電詢被告後方以被告方便時間安排之庭期，且被告所提出之診斷證明所載診斷內容並非法定傳染疾病，難據以認定被告有不能到庭之正當理由，是本院認被告並無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠伊自民國109年間起，將門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，陸續換約後，因系爭房屋屋頂需要修繕，遂只願意再出租4個月供被告搬遷後就要收回，並於114年3月14日與被告簽訂租賃契約，約定每月租金新臺幣（下同）6,000元，押金12,000元，租賃期間自114年3月14日起至114年7月14日止（下稱系爭租賃契約），後又再展延至114年7月31日（下稱延長租賃契約）。

伊於租期屆滿前均口頭多次通知被告不再續租，租期屆滿後也未曾再向被告收取租金，然被告於租期屆滿後竟拒絕搬遷，經伊屢次口頭請求被告遷出均未獲置理，伊遂於114年8月12日以存證信函催告被告搬遷返還系爭房屋，惟被告迄今仍未遷出。為此，爰依系爭租賃契約法律關係提起本件訴訟等語。

㈡並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；2.訴訟費用由被告負擔；3.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告雖未於言詞辯論期日到場，然具狀表示：伊自99年11月14日向原告承租系爭房屋迄今已14餘年，從未積欠房租或水電費，且伊有預繳押金12,000元，原告以系爭租賃契約第5條請求伊返還房屋顯無理由。又原告曾口頭同意延長租約至114年7月31日，惟數日後又反悔，卻不願返還押金，並以原告擅自於系爭租賃契約修改添加之備註為理由請求伊遷讓系爭房屋，然該備註未經伊同意故為無效。另原告若不同意續租則應於租約到期日即114年7月14日就寄發存證信函，然卻遲至7月25日(應為7月22日，本院卷第115頁)始寄發內容載明租約續約至7月31日之存證信函予伊，因此系爭租賃契約自7月15日起屬不定期租賃契約，而不定期租賃契約成立後續租無須房東同意，若無違反土地法第100條規定則無法終止等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.訴訟費用由原告負擔；3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠原告主張系爭房屋為其所有，自109年起將系爭房屋出租予被告，陸續換約後，於114年3月14日與被告簽訂系爭租賃契約，約定每月租金6,000元，押金12,000元，租賃期間自114年3月14日起至114年7月14日止等節，業據原告提出高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、建物登記第一類謄本、住宅租賃契約書為據（本院卷第11至37、47頁），且為被告所不爭執（本院卷第113頁），是原告主張前開事實，首堪認定。

㈡按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；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450條第1項、第451條定有明文。又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，或租期屆至前，已訂明期滿後絕不續租，或於租期屆至前以存證信函表示要收回租賃物，仍難謂不發生阻止續約之效力。

㈢經查，系爭租賃契約租期僅4個月，且兩造間於114年3月14日簽立系爭租賃契約書時，原告於契約已明確記載「屋頂有損壞…承租人說已找到房屋，再給他延到7月14日搬離…時間到收回並維修」，且兩造特別約定「因房屋頂造成傷害及損失乙方柏建民不得請求賠償」，有租賃契約書在卷可稽（本院卷第35至37頁），是由租賃期間及前開記載可知，原告主張系爭房屋頂損壞，希望收回系爭房屋修理，僅為使被告能有搬遷時間方簽立系爭租賃契約，並無再續租之意等節非虛。後因被告於114年7月14日仍未搬遷，原告向被告表示展延租期至114年7月31日，有被告提出由原告於114年7月22日寄發之存證信函為證（本院卷第115頁），是由原告向被告所為展延租期至114年7月31日之意思觀之，原告已告知被告系爭房屋僅願延長出租至114年7月31日，明確排除將系爭房屋以不定期方式繼續出租給被告之意，是被告主張原告於114年7月15日後有不定期租賃之意思，誠難認有據。另原告於114年7月14日後未曾再向被告收取過租金，益徵原告自114年7月15日後無繼續將系爭房屋以不定期租賃方式出租與被告之意。再衡以原告特別於114年7月22日寄發存證信函給被告，請被告搬走，否則提告等語（本院卷第115頁），前開存證信函已生自114年7月31日以後不再將系爭房屋續租被告

之意，則兩造就系爭房屋之租賃關係應已於114年7月31日延長租期屆滿時消滅，自堪認定。

㈣按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。次按，租賃關係消滅時，承租人應將租賃住宅返還出租人，系爭租賃契約第14條第1項後段約定明確。兩造間租約已於114年7月31日到期，且因原告不願續租，兩造間未成立不定期租賃關係，業經本院認定如前，被告依系爭租賃契約即有返還系爭房屋之義務，原告依系爭租賃契約第14條第1項後段請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，於法有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租賃契約第14條第1項後段請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

鳳山簡易庭　法　　官　茆怡文

以上正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書　記　官　劉企萍