

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第150號

原告 陳燕洲

被告 高麗華

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國113年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○○路00號2樓房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用新臺幣壹萬捌仟捌佰貳拾元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告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。查原告起訴時原係聲明：(一)被告應將坐落於新北市○○區○○○路00號2樓房屋騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)24,000元，及自民國112年9月1日起至被告遷讓上開房屋之日止，按月給付6,000元相當於租金之不當得利。(三)房屋回復原狀。嗣於113年1月15日具狀撤回其第二、三項請求，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，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，爰依同法第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造於107年6月21日簽立房屋租賃契約書

（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租原告所有門牌號碼新北市○○區○○○路00號2樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自107年7月1日起至108年6月30日止，每月租金6,000元，於每月5日以前繳納，被告並於簽約時給付押租金12,000元。嗣租期屆滿後，兩造同意延長系爭租約之租賃期間至109年6月30日，嗣延長租期屆滿後，被告仍居住使用系爭房屋，原告亦未為反對，惟兩造未再以書面另訂新約。詎被告自112年9月起即未按時給付租金，原告先於000年00月間當面向被告表示倘其未於同月15日前履行，則將終止系爭租約收回系爭房屋，惟被告嗣仍未依約給付欠租，亦拒不搬離，原告遂於000年00月間被告欠租扣除押租金已達2個月以上時，向被告表示系爭租約業經終止。為此，爰依租賃契約及所有權之法律關係，提起本件訴訟，並聲明如主文第1項所示；另陳明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及陳述。

三、經查，原告主張兩造於107年6月21日簽立房屋租賃契約書，約定由被告向原告承租原告所有門牌號碼新北市○○區○○○路00號2樓房屋，租賃期間自107年7月1日起至108年6月30日止，每月租金6,000元，於每月5日以前繳納。嗣租期屆滿後，兩造同意延長系爭租約之租賃期間至109年6月30日，嗣延長租期屆滿後，被告仍居住使用系爭房屋，原告亦未為反對，惟兩造未再以書面另訂新約。詎被告自112年9月起即未按時給付租金，原告先於000年00月間當面向被告表示倘其未於同月15日前履行，則將終止系爭租約收回系爭房屋，惟被告迄未依約給付欠租，亦拒不搬離等事實，業據提出房屋租賃契約書、建物暨土地所有權狀等件影本為證，並經證人即原告之妹陳芬絨到庭證述屬實（見本院113年5月16日言詞辯論筆錄），而被告既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀作何聲明或陳述，本院審酌原告所提之上開事證與其主張之內容相符，認原告主張堪信為真實。

01 四、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
02 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法
03 第451條定有明文。查被告於109年6月30日延長租期屆滿
04 後，繼續租住系爭房屋，並給付租金，原告亦收受而未為反
05 對表示，已如前述，當視為以不定期限繼續租約關係甚明。
06 是兩造間之系爭租約已默示更新為不定期限之租約，自應適
07 用有關不定期租賃關係之規定。次按承租人應依約定日期，
08 支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期
09 限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，
10 出租人得終止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非
11 達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約
12 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得
13 終止契約；出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。除擔
14 保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，民法第439條
15 前段、第440條第1項、第2項，土地法第100條第3款分別定
16 有明文。又按契約之終止權，並非以債權人定相當期限催告
17 為發生要件，而係以債務人於催告期限內不履行為發生要
18 件，故債權人所定催告期限雖不相當，或未定期限催告，但
19 若自催告後經過相當期限債務人仍不履行者，基於誠實信用
20 原則，應認債權人已酌留相當期限，以待債務人履行，而難
21 謂不發生該條所定終止契約之效力（最高法院69年度台上字
22 第1590號判決參照）。復按承租人於租賃關係終止後，應返
23 還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求
24 返還之，民法第455條前段、第767條第1項前段分別定有明
25 文。經查，原告於000年00月間限期催告被告繳納租金時，
26 被告積欠之租金扣除押租金雖尚未逾二個月以上。惟原告於
27 112年12月25日提起本件訴訟時，被告積欠之租金合計為24,
28 000元【計算式：6,000元×4=24,000元】，扣除被告已繳納
29 之押租金12,000元後，遲延給付租金金額為12,000元，已逾
30 二個月。而原告以民事起訴狀繕本送達被告作為催告被告繳
31 納租金之意思表示，本院則於113年4月12日將民事起訴狀繕

01 本寄存送達於被告戶籍地之新北市政府警察局金山分局重光
02 派出所，而於同年月22日發生送達效力，有原告之民事起訴
03 狀及本院送達證書在卷可憑。被告迄未給付原告積欠之租
04 金，揆諸上開說明，系爭租約已於被告收受起訴狀繕本送達
05 之翌日即113年4月23日終止，被告即負有返還系爭房屋之義
06 務，則其繼續占有系爭房屋即屬無權占有，是原告依民法第
07 455條前段及第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋
08 騰空遷讓返還原告，於法有據，應予准許。

09 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段之
10 規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准
11 許。

12 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核尚無不合，爰酌
13 定相當之擔保金額准許之。

14 七、本件訴訟費用18,820元（即第一審裁判費），應由敗訴之被
15 告負擔。

16 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法民事訴訟
17 法第385條第1項前段、第390條第2項、第87條第1項、第78
18 條，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日
20 民事庭法 官 姚貴美

21 以上正本係照原本作成。

22 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
23 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
24 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
25 判費。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日
27 書記官 林萱恩