

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第739號

原告 王秋美
被告 鍾維瀚

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○路0段000巷0號之房屋全部遷讓返還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：本件被告經合法通知，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、原告主張：被告於民國110年6月10日向原告承租坐落於新北市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期1年，即自110年6月10日起至111年6月10日止，每月租金新台幣（下同）3,500元，租金應於每月10日前繳納，此有房屋租賃契約（下稱系爭租約）可證，惟被告自110年9月起至今未繳納租金。爰依租約租賃契約及民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段、土地法第100條第3款規定提起本件訴訟。並聲明：被告應將坐落於新北市○○區○○路0段000巷0號之房屋全部遷讓返還原告。

參、被告方面：被告未於最後言詞辯論期日到場，據其到場時聲明、陳述如下：對於自110年6月10日至111年6月10日承租系爭房屋，每月租金3,500元，租金應為每月10日前繳納無意見。從110年9月起至今未繳納租金，因為房子不是原告的，為什麼要繳給原告，起初我租金是繳給原告，後來發現房子

01 不是原告的，就沒有再繳租金。租金沒有繳給所有權人。依
02 據租賃契約是和原告簽約及依據提示之房屋稅籍證明，系爭
03 房屋是原告所有的，均沒有意見。我有屋主、地主出具證
04 明，同意讓我無償使用系爭房屋等語。並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 肆、本院之判斷：

07 一、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
08 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
09 第455條前段分別定有明文。又租賃期限屆滿後，承租人仍
10 為租賃物之使用、收益，而出租人不即表示反對之意思者，
11 視為以不定期限繼續契約，固為民法第451條所明定。惟民
12 法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，
13 始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知
14 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
15 張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於
16 租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂
17 明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻
18 止續約之效力（最高法院55年台上字第276號判決先例意旨
19 參照）。次按定期租賃契約之出租人，反對租期屆滿後續租
20 之意思表示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於訂約之際
21 若約明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，以阻止
22 續約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消滅。除當事
23 人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人單方
24 面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關係（最高法
25 院93年度台上字第986號判例參照）。

26 二、查系爭租約第2條：「租賃契約期限經甲乙雙方洽訂為……
27 自民國110年6月10日起至民國111年6月10日止」、第8條：
28 「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意續租外，不得藉詞推諉
29 或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向
30 乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及
31 連帶保證人丙方，決無異議。」業據原告提出之租賃契約書

01 在卷可證（見本院112年度板簡字第191號卷第13至23頁）。
02 足見系爭租約為定期租賃，於租期屆滿時租賃關係當即消
03 滅；且於訂約之際，已約定須經原告同意始能續約，而排除
04 默示更新之適用，況契約既明定需經原告同意繼續出租，原
05 告於本院112年10月12日言詞辯論期日當庭表示本件租約到
06 期後沒有再訂新約，也不願意續出租給被告等語（見本卷第
07 73頁言詞辯論筆錄），可見被告未於系爭租約租期屆滿時，
08 取得原告同意續約，足徵原告並無續租系爭房屋與被告之情
09 事。據此，依上開實務見解，系爭租約既於111年6月10日期
10 限屆滿而消滅，且無再續約予被告，則被告自租約到期日後
11 即無繼續占有使用系爭房屋之權源。又被告雖主張有經屋主
12 及地主同意無償使用之證明，惟被告自言詞辯論終結前仍未
13 提出，是其抗辯顯無足採。復被告未證明其尚有何占有使用
14 系爭房屋之權源，故原告依租賃契約規定，請求被告將系爭
15 房屋遷讓返還予原告，自屬有據。

16 三、從而，原告依系爭租約之約定，請求被告應將系爭房屋遷讓
17 交還原告，為有理由，應予准許。

18 四、又按原告起訴以單一之聲明，主張數項訴訟標的之法律關
19 係，而未定有先後之順序，此為訴之選擇合併。本院既認依
20 租賃契約法律關係之訴訟標的為有理由而為原告勝訴判決，
21 則原告另依民法第767條第1項前段、土地法第100條第3款規
22 定而為請求之部分，本院自無庸再予審認，附此說明。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經
24 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併
25 此敘明。

26 六、結論：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
28 民事第一庭 法 官 毛崑山

29 以上正本係照原本作成

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
02 書記官 李瓊華