

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3790號

原告 鑫集雅投資有限公司

法定代理人 王思尹

訴訟代理人 施敏凌

被告 台灣禽業有限公司

法定代理人 宋尚達

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將新北市○○區○○路000號房屋全部騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第256條、262條第1項分別定有明文。查本件原告起訴聲明原為：被告應將坐落新北市○○區○○路000號房屋全部遷讓返還原告，並給付租金自民國(下同)113年5月1日起至遷讓之日止按月賠償新臺幣(下同)62萬4,000元。嗣原告於本院114年1月14日訊問時，當庭更正訴之聲明為：(一)被告應將新北市○○區○○路000號房屋(下稱系爭房屋)全部騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告62萬4,000元。其後又於本院114年4月15日言詞辯論期日時撤回上開訴之聲明第(二)項部分。經核原告上開所為變更聲明部分，係更正事實上或法律上之陳述，非訴之變更。另撤回第(二)項聲明部

01 分，因被告未為本案之言詞辯論，依上開說明，已生撤回之  
02 效力。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列  
04 各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：被告於108年4月16日與原告簽訂不動產租賃契約  
07 (下稱系爭租約)，向原告承租系爭房屋使用，雙方約定租賃  
08 期間自108年6月1日起至113年5月31日止，每月租金78,000  
09 元。詎被告繳付租金至113年4月後即未再繳納，並於113年5  
10 月31日租期屆至後未將系爭房屋遷讓交還原告，爰依民法租  
11 賃之法律關係及系爭租約第5條第3項約定，請求被告遷讓返  
12 還系爭房屋等語。並聲明：如主文所示。

13 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  
14 述。

15 三、原告主張之事實，業據提出系爭租約書影本及系爭房屋現狀  
16 照片數幀為證，本院核酌上開證物後，堪信原告上開主張為  
17 真實。

18 四、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租  
19 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、  
20 第455條前段分別定有明文，且系爭租約第5條第3項約定：

21 「承租人於租賃期滿應即將房屋交還，不得向出租人請求遷  
22 移費或任何費用」。查系爭租約既於113年5月31日租期屆滿  
23 而消滅，被告自無繼續占有使用系爭房屋之合法權源，而被  
24 告迄至本院審理時尚未將系爭房屋騰空遷讓返還原告乙情，  
25 業據原告陳述綦詳，並有系爭房屋照片數幀可稽，則原告依  
26 上開規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，自屬有  
27 據。

28 五、從而，原告依民法租賃之法律關係及系爭租約第5條第3項約  
29 定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

