臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1258號

原　　告　陳運澤

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　廖芷妍

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年8月4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○○○巷○弄○號房屋騰空遷讓返還予原告，並將戶籍自該址遷出。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、次按原告於判決確定前，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。訴之撤回應以書狀為之。民事訴訟法第262條第1、2項定有明文。查原告於本院言詞辯論終結後、宣示判決前之民國115年8月18日，具狀表明撤回請求被告給付租金、水電費及相當於租金之不當得利之金錢給付起訴部分，此有其提出之民事撤回（一部）起訴狀在卷可稽。而因被告於本件言詞辯論期日未到場，未為本案之言詞辯論，則原告於本件言詞辯論終結後撤回一部起訴即聲明第2項：「被告應給付原告新臺幣（下同）3萬0,934元，及自民國114年11月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告3萬9,000元。」之訴，即生一部撤回之效力。是本件應

判決之範圍，僅為原告請求被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告，並將戶籍自該址遷出部分。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣原告於113年8月29日與被告簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），將系爭房屋出租予被告，租期自113年9月1日起至118年8月31日止共5年，每月租金為3萬9,000元，並應於每月5日前支付當期租金。詎被告自114年4月起即未依約按期繳付租金，原告已於114年6月5日依系爭租約第16條約定，通知被告應於114年6月10日前全數清償，如未清償，則系爭租約於114年6月11日終止等情，惟被告並未如期清償，是系爭租約已於114年6月11日終止。然被告仍持續占有系爭房屋，已屬無權占有，侵害原告之所有權，自應將系爭房屋返還原告，且因被告已無合法居住權利，並應辦理戶籍遷出登記等語。爰依系爭租約第16條約定及民法第440條、第767條等規定，求為判決：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並將戶籍自該址遷出。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第440條第1項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。又租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號裁判參照）。次按租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租

人不得要求任何賠償：二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第二款規定終止者，於終止前30日，租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、第2項第1款定有明文。且兩造間系爭租約第16條第1項第2款、第2項第2款約定之內容亦同此規定。而依臺灣高等法院暨所屬法院114年法律座談會民事類提案第5號審查意見，該規定為土地法第100條第3款之特別規定應優先適用，故遲付租金達2個月租額之計算，無庸先以擔保金即押租金抵償。

㈡原告主張之事實，業據其提出與所述情節相符之系爭租約、兩造間通訊軟體LINE對話紀錄截圖、新莊後港路郵局第168號存證信函暨掛號查詢結果等件為證，且被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，即視同自認，堪信原告之主張為真實。

㈢至原告雖主張系爭租約係於114年6月11日提前終止等語。然查，原告於114年6月5日以通訊軟體LINE訊息通知被告，定期催告應於114年6月10日前如數清償所積欠114年4月至6月之租金，如未清償，則系爭租約自114年6月11日終止等情，而被告於當日收受訊息後，已回覆稱「收到了解」等語，有原告提出之兩造間通訊軟體LINE對話紀錄在卷可按，固堪認原告所為催告支付租金之通知於114年6月5日已到達被告。又被告未於限期內即114年6月10日前支付遲付之租金，足見已違反系爭租約第16條第1項第2款之規定，惟依系爭租約第16條第2項第2款約定及租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項第1款規定，原告以被告遲付租金達2個月之租額而終止契約者，應於終止前30日以書面通知被告，是尚難認系爭租約於114年6月11日即發生終止之效力，惟因原告業已將提前終止租約之意思表示通知被告，是應認原告所為114年6月11日終止通知到達被告後屆滿30日即114年7月11日發生終止

之效力。況被告迄至114年7月11日止，亦僅於114年6月13日繳付114年4月份租金3萬9,000元，仍未支付自114年5月起遲付之租金，有原告提出之帳戶交易明細可稽，足見兩造間系爭租約業經原告於114年7月11日合法終止。

㈣從而，兩造間系爭租約既經原告於114年7月11日合法終止，兩造間租賃關係即已消滅，則被告已無占有使用系爭房屋之正當權源，而屬無權占有，故原告依系爭租約約定及民法第第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，洵屬有據，應予准許。又被告於租約終止後仍設籍於系爭房屋，有個人戶籍資料查詢結果可稽，顯已妨礙原告就系爭房屋所有權之圓滿行使，則原告基於所有權人地位請求被告將戶籍自系爭房屋遷出，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及系爭租約之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並將戶籍自該址遷出，為有理由，應予准許。

五、又原告雖陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟前開所命給付之價額未逾50萬元（遷讓房屋之訴所命給付價額為48萬6,425元），依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張及所提之證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　王士珮

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　　115　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　李依芳