宣　示　判　決　筆　錄

112年度板簡字第995號

原　　告　勝隆開發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　薛郁翰

訴訟代理人　劉錦隆律師

被　　告　李彬

000000000000000000

訴訟代理人　唐正昱律師

上列當事人間112年度板簡字第995號請求返還租賃房屋事件於中華民國112年10月12日辯論終結，於中華民國000年00月00日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　李崇豪

法院書記官　葉子榕

通　　譯　曾筠婷

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第 386條各款所列情形，爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠、緣被告於民國（下同）111年1月25日與原告訂立原證1號之房屋租賃契約書，向原告續租門牌新北市○○區○○路000號3樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年1月1日起至111年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）15,000元。又被告應於系爭租賃契約終止時即111年12月31日，返還系爭

租賃物，但被告並未返還，自已給付遲延，而系爭租約第12條第1、2項約定「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記」、「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金外，並得請求相當月租金額一倍之違約金至返還為止。」故依民法第231條、第179條規定及系爭租約第1條第2項之約定，被告應自111年12月31日租期屆滿之翌日即112年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元之損害金。茲因原告於111年12月29日寄發存證信函通知被告期滿不再續租，請被告於租期屆滿時，將系爭房屋回復原狀辦理點交，並將戶籍遷出。被告回以原告上開存證信函內容與事實不符，且違反社會誠信原則云云，拒絕將系爭房屋遷讓返還原告。爰本於租賃契約及民法第231條、第179條之規定提起本訴，求為判決：被告應將門牌新北市○○區○○路000號3樓房屋遷讓返還原告，及自112年1月1日起至遷讓返還之日止，按月給付原告30,000元之損害金。

㈡、對被告抗辯之陳述

1.原告原負責人從未口頭向被告表示可承租系爭房屋至不想住為止。

2.被告自承租系爭房屋伊始，即為租賃期間一年之租賃契約，並非被告所稱之未簽訂書面租賃契約。

3.原告係就租賃期間111年1月1日起至111年12月31日止，每月租金15,000元之租賃契約，租賃期間於111年12月31日屆滿，而請求被告返還租賃物，之前之租賃契約，與本案無關。

4.被告辯稱耗資100多萬元裝潢系爭房屋云云，並不實在。且不論被告有無裝潢系爭房屋？裝潢費用若干？均與被告於租賃關係終止後，應返還租賃物之義務無關。

5.被告辯稱於111年年初，開立二張171,504元支票予原告，預繳111年度及112年度整年度租金及管理費云云，並不實在。

6.被告以支票支付租金，若有溢付或短少，乃多退少補之問題，不得因票面金額多於應付租金，即謂係同意展延租賃期限，亦不得因票面金額少於應付租金，即謂係同意減免租金或提前終止租約。

7.被告於租賃關係終止後，在尚未返還租賃物前，有給付相當於租金之不當得利義務，該相當於租金之不當得利就營業稅而言，亦屬於租金，故被告匯款給原告，原告仍應開立品名為租金之發票予被告，以符合營業稅法之規定，不得因此即謂兩造之租賃關係仍然存在。

8.被告自109年1月1日承租系爭房屋，分別訂有109年1月1日至109年12月31日之房屋租賃契約書、110年1月1日至110年12月31日之房屋租賃契約書、111年1月1日至111年12月31日之房屋租賃契約書，被告於111年12月31日租賃期間屆滿後，不欲再將系爭房屋出租予被告，並通知被告期滿不再續租，豈會因被告曾經溢付租金，或原告於租賃期間屆滿後因收受被告相當於租金之不當得利而開立發票予被告，即認兩造係以不定期限繼續租約？等語。

二、被告則辯以：

㈠、查，原告之原負責人為被告好友，故原告乃系爭房屋出租予被告，並口頭向被告表示可承租至不想住為止。因之，被告乃於109年起承租系爭房屋，並耗資100多萬元裝潢系爭房屋。次查，被告於109年起以每月租金1萬元承租系爭房屋時，雖未與原告簽訂書面租賃契約，惟被告於承租開始即以開立支票之方式預繳整年度租金12萬元及押金2萬元予原告，並將支票交付予原告窗口鄭朝陽先生(支票號碼AG0000000)。復查，110年1月12日兩造針對110年度租約，簽訂書面租賃契約乙份，而被告乃於110年1月4日開立171,504元支票之方式預繳整年度租金及管理費予原告，並將支票交付予原告窗口鄭朝陽先生(支票號碼AG0000000)。又查，被告於111年年初，即開立二張171,504元支票之方式預繳111年度及112年度整年度租金及管理費予原告，並將支

票交付予原告窗口鄭朝陽先生(支票號碼AG0000000、AG0000000)，原告亦開立111年度統一發票予被告。嗣於111年農曆過年後，原告通知被告要將111年度整年份租金調漲至1萬5千元，而故被告所預繳之1萬元於租金調漲後，僅能抵充至8月份，被告乃於111年8月20日開立12萬元之支票予原告，並將支票交付予原告窗口鄭朝陽先生，用以補足111年度及112年度租金短缺部分。

㈡、詎料，原告突於111年12月29日寄發存證信函予被告，片面通知被告於111年12月31日後即不再續租系爭房屋予被告，被告乃以存證信函主張原告來文內容說明與事實不符，且違反誠信原則。又因被告前預繳之112年度租金支票未遭兌現(未遭兌現之支票號碼AG0000000)，被告乃電詢原告，原告竟稱未收取該支票，被告僅能改以匯款方式，將112年1月份至8月份租金匯至原告帳戶內，而原告對於被告匯款之租金均未表示拒收，更將112年4月份租金發票逕郵寄予被告。綜上可知，原告雖於111年12月29日寄發存證信函予被告表明111年12月31日以後不再續租，惟原告於租賃期間屆至後，不僅對於被告匯款之租金未表示拒絕，更開立發票予被告。

㈢、從而，兩造間顯以不定期限繼續系爭房屋之租賃契約，原告起訴主張被告返還系爭房屋應屬無據。再被告既非無權占用系爭房屋，則原告自無發生任何損害可言，原告訴之聲明第二項請求之「損害金」應屬無據，況原告已收受112年度租金支票及112年1月份至8月份租金匯款金額業如前述各等語。

三、本院之判斷：

㈠、按租賃期限屆滿後，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451條定有明文。本件依原告所提房屋租賃契約書之記載，兩造約定系爭房屋之租期為1年（即自111年1月1日起至111年12月31日止），此有租賃契約書影本乙件在卷可稽（原證一）。又被告於上開租賃期限屆滿後，仍為租賃物之

使用收益，而原告復未即表示反對，並繼續收受租金，揆諸首開規定，本件租約應視為以不定期限繼續契約。

㈡、次按民法第450 條第2 項固規定，租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。然「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。」土地法第100條定有明文，土地法自為上開民法之特別規定。經查，原告於111年12月29日告知被告終止兩造間之租賃契約，於111年12月之前，被告均有按期繳納房租一情，為原告所自認，自堪認定。又原告顯非依土地法第100條規定之各款情形收回系爭房屋而終止契約。此外，原告並未舉證證明其有何土地法第100條規定之情形，故原告終止與被告間之不定期限房屋租賃契約即非合法，被告占有系爭房屋，係基於兩造之租賃契約，自有合法權源。被告既非無權占用系爭房屋，則原告自無發生任何損害可言，原告訴之聲明第二項請求之「損害金」亦屬無據，委無可採。

㈢、從而，原告依租賃契約及民法第231條、第179條之規定訴請被告應將門牌新北市○○區○○路000號3樓房屋遷讓返還原告，及自112年1月1日起至遷讓返還之日止，按月給付原告30,000元之損害金，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　21　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書　記　官　葉子榕

法　　官　李崇豪

上列為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　21　　日

書　記　官　葉子榕