

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第3308號

原告 蘇晴川

原告 劉恕娟

共同

訴訟代理人 陳怡仙

吳嘉瑜律師

被告 蕭秀玉

訴訟代理人 楊國宏律師

上列當事人間請求確認租賃關係不存在等事件，本院於民國114年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就門牌號碼新北市○○區○○路000巷0○0號1樓房屋之租賃關係自民國113年9月15日至114年4月30日間不存在。

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0○0號1樓房屋遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第2項得假執行；但被告如以新臺幣3,600,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告、原告蘇晴川前於民國113年5月1日簽訂租約，約定被告向蘇晴川承租門牌號碼新北市○○區○○路000巷0○0號1樓房屋（下稱系爭房屋），租期自113年5月1日至114年4月30日，每月租金新臺幣（下同）3萬元，嗣蘇晴川於113年6月5日將系爭房屋所有權應有部分2分之1以贈與為原因移轉登記予原告劉恕娟，蘇晴川雖為此聯繫被告重新簽約，惟被告未為同意之表示，並於同年9月9日於通訊軟體LINE告知蘇晴川其將於同年9月14日搬離系爭房屋，雙方並約定於當日點交，以此方式合意於同年9月14日終止租約，詎被告未依約辦理，現仍占有系爭房屋。再被告自113年9月

01 起即未給付租金，積欠租金長達5月，經原告以訴狀催告繳
02 納，被告仍未給付，故亦堪認該附條件之終止租約意思表示
03 業已生效。今兩造租約既已因合意終止，或因被告欠租而告
04 終止，原告爰訴請確認兩造租賃契約不存在，並依民法第45
05 5條規定訴請被告返還系爭房屋等語，並聲明：如主文第1、
06 2項所示。

07 二、被告則以，否認兩造租約已合意終止等語，資為抗辯。

08 三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
09 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
10 次按所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
11 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
12 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
13 高法院52年度台上字第1240號判決參照）。本件原告主張兩
14 造租約於113年9月14日終止，經被告否認，足徵兩造就渠等
15 租約於113年9月15日起是否存在乙事有所爭執，如不訴請確
16 認，原告在私法上之地位將有受侵害之危險，依上開說明，
17 即有確認利益。

18 四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
19 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定
20 有明文，經查：

21 (一)原告主張被告與蘇晴川前就系爭房屋成立租賃契約，約定租
22 期、租金如前所載之事實，業據原告提出租賃契約書為據，
23 被告就此亦不否認，自堪信實。

24 (二)被告於113年9月9日於通訊軟體LINE向蘇晴川告知伊於當週
25 六（即同年9月14日）將搬家，經被告詢問以何時交接後，
26 兩造即相互通話，至同年9月12日，被告復向蘇晴川表示其9
27 月14日來不及搬離，需要等到10月10日才能搬家等情，有原
28 告提出之對話紀錄擷圖在卷可稽。被告雖辯稱兩造無終止租
29 約之合意等語，然觀之被告於113年9月12日已向原告說明其
30 於9月14日無從搬離，故協請原告予以延期之訊息，可徵兩
31 造於113年9月9日對話時，應已達成同年9月14日被告搬離系

01 爭房屋，並移轉占有與原告之合意甚明，否則被告殊無必要
02 於9月12日傳送該等訊息請求原告展延，當屬明確，是以，
03 原告主張兩造租約已於9月14日終止，且兩造就系爭房屋之
04 租賃關係自113年9月15日起至114年4月30日間不存在，被告
05 應返還系爭房屋占有等語，尚非無據。

06 (三)況且，原告主張被告自113年9月起，即未付租金，積欠租金
07 長達5月等語，為被告所不否認，亦有原告所提蘇晴川、被
08 告之對話紀錄、簡訊、存證信函在卷可佐，且本件原告亦以
09 書狀向被告催告給付，而被告未為給付，自堪認原告得本於
10 民法第440條第1項、第2項規定，主張兩造租賃契約業經終
11 止。準此，原告主張被告應返還系爭房屋，核屬有憑。

12 六、綜上所述，原告主張兩造就系爭房屋之租賃契約，業於113
13 年9月14日合意終止，且被告應返還系爭房屋等情，並求為
14 如主文第1、2項所示之判決，為有理由，應予准許。

15 七、本件判決係適用簡易訴訟程序所為之判決，應依職權宣告假
16 執行。原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職
17 權發動，毋庸另為准駁之表示；至其敗訴部份，因假執行之
18 聲請已失所附麗，應併與駁回。末本院另依民事訴訟法第43
19 6條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保
20 後，得免為假執行。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
22 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
23 明。

24 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 法 官 陳 彥 吉

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
02 書記官 劉怡君