

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度港簡字第238號

原告 張思瑀  
訴訟代理人 唐敏宸  
被告 劉承鳳

兼 訴 訟  
代 理 人 阮清淵

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將雲林縣○○鄉○○段000○號即門牌號碼雲林縣○○鄉○○路00巷00號建物遷讓返還予原告。

被告劉承鳳應自民國114年1月1日起至遷讓返還第1項建物之日止，按月給付原告新臺幣3,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，依同法第436條第2項規定，亦為簡易訴訟程序所適用。本件原告起訴時，訴之聲明第2項請求被告劉承鳳自民國113年8月23日起至遷讓返還雲林縣○○鄉○○段000○號即門牌號碼雲林縣○○鄉○○路00巷00號建物（下稱系爭建物）之日止，按月給付原告新臺幣（下同）3,000元，嗣於114年1月9日當庭減縮本件訴之聲明第2項為請求被告劉承鳳自113年9月14日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告3,000元（見本院卷第102頁），經核合乎

01 前揭規定，應予准許。

02 二、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事  
03 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造  
04 辯論而為判決。

### 05 貳、實體方面

06 一、原告主張：原告於113年7月31日經本院112年度司執字第426  
07 15號強制執行程序拍定取得原為被告阮清淵所有之系爭建  
08 物，原告並於113年8月23日辦理所有權移轉登記，惟被告阮  
09 清淵及承租人即被告劉承鳳均尚未自系爭建物中遷出，且被  
10 告劉承鳳之租約業經原告於113年9月13日終止，被告劉承鳳  
11 應給付原告相當於租金之不當得利，就被告阮清淵部分依民  
12 法第348條第1項規定，被告劉承鳳部分依同法第767條第1  
13 項、第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)如主文  
14 第1項所示。(二)被告劉承鳳應自113年9月14日起至遷讓返還  
15 系爭建物之日止，按月給付原告3,000元。(三)願供擔保，請  
16 准宣告假執行。

17 二、被告則以：願意遷讓返還系爭建物，但是僅願意自114年1月  
18 起按月給付原告3,000元，本件有買賣不破租賃之適用，原  
19 告與被告劉承鳳間之租賃契約仍存在等語，資為抗辯。

### 20 三、得心證之理由

21 (一)被告應將系爭建物遷讓返還予原告，被告劉承鳳並應自114  
22 年1月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告3,00  
23 0元：

24 原告此部分請求，均為被告所同意（見本院卷第88頁），是  
25 此部分應予准許。

26 (二)原告請求被告劉承鳳自113年9月14日起至同年12月31日止，  
27 按月給付原告3,000元，為無理由：

28 1.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權  
29 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；租賃  
30 定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第42  
31 5條第1項、第450條第1項分別定有明文。查本件被告間就

01 系爭建物之二樓訂有租賃契約（下稱系爭租約），約定租  
02 賃期限為109年7月1日至114年6月30日，有租賃契約影本  
03 及本院113年7月10日112年度司執字第42615號公告為證  
04 （見本院卷第21、29至33頁），是系爭租約之期限未逾5  
05 年，且有書面契約存在，屬於定期之租賃契約，且原告於  
06 投標前亦明知有系爭租約存在，原告既透過拍賣程序取得  
07 被告阮清淵所有之系爭建物，依上開規定，系爭租約應繼  
08 續存在於原告及被告劉承鳳間。

09 2.原告雖主張已對被告劉承鳳寄發終止租賃契約通知書（下  
10 稱系爭通知），系爭通知並於113年9月13日送達被告劉承  
11 鳳，故系爭租約已經終止，惟查系爭租約為定期之租賃契  
12 約，其契約效力應於期限屆滿即114年6月30日時方消滅。  
13 原告於終止租賃契約之通知中雖稱「因不可歸責於承租人之  
14 事由，查113年7月31日系爭房屋所有權全部已法拍出去，  
15 且其存餘部分不能達租賃之目的，以及本人收回系爭房  
16 屋重新建築之自住需要，符合終止租約之要件」等語  
17 （見本院卷第39頁），然依兩造提出之系爭租約影本，均  
18 未見有何關於提前終止租約之約定，是原告單方面對被告  
19 劉承鳳寄發之系爭通知並不生終止系爭租約之效力，是原  
20 告與被告劉承鳳間之系爭租約仍繼續存在。被告劉承鳳係  
21 基於系爭租約占有使用系爭建物二樓及其餘部分（如樓梯  
22 等），並非無法律上之原因而受利益，故原告依民法第17  
23 9條規定請求被告劉承鳳自113年9月14日起至同年12月31  
24 日止，按月給付原告3,000元，為無理由。

25 四、綜上所述，原告請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予  
26 准許；逾此範圍之請求，應予駁回，並依民事訴訟法第436  
27 條第2項、第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分依職權  
28 宣告假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則假執行之  
29 聲請亦失所依從，應併予駁回，附此敘明。

30 五、本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊防禦方法及所提證據，  
31 經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘

01 明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前  
03 段。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
05 北港簡易庭 法 官 尤光卉

06 以上正本證明與原本無異。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院北港簡易庭提出上訴  
08 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  
09 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
11 書記官 伍幸怡