

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第430號

原告 林祺勇

訴訟代理人 林嘉川

被告 吳家輝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年7月15日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於門牌號碼新竹縣○○市○○路0段00號3樓C室之房屋返還予原告。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國112年12月20日與原告授權之代理人林嘉川簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租原告所有門牌號碼新竹縣○○市○○路0段00號3樓C室之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自112年12月25日起至113年12月24日止，每月租金為新臺幣（下同）1萬6000元，應按月於25日以前繳納，並依原告所定之繳租程序方式繳納租金，押租金為3萬2000元。又兩造間之系爭租約業於113年12月24日屆滿而未續約，惟被告雖已搬離系爭房屋，惟未交還系爭房屋，屋內仍有雜物未清理，原告爰依系爭租約之法律關係及民法第767條第1項之規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。(二)請依職權宣告假執行。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟其先前陳述略以：系爭房屋之租期確實至113年12月24日為止，當初簽約時有說刺

01 月未按時繳納租金就視為不續簽租賃契約，屋內遺留物品視
02 為廢棄物，交由房東自行處理，而被告於114年4月後即未再
03 繳租，故系爭租約即於114年5月終止，同意原告入內察看房
04 間內部物品等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、得心證之理由：

06 (一)原告主張其與被告訂定內容如上之系爭租約，嗣系爭租約約
07 定之租期屆滿後，系爭房屋內尚遺留被告所有之物品等情，
08 業據其提出系爭租約影本為證，並經本院依職權調取系爭房
09 屋之稅籍證明書附卷可稽，且為被告不爭執，堪信為真正。

10 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
11 民法第767條第1項前段定有明文。次按租賃定有期限者，其
12 租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，
13 應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有
14 明文。經查，系爭租約之租賃期限為自112年12月25日起至1
15 13年12月24日止，且系爭租約第6條已有約定：「乙方（即
16 被告）租期屆滿時，除經甲方（即原告授權之林嘉川）同意
17 繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲
18 方，不得藉詞推諉或主張任何權利…」，原告又於114年5月
19 27日寄發存證信函予被告，催告被告限期請被告搬離系爭房
20 屋且回復原狀及通知終止租約，此有上開存證信函影本在卷
21 可佐，堪認兩造間之系爭租約已因租期屆滿而消滅。準此，
22 原告依系爭租約第6條約定、民法第767條第1項前段規定，
23 請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

24 四、綜上所述，原告依系爭租約第6條約定、民法第767條第1項
25 規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，為有理由，應
26 予准許。至於被告抗辯原告追討租金有違誠信，及重複請求
27 之抗辯，惟原告已減縮聲明如主文所示，是被告此部分抗辯
28 即屬無據。

29 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項款訴訟適用簡易程序所為
30 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權
31 宣告假執行。原告雖聲請依職權宣告假執行，僅具促使法院

職權發動之效力，自毋庸為准駁之論述。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，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 7 月 31 日

新竹簡易庭 法 官 吳宗育

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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 3 日

書記官 辛旻熹