

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第1648號

原告 李明憲
訴訟代理人 李曉真
被告 陳景華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告於民國106年1月1日向原告之父親李能達（已於111年9月13日過世）承租坐落於新北市○○區○○路000巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋，由原告繼承），約定租期自106年1月1日起至107年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）15,000元，應於每月1日給付，被告並繳付押租金30,000元（下稱系爭租賃契約），嗣於租期屆期後變更為不定期限租賃契約關係，詎被告自112年12月起即未再支付租金，迭經催討均不予置理，原告已終止系爭租賃契約，被告對系爭房屋即屬無權占有，應自112年12月1日起按月賠償原告未收月租金15,000元，爰依繼承、租賃及不當得利法律關係提起本件，並聲明：被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，及自112年12月1日起至遷讓之日止，按月賠償15,000元。

三、法院之判斷：

（一）按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；未定期限者，各當事人得隨時終止契約；租賃期限屆滿後，

01 承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之
02 意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450 條第1
03 項、第2 項前段、第451 條定有明文。又承租人租金支付
04 有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，
05 如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止租約。租賃
06 物為房屋者，遲付租金之總額，非達兩期之租額，不得依
07 前項之規定，終止租約，同法第440條第1 、2 項分別定
08 有明文；出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：. .
09 . 三承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2 個月以
10 上時，土地法第100 條第3 款亦規定甚詳。再按不定期之
11 房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達二個月以上
12 時，依土地法第100 條第3 款之規定，出租人固得收回房
13 屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應
14 仍依民法第440 條第1 項規定，對於支付租金遲延之承租
15 人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付
16 者，始得終止租賃契約。在租賃契約得為終止前，尚難謂
17 出租人有收回房屋請求權存在。本件原告主張系爭租賃契
18 約於租期屆期後已變更為不定期租賃契約關係，而被告自
19 112年12月起即未再繳付租金之事實，固為被告不爭執，
20 惟揭諸前開說明，原告如欲以被告積欠租金為由終止系爭
21 租賃契約，仍應先定相當期間催告被告給付尚欠租金，被
22 告於期限內不為支付者，原告始得終止租賃契約。然原告
23 並未舉證證明其於被告積欠租金以押租金抵償外達2 月以
24 上租額後，曾定相當期限催告被告給付欠租之證據，而觀
25 以其所提與被告間113年12月18日LINE對話截圖所示「陳
26 先生，去年112年12月就未繳房租，112年12月28日下午1
27 2：32及113年1月18日下午 6：11，2次打電話給你要催繳
28 房租，你都不接也不回覆，你的2月押金今年113年1月就
29 已經扣完 ，我已經向法院提告，我要終止跟你的租賃契
30 約 ，並且要求你歸還房屋，請收到訊息主動跟我聯絡，
31 以此為證。」，亦無法證明原告曾就被告尚欠租金定期催

01 告被告給付之事實，自難認系爭租賃契約已因被告積欠租
02 金而經原告合法終止。

03 (二) 綜上，系爭租賃契約既未經原告合法終止，原告請求被告
04 遷讓返還系爭房屋，即屬無據，則被告基系爭租賃契約
05 占用系爭房屋亦難認係屬無權占有，原告併請求被告自11
06 2年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月賠償原
07 告未收租金之不當得利15,000元，亦屬無據。

08 (三) 從而，原告依上開法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返
09 還原告，及自112年12月1日起至遷讓之日止，按月賠償1
10 5,000元，為無理由，應予駁回。

11 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
13 臺灣新北地方法院三重簡易庭

14 法 官 葉靜芳

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
20 書記官 楊荏諭