

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第21號

原告 王玉秋
被告 李蕊娜

(現應為送達處所不明)

身分證統一編號：Z000000000號

上列當事人間遷讓房屋等事件，經本院於中華民國113年2月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○○巷○號七樓之二之房屋騰空遷讓交還原告。

訴訟費用新臺幣參仟參佰壹拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴除請求被告遷讓返還房屋外，並於訴之聲明第2項請求被告給付原告新臺幣(下同)37,368元，及自民國112年10月31日起至遷讓返還房屋日止，按月給付原告37,368元。嗣因原告於言詞辯論期日當庭撤回上開聲明第2項積欠租金及相當於租金不當得利之請求(參見113年2月1日言詞辯論筆錄)，是上開請求，不在本件審理之範圍。另被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)被告向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○路000巷0號7樓之2房屋(下稱系爭房屋)，約定租賃期間自103年12月10日起至104年12月9日止，每月租金7,000元，押租金7,000元，水、電、瓦斯及管理費1,000元則由被告自行負擔，兩造並簽訂租約為憑(下稱系爭租約)。嗣系爭租約屆滿，兩造未再重新簽訂書面租約，但被告仍持續占用系爭房屋，並按原約定金額繳納租金予原告，惟被告租金僅繳付至112年7月10日

起便未再按期給付租金，迄至原告起訴前即112年11月13日止已達4個月租金共35,000元未給付，經扣除押租金7,000元後，仍積欠租金28,000元，原告於112年10月23日以台大郵局存證號碼000064號存證信函(下稱系爭存證信函)催告給付租金並終止租約遷讓返還房屋，被告皆置之不理，迄今仍占用系爭房間拒不搬遷，是依民法第767條第1項規定請求被告遷讓返還系爭房間。

(二)聲明：如主文所示。

三、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證事由：

(一)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；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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第451條、第450條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，則有同法第767條第1項前段可參照。

(二)本件原告主張之上揭事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函等件為證，而被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，本院綜合上開事證調查結果，堪信原告主張為真實。

(三)查兩造間之租約契約本於104年12月9日屆滿，租賃期限屆滿後，承租人即被告繼續占有使用系爭房屋，出租人即原告亦不為反對之意思，陸續向被告收取系爭房屋租金，兩造間就系爭房屋已視為不定期限繼續契約甚明。惟被告於租賃期間積欠租金未付，經以押租金抵充後仍積欠租金達2期以上，原告已於112年10月23日寄發系爭存證信函催告被告給付租金，復於起訴狀明確表達終止系爭租約及遷讓返還系爭房屋意思表示，該書狀繕本亦於112年11月24日對被告合法寄存

送達，有送達證書附卷可考，可認兩造間之不定期租賃契約至遲於起訴狀繕本已生送達效力即112年12月5日而合法終止。是以，系爭租約既經終止，被告已無占用系爭房屋權源，則原告依民法第767條第1項物上返還請求權規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房間，洵屬有理，應予准許。

(四)從而，原告依據物上返還請求權等法律關係，請求被告應將系爭房間騰空遷讓返還原告為有理由，應予准許。

五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。本件除原告支出第一審裁判費3,310元外，並無其餘費用支出，是本件訴訟費用應由被告負擔，併確定訴訟費用額為3,310元。及本判決係就民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法 官 許蕙蘭

上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，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 113 年 2 月 23 日
書記官 柯于婷