

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

114年度新簡字第43號

原告 葉文山

訴訟代理人 郭俊廷律師

被告 陳金梨

上列當事人間遷讓房屋事件，經本院於中華民國114年2月27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○○里00號房屋遷讓返還原告。訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

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項請求被告自民國113年10月1日起至遷讓返還房屋日止，按月給付原告新臺幣(下同)3,000元。嗣因原告於言詞辯論期日當庭撤回上開聲明第2項相當於租金不當得利之請求(參見114年2月27日言詞辯論筆錄)，是上開請求，不在本件審理之範圍。

二、原告起訴主張：

(一)原告於民國110年間，經訴外人即鄰居葉月琴介紹，而將上開原告因繼承祖父葉石和所建門牌號碼：「臺南市○○區○○里00號」之木石磚造平房乙棟(下稱系爭房屋)出租被告為期二年，自110年7月1日至112年7月31日止。但期滿後被告未依所簽訂之房屋租賃契約書搬離所承租房屋，原告曾於112年6月寄出存證信函，催告被告依約遷讓承租房屋返還原告，但被告藉口找不到房子，並親手寫下切結書，將於西元2024年9月30日將房屋淨空交還。嗣原告於113年4月22日再次寄出存證信函催告，唯被告卻於113年9月初回覆要交給法

01 院處理，而未依切結書所寫日期搬遷承租房屋返還原告，已
02 侵害原告之房屋所有權。爰依民法第767條第1項規定，請求
03 被告遷讓返還原告上開房屋。再依租賃契約第4條即明示
04 「租賃關係消滅時，承租人應將租賃住宅返還出租人，並遷
05 出戶籍」，競合請求被告履行契約。

06 (二)聲明：如主文所示。

07 三、被告答辯略以：

08 本件租約確實已屆滿，但因被告年紀很大了，也只有一個人
09 獨居，房子很難找，才未遷讓返還房屋。

10 四、得心證事由：

11 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
12 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、
13 第455條前段分別定有明文。又所有人對於無權占有或侵奪
14 其所有物者，得請求返還之，則有同法第767條第1項前段可
15 參照。

16 (二)本件原告主張被告承租系爭房屋約定租期至112年7月31日
17 止，屆期經原告以存證信函明示不願續租，被告未依約返還
18 房屋僅另立切結書同意延至113年9月30日遷讓返還房屋，為
19 被告迄今仍占用系爭房屋未返還等情，業據其提出房屋租賃
20 契約書、存證信函、切結書等件為證。而被告於言詞辯論期
21 日到場對於原告主張事實不為爭執，但稱因年紀大、獨居，
22 房子難找才未搬遷為辯，惟被告上開辯詞非得拒絕返還系爭
23 房屋合法理由。本院綜合上開事證調查結果，堪信原告主張
24 為真實。

25 (三)查系爭租約租期至112年7月31日，而原告於租期屆滿前即以
26 存證信函通知被告不再續租，兩造間之租賃關係於租期屆滿
27 之日即112年7月31日即終止，自租約終止時起，被告即負遷
28 讓返還系爭房屋義務，原告依民法第455條前段規定，請求
29 被告遷讓交還系爭房屋，自屬有據。

30 五、從而，原告依據租賃法律關係、租賃物返還請求權等法律關
31 係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，為有理由，應予

01 准許。

02 六、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，
03 應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第
04 1項分別定有明文。本件僅原告支出第一審裁判費1,000元，
05 被告則無費用支出，是訴訟費用應由被告負擔，併確定費用
06 額為1,000元。及本判決係就民事訴訟法第427條規定適用簡
07 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第38
08 9條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

09 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
10 第2項、第385條第1項前段、第78條、第91條第3項、第87條
11 第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
13 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
14 法 官 許蕙蘭

15 上為正本係照原本作成。

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 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
21 書記官 柯于婷