

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1295號

原告 林鈺佩

訴訟代理人 王世勳律師

被告 鴻運營造股份有限公司

法定代理人 黃敬詠

被告 旭里實業開發股份有限公司

法定代理人 黃士恆

被告 允瑞富建設股份有限公司

兼

法定代理人

及 共 同

訴訟代理人 黃添進

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年6月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市○里區○○○路000號房屋騰空遷
讓返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣壹拾玖萬柒仟元為被告供擔保後，得
假執行；但被告如以新臺幣伍拾捌萬玖仟肆佰元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告與訴外人林育嬋為門牌號碼臺中市○里區○
○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，原告於民
國113年4月1日出面與各被告簽訂住宅租賃契約書（下合稱
系爭租賃契約），約定租賃期間均自113年4月1日起至114年
3月31日止，被告黃添進每月租金新臺幣（下同）2萬8,000

01 元，被告允瑞富建設股份有限公司（下稱允瑞富公司）、鴻
02 運營造股份有限公司（下稱鴻運公司）、旭里實業開發股份
03 有限公司（下稱旭里公司）每月租金則均為3,000元。而原
04 告於租賃期間屆滿前，已向被告表示不同意續約，並於114
05 年4月1日以大里草湖郵局第50、51、52、53號存證信函（下
06 合稱系爭存證信函）催告被告遷讓返還系爭房屋，並均已於
07 114年4月2日送達被告，惟被告迄今仍未返還系爭房屋。爰
08 依系爭租賃契約第6條約定及民法第455條前段、第767條、
09 第179條規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利於原告之判
10 決等語。並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保，請准宣
11 告假執行。

12 二、被告則以：不爭執系爭租賃契約之租賃期間均已於114年3月
13 31日屆滿，但被告因住家興建工程遲延完工，曾於112年間
14 向訴外人即原告母親陳麗紅表示會再晚個半年或幾個月搬離
15 系爭房屋，陳麗紅當時並未表示反對意見。又被告同意搬離
16 系爭房屋，但希望能有4個月的搬遷期等語，資為抗辯。並
17 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
18 供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、得心證之理由：

20 （一）原告主張兩造於113年4月1日簽訂系爭租賃契約，租賃期
21 間均自113年4月1日起至114年3月31日止，黃添進每月租
22 金2萬8,000元，允瑞富公司、鴻運公司、旭里公司每月租
23 金則均為3,000元。而原告於租期屆滿前，已向被告表示
24 不同意續約，並於114年4月1日以系爭存證信函催告被告
25 遷讓返還系爭房屋，上開存證信函均已於114年4月2日送
26 達被告，惟被告迄未返還系爭房屋等節，業據其提出臺中
27 市政府地方稅務局114年房屋稅籍證明書、系爭房屋登記
28 第一類謄本、系爭租賃契約、大里仁化郵局第10號存證信
29 函及大里草湖郵局第31、32、33號存證信函（下合稱第1
30 次存證信函）暨收件回執、系爭存證信函暨收件回執為證
31 （見本院卷第15至123頁），且為被告所不爭執（見本院

01 卷第159頁），堪信為真實。

02 (二) 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承
03 租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1
04 項、第455條前段分別定有明文。查原告於系爭租賃契約
05 之租期屆滿後，已表明不再與被告續約，是兩造就系爭房
06 屋之租賃關係，已於114年3月31日消滅，依前揭規定，被
07 告即應將系爭房屋遷讓返還予原告。

08 (三) 被告雖辯稱其曾於112年間向陳麗紅表示會再晚個半年或
09 幾個月搬離系爭房屋，陳麗紅當時並未表示反對意見，並
10 希望能有4個月的搬遷期等語。然依被告所提黃添進與陳
11 麗紅之LINE對話紀錄擷圖，陳麗紅表示：「黃先生，我已
12 告知你們的想法，他們說去年就想收回，也已讓黃先生延
13 一年，明年到期就不續約，不好意思」等語（見本院卷第
14 149頁），足見陳麗紅並未同意被告繼續承租系爭房屋，
15 且已轉達原告於系爭租賃契約期限屆滿後，不再與被告續
16 約之意思。又原告於系爭租賃契約114年3月31日期限屆滿
17 前，已於114年2月及3月初通知被告不再續約，有第1次存
18 證信函及收件回執附卷可憑（見本院卷第83至99頁），堪
19 認被告已能預見其等無法繼續承租系爭房屋，且有充分時
20 間可以準備搬離系爭房屋，尚難認有再給予被告4個月搬
21 遷期之必要。是被告上開所辯，均不足採。

22 四、綜上所述，原告依民法第455條前段規定，請求被告將系爭
23 房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。原告另以
24 選擇合併之關係，依系爭租賃契約第6條約定及民法第767
25 條、第179條規定，為同一聲明之請求，即毋庸再為審酌，
26 附此敘明。

27 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不
28 合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
30 段。

31 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日

民事第四庭 法官 董庭誌

01
02
03
04
05
06

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狀（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 114 年 7 月 4 日

書記官 王政偉