

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

112年度中簡字第3734號

原告 張文萍 住○○市○○區○○○道0段000號2樓

訴訟代理人 賴仁堂

被告 徐菡凱

0000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○00街000號9樓之1房屋騰空遷讓返還原告；並自民國112年7月5日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣22,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

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、實體部分：

一、原告主張：

被告於民國111年6月5日與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租其所有門牌號碼臺中市○○區○○00街000號9樓之1房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自111年6月5日起至112年6月4日止，租金每月新臺幣（下同）21,000元，應於每月5日前給付租金予原告。嗣被告於112年4月7日通知被告屆期不續租，而被告於租期屆滿前要求延長租期1至2個月，經原告同意出租至112年7月4日止，詎延長租期已屆至，經原告以存證信函通知請求搬遷，被告迄仍未搬遷。爰依民法第455條及系爭租約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自11

01 2年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告22,
02 000元。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
04 述。

05 三、得心證之理由

06 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之存證信函、
07 系爭租約、111年度房屋稅繳納證明、兩造間之通訊軟體LINE
08 對話紀錄等件為證（本院卷第17-37頁），核屬相符；而被
09 告已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未
10 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規
11 定，視同自認原告之主張，是原告主張之前揭事實，堪信為
12 真正。

13 (二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
14 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租
15 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第451條、第455
16 條前段分別定有明文。次按定期租賃契約期滿後，得否變為
17 不定期限租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為
18 條件，而非以有無收取使用收益之代價為必要。且出租人於
19 訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為
20 出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效
21 力（最高法院85年度台上字第2182號判決意旨參考）。經
22 查，系爭租約於112年6月4日屆滿，被告未自系爭房屋遷
23 出，原告同意被告延長租約期間至112年7月4日止，此有系
24 爭租約、上開存證信函等在卷可佐（本院卷第17-31頁），堪
25 信為真實。原告於延長租約到期前之112年7月4日，即以上
26 述存證信通知被告不再續約，並請被告將租賃物回復原狀及
27 遷出戶籍，足認原告主張兩造合意原定租賃期限延展至112
28 年7月4日止，到期不再續租等情，核與事實相符，堪信為
29 真。故兩造租賃關係至112年7月4日止即已屆期而消滅，是
30 依上揭規定及兩造合約條款，被告自應於112年7月5日返還
31 系爭房屋，則原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原

告，自屬有據，應予准許。

(三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。且按租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。依系爭租約第3條約定，原本租金每月21,000元（本院卷第27頁），兩造於租期屆至時，同意延長租約至112年7月4日止，租金每月調漲為22,000元，此有原告提出之系爭租約、存證信函、兩造間之通訊軟體LINE對話紀錄等在卷可稽（本院卷第17-31、35-37頁），則原告依上開規定及兩造合意約定，請求被告自系爭租約展延期間屆滿後之112年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告22,000元，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法租賃及系爭租約之法律關係，請求被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告；並自112年7月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告22,000元，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 林俊杰

以上正本係照原本作成。

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
04 書記官 鄭雅雲