

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北簡字第10207號

原告 天實資產有限公司

法定代理人 林宇宏

訴訟代理人 卓祐辰

被告 曾孟欽

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○巷○號（三〇三室）房屋騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣參萬捌仟貳佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋租賃合約書（下稱系爭租約）第17條約定（見本院卷第13頁），雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴狀訴之聲明原為：「（一）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段00巷00號303室房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告，並給付租金新臺幣（下同）8,500元，及自民國112年7月11日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告8,500元。（二）被

01 告應清空私人物品。」（見本院卷第9頁），嗣於112年9月28
02 日變更訴之聲明為：「被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原
03 告。」（見本院卷第89頁），核屬減縮應受判決事項之聲
04 明，與前揭規定相符，應予准許。

05 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
06 第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
07 判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告起訴主張：兩造於111年12月11日簽立系爭租約，約定
10 由被告向原告承租系爭房屋，租期為每月1期，每月租金為
11 8,500元，並約定應於每月11日給付。詎料，被告並未繳納1
12 12年6月11日起至112年7月11日止之租金8,500元，且於系爭
13 租約屆期後仍拒不遷讓返還系爭房屋，經原告於112年7月23
14 日寄發台北漢中郵局第000159號存證信函（下稱系爭存證信
15 函）請求被告清空系爭房屋內遺留之物品後，被告仍未置
16 理，爰以112年9月28日言詞辯論筆錄繕本之送達為向被告終
17 止系爭租約之意思表示，並請求被告返還系爭房屋等語。並
18 聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告

19 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
20 何聲明或陳述。

21 三、得心證之理由：

22 （一）經查，原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、房租與
23 現金收付款明細欄及系爭存證信函等件為證（見本院卷第
24 13至15頁、第37至39頁），而被告已於相當時期受合法通
25 知，卻未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何爭執，
26 依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，自
27 堪信原告上開主張為真實。

28 （二）按系爭租約第3條約定：「租賃期間自111年12月11日起為
29 期1個月…」、第4條約定：「雙方同意以月租金8,500元
30 整（未稅），於每月11日前支付，承租人不得藉任何理由
31 拖延或拒絕…」、第10條約定：「本契約，承租人與出租

01 人於期限屆滿前，得終止租約…。」（見本院卷第13
02 頁）。又租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收
03 益，而出租人不即為反對之意思者，視為以不定期限繼續
04 契約。民法第451條定有明文。此乃學說上所稱之默示更
05 新或法定更新，於定期租賃均有其適用。另未定期限者，
06 各當事人得隨時終止契約。承租人於租賃關係終止後，應
07 返還租賃物。民法第440條第1項、第2項前段、第450條第
08 2項前段及第455條前段亦分別定有明文。經查，系爭租約
09 屆期後，被告仍繼續使用系爭房屋，原告既於系爭租約屆
10 滿時，不反對被告繼續使用系爭房屋，則兩造間之租賃關
11 係已為不定期限租賃，原告自得依上開規定隨時終止系爭
12 租約。又被告自112年6月11日起即未依約給付租金，經原
13 告以112年9月28日言詞辯論筆錄繕本送達被告作為終止租
14 約之意思表示，被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到
15 場爭執，復未提出書狀答辯供本院審酌，應認系爭租約於
16 起訴狀繕本送達被告日即112年10月3日終止，則原告於終
17 止系爭租約後，依上開規定請求被告遷讓返還系爭房屋，
18 即屬有據，應予准許。

19 四、綜上所述，原告依系爭租約法律關係請求被告應將系爭房屋
20 騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

21 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
22 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
23 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
24 預供擔保後，得免為假執行。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
27 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

28 以上正本證明與原本無異。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
30 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 11 月 7 日
02 書記官 蘇炫綺