

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第845號

上訴人 傑勝生化科技股份有限公司

法定代理人 金立明

被上訴人 林麗姿

訴訟代理人 邱昱宇律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年1月2月31日臺灣臺北地方法院113年度訴字第4440號第一審判決提起上訴，本院於115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人經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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人於民國110年6月6日向伊承租伊所有門牌號碼臺北市○○區○○街000之0號0樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立系爭房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自該日起至113年6月5日止，每月租金新臺幣（下同）6萬1,000元。惟上訴人自113年2月起欠繳租金，經伊於113年4月12日通知上訴人租期屆滿不再續租，惟同意上訴人延長搬遷期間至同年7月6日，嗣上訴人屆期未搬遷，仍占有系爭房屋迄今等情。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，求為命上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還予伊之判決（原審關此部分為被上訴人勝訴之判決。未繫屬本院者，不

予贅敘)。

二、上訴人則以：伊與系爭房屋前任屋主原簽立租期5年之定期租約，嗣被上訴人於110年5月購得系爭房屋後，與伊改簽立租期3年之系爭租約，並表示待租期屆滿後可延長2年，惟需適度調漲租金，屆期後再重新簽約。伊於系爭租約屆滿後，已自行調漲每月租金為6萬4,000元並給付被上訴人自113年7月起1年之租金，待伊生意好時，再給付其餘積欠之租金等語，資為抗辯。其上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、被上訴人主張其為系爭房屋之所有人，於110年6月6日與上訴人簽訂系爭租約，將系爭房屋出租予上訴人，租期自110年6月6日起至113年6月5日止，租金為每月6萬1,000元（不含稅），嗣於113年4月12日以存證信函通知上訴人系爭租約屆期即不再續租，上訴人於113年4月15日收受該通知，惟同意上訴人遷還系爭房屋期限延長至113年7月6日，上訴人於113年7月6日後仍未搬離系爭房屋，繼續占有迄今未返還等情，為上訴人所不爭執（見原審卷第84頁），堪信此部分主張為真正。

四、本院之判斷：

(一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段定有明文。

(二)依兩造簽訂之系爭租約，約定租期自110年6月6日起至113年6月5日止（見原審卷第15-17頁），可知系爭租約定有期限，其租賃關係於租期屆滿時即消滅，並無租期屆滿後可延長2年之內容。而被上訴人於系爭租約屆滿前之113年4月12日既以存證信函通知上訴人系爭租約屆期不再續租（見原審卷第19頁），顯係對上訴人於系爭租約屆至後繼續使用系爭房屋，已表示反對，縱上訴人嗣有於113年8月27日自行匯款76萬8,000元至被上訴人帳戶之事實，亦無民法第451條所定視為不定期限租賃契約之適用。基此，應認系爭租約已於租

01 期屆滿之翌日即113年6月6日消滅，上訴人未於延長搬遷期
02 限即同年7月6日前將系爭房屋返還被上訴人，則被上訴人自
03 得依民法第455條前段規定訴請上訴人騰空遷讓返還系爭房
04 屋。

05 (三)被上訴人依上開規定之請求既有理由，則其依民法第767條
06 第1項前段為請求，於同一事實範圍內，不能獲更有利之判
07 決，無再予審酌必要，併此敘明。

08 五、綜上所述，被上訴人依民法第455條前段規定，請求上訴人
09 騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。原審就上開
10 應准許部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘
11 原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
12 訴。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

17 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

18 民事第二十二庭

19 審判長法 官 林政佑

20 法 官 黃珮禎

21 法 官 張嘉芬

22 正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

25 書記官 余姿慧