

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第2267號

原告 陳秋華

被告 陳美璇

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號10樓之11房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷第62頁），由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：兩造前於民國110年5月30日簽訂租賃契約，由被告向伊承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號10樓之11房屋（下稱系爭房屋），約定租期自同年6月2日起至111年6月1日止，租金每月為新臺幣（下同）12,000元，應於每月2日前給付，被告並繳納24,000元之押租金；租期屆滿後，伊對於被告繼續使用系爭房屋未為反對之意思，並繼續按月向被告收取租金，是兩造即以不定期限繼續租賃關係，嗣伊欲將系爭房屋收回自住，遂分別於112年6月17日、同年8月10日寄發存證信函予被告終止租賃契約，故兩造間租賃關係已經終止，伊自得請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）如主文第1項所示。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

01 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
02 何聲明或陳述。

03 四、原告主張之上開事實，業據提出系爭房屋租賃契約書、桃園
04 東埔郵局存證號碼292、380號存證信函暨回執、桃園市政府
05 地方稅務局房屋稅繳款書等件在卷可憑（見本院卷第4至8、
06 10頁），經核與原告所述相符；又被告已於相當時期受合法
07 通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何書狀予以爭
08 執，則依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準用第
09 1項規定，應視同自認，是此部分事實，首堪認定。

10 五、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
11 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；未定
12 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣
13 者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動
14 產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出
15 租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，
16 並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之；承租人於租
17 賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第2項及第3
18 項、第451條、第455條前段分別定有明文。次按出租人非因
19 左列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新
20 建築時，土地法第100條第1款亦有明定。經查，兩造於系爭
21 房屋租賃期間屆滿後，以不定期限繼續契約，業經本院認定
22 如前。而原告因欲將系爭房屋收回自住，分別於112年6月17
23 日、同年8月10日以存證信函通知被告終止租賃契約，堪認
24 原告已於1個月前通知被告，故原告主張兩造間之不定期租
25 約已終止，應屬有據。兩造間租約既經原告合法終止，其依
26 上開規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由。

27 六、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告騰空遷讓
28 返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

29 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
30 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
31 定，應依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告

01 假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅
02 為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。

03 八、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據，經
04 審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

05 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
07 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
14 書記官 楊上毅