

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

109年度板簡字第3198號

原告 梁敏昇
被告 正欣塑膠工業有限公司
兼

法定代理人 潘治平

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告潘治平應給付原告新臺幣壹萬捌仟元，及自民國一一〇年十月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告潘治平應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○○號房屋一樓之房屋騰空，並將該房屋返還予原告，並自民國一〇九年九月一日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖萬元。

被告正欣塑膠工業有限公司應將登記之公司所在地及營業稅籍登記自門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○○號一樓房屋辦理遷出登記。

訴訟費用新臺幣壹萬貳仟零捌拾捌元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查，本件原告起訴時之聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）54,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；訴之聲明第2項原為：被告應將其遺留在門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○○號房屋1樓建物內如附表所示之生財機具等物品搬離清空，並自民國109年9月1日起至搬離日止，按月給付90,000元（見本院卷第11頁），嗣於110年8月23日具狀變更訴之聲明第1項為：

被告潘志平應給付原告54,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；變更訴之聲明第2項為：被告潘志平應將其遺留在門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○號房屋1樓建物內如附表所示之生財機具等物品搬離清空，並自109年9月1日起至搬離日止，按月給付90,000元；並追加訴之聲明第3項為：被告正欣塑膠工業有限公司應將登記之公司所在地及營業稅籍登記自門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○號1樓房屋辦理遷出登記（見本院卷第73頁至第74頁），末於本院110年11月1日言詞辯論時，變更訴之聲明第1項為：被告潘志平應給付原告18,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；訴之聲明第2項變更為：被告潘治平應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○號房屋1樓之房屋騰空，並將該房屋返還予原告，並自109年9月1日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告90,000元（見本院卷第142頁）。核原告所為前開訴之聲明變更，符合請求基礎事實同一之要件，與上開法律規定相符，自應准許。

二、被告經合法通知，均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：原告於108年8月13日與被告潘志平簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○號房屋1樓（下稱系爭房屋）出租予被告潘志平，租賃期間自108年9月1日起至109年8月31日止，每月租金18,000元，應於每月6日前給付。自109年5月起被告潘志平未依約給付租金達二個月，經原告以存證信函催繳，被告潘志平仍未予繳納，嗣於109年8月31日租期屆至後原告不再續租；然被告潘志平迄今亦未繳納積欠之租金，且仍遺留諸多器具占用於系爭房屋內，已違反系爭租約第6條之規定，原告得依前開系爭租約請求每月相當於月租金5倍即

01 90,000元之違約金，而被告正欣塑膠工業有限公司仍將公司
02 所在地及營業稅籍登記於系爭房屋，爰依系爭租約、不當得
03 利及所有物返還請求權等法律關係，請求被告將系爭房屋返
04 還原告，並給付所積欠之租金及違約金。並聲明：如主文第
05 1項至第3項所示。

06 二、被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
07 陳述。

08 三、得心證之理由：

09 ■ 悵B按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
10 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金，民
11 法第421條第1項、第439條第1項前段分別定有明文。查系爭
12 租約第3條前段約定：承租人每月租金為18,000元，每期應
13 繳納一個月租金，並於每月6日前支付，不得藉任何理由拖
14 延或拒絕等內容（見本院卷第17頁）。經查，本件被告未繳
15 納之租金扣除押租金36,000元後為18,000元，揆諸上開說明
16 ，原告請求被告應給付積欠之租金18,000元，自屬有據。

17 ■ 芊B按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法
18 第450條第1項定有明文。復按系爭租約期限為1年，租賃期
19 間自108年9月1日起至109年8月31日止；系爭租約屆滿時，
20 承租人即被告潘志平如欲續約，須徵得原告同意，並另立新
21 約，始生效力，逾期未立新約，除舊約當然失效外，原告有
22 權立即收回系爭房屋自行處理，系爭租約第2條約定甚明（
23 見本院卷17頁），則系爭租約於109年8月31日屆期後，兩造
24 並未另立新約，原告復於109年7月13日以存證信函告知被告
25 潘志平給付所積欠之租金及終止兩造間就系爭房屋之租賃關
26 係，可認原告於租期屆滿後不予續租之意思甚明，有存證信
27 函在卷可稽（見本院卷25頁），揆諸上開說明，兩造間就系
28 爭房屋之租賃關係，於系爭租約在109年8月31日屆滿後即自
29 109年9月1日起消滅。

30 ■ 吽B兩造間就系爭租約之租賃關係既因系爭租約期限屆滿而消滅
31 ，業如前述，則被告潘志平於109年9月1日後繼續占有系爭

房屋，自屬無權占有。準此，原告依系爭租約及民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。另按系爭租約第6條約定：「…如不即時遷讓交還房屋時，甲方(即原告)每月得向乙方(即被告)請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，…」(見本院卷第19頁)，主張對被告潘志平請求5倍之違約金即每月90,000元，經核無訛，應併予准許。

■ 承B所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。原告與被告潘志平之系爭租約業經租期屆滿而消滅，已如前述，被告正欣塑膠工業有限公司於契約終止後繼續將公司營業所及稅籍登記於系爭房屋，自屬對原告之系爭房屋所有權有所妨害，則原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告正欣塑膠工業有限公司遷出公司營業所及稅籍登記，洵屬有據，應予准許。

四、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 110 年 11 月 26 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 吳孟竹

計 算 書

項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	12,088元	
合 計	12,088元	

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20日內補提上訴理由書(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。

01 中 華 民 國 110 年 11 月 26 日
02 書 記 官 呂 亞 馨