

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度橋簡字第6號

原告 競榮實業有限公司

法定代理人 洪基程

訴訟代理人 許志成

被告 曾子娟

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經臺灣高雄地方法院以¹⁰⁸年度鳳補字第³¹³號裁定移轉管轄於本院，本院於民國¹⁰⁹年2月²⁵日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○○號十七樓房屋遷讓返還原告。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬貳仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告經合法通知，無正當理由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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按簡易訴訟之訴狀送達後，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者，不在此限，民事訴訟法第⁴³⁶條第²項、第²⁵⁵條第¹項第³款分別定有明文。本件原告原聲明請求被告應給付積欠之租金、管理費及租約終止後之相當於租金之不當得利部分，嗣均捨棄，核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告與門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷○○號¹⁷樓房屋（下稱系爭房屋）前屋主即訴外人運動家興建委員會即陳志銘（下稱前屋主）簽訂房屋租賃契約書，約定被告向前屋主承租系爭房屋，租金每月新臺幣^{4,500}元，按月於每月²⁰日前匯款，租期自民國¹⁰⁵年¹¹月²⁰日起至¹⁰⁷年¹¹月

01 19日止（下稱系爭租約）。嗣原告向前屋主買受系爭房屋，
02 於106年5月15日取得系爭房屋所有權，並承受被告與前屋
03 主之系爭租約。詎被告自106年12月20日起即未依約給付租
04 金予原告，經原告多次催討未果，而系爭租約屆期後被告亦
05 未依約返還系爭房屋。為此，爰依民法第767條第1項前段
06 規定及系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：
07 如主文第1項所示。

08 二、被告受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未
09 提出任何書狀陳述。

10 三、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
11 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有權人對於無權占
12 有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項
13 、第455條前段及第767條第1項前段分別定有明文。另系
14 爭租約第三條權利義務第四點規定「本契約租期屆滿，乙方
15 （指承租人）若未通知甲方（指出租人）繼續承租，．．．
16 則雙方租賃關係當然消滅。若雙方仍欲繼續租賃關係時，應
17 重新訂立書面契約，．．．」。經查，原告主張之前揭事實
18 ，業據其提出與其所述相符之系爭租約、系爭房屋及其坐落
19 土地之建物所有權狀、土地所有權狀、存證信函、郵件收件
20 回執及系爭房屋之房屋稅繳款書可稽（臺灣高雄地方法院卷
21 第17至29頁、第39頁）。而被告經合法通知，未於言詞辯論
22 期日到場，亦未提出書狀作何陳述，本院依上開證據調查結
23 果，堪認原告主張之事實為真正。從而，系爭租約已經到期
24 ，被告既未通知原告繼續承租，原告亦不同意繼續出租予被
25 告，且兩造並未重新訂立租約，則被告於租賃期限屆至後繼
26 續占用系爭房屋，自屬無權占有。是以，原告基於所有權及
27 系爭租約之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有
28 據。

29 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定及系爭租約
30 之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予
31 准許。

01 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第⁴²⁷條第¹、²項訴
02 訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第³⁸⁹條第¹
03 項第³款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第³⁹²條第
04 ²項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第⁷⁸條。

06 中 華 民 國 109 年 3 月 16 日

07 橋頭簡易庭 法 官 顏珮珊

08 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 中 華 民 國 109 年 3 月 16 日

13 書記官 莊豐源