臺灣臺中地方法院民事簡易判決

108年度中簡字第1440號

原　　告　鄭健明

被　　告　家碩國際股份有限公司

法定代理人　陳陞墀

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國108年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○街○○○號房屋全部騰空並遷讓返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔新臺幣叁仟伍佰叁拾元，餘由原告負擔。

本判決第1項原告勝訴部分，得假執行。

事實及理由

一、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。…。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條定有明文。查原告前原以陳陞墀為被告提起本件訴訟，然其後於民國108年2月23日另具民事起訴狀變更被告為家碩國際股份有限公司；經核，被告對此當事人之變更既未表示反對，且續為本案之言詞辯論，依上開規定，原告所為上開訴之變更，於法相合，自應准許。

二、原告主張：被告前於民國98年8月24日與原告簽訂房屋租賃契約書，約定由被告承租原告所管理之原告子女鄭芳郁等3人所共有門牌號碼臺中市○區○○街○○○號之房屋（下稱系爭房屋），租期自98年8月25日起至99年8月24日止，約定每月租金新臺幣（下同）2萬元，押租金4萬元，原告並同意被告可轉租予晨嘉國際企業有限公司（下稱晨嘉公司）及華碩保際經紀人股份有限公司（下稱華碩公司）。俟該租約到期後兩造數度逐年換約，迨至102年1月25日另簽訂租約，約定租期自102年1月25日起至104年1月24日止，每月租金2萬元

，分5次給付，押租金4萬元，並約定被告如違約不於租賃期滿時交還房屋或違反第4條第2款之規定者，原告得請求被告給付違約金2萬元，然已無同意轉租晨嘉公司及華碩公司之情（下稱系爭租約）。詎料被告於系爭租約到期，租約已成為不定期租賃後，被告均未給付任何房屋租金予原告，原告亦未同意繼續出租予被告，原告前已寄發存證信函予被告表明不再出租之意思表示，要將系爭房屋收回自住；惟被告迄今尚未遷讓系爭房屋，且將系爭房屋違法轉租予華碩公司，故依系爭租約第6條約定，被告當應給付違約金2萬元。又被告自104年1月25日起至107年10月24日止，仍繼續使用系爭房屋，然未繳納房屋租金，共計欠款92萬元（計算式：每月2萬元x 46個月＝92萬元），為此請求被告給付該筆款項。被告既已無轉租權利，然104年1月起均係由黃玲雪代表轉租人華碩公司名義匯款租金予原告，故被告均未繳納該期間之租金而有上開欠款情形，是被告應給付原告終止系爭不定期租賃契約前使用租賃物之租金。又原告前除寄發存證信函予被告表示終止租約外，亦曾於107年5月9日親臨面告被告欲解除租賃契約，要求被告遷離系爭房屋，然被告迄今未見搬離，為此責令被告遷讓系爭房屋、給付違約金及上開使用系爭房屋期間之租金等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋遷讓並騰空返還予原告。（二）被告應給付原告違約金2萬元。（三）被告應給付使用房屋之租金92萬元（原告當庭擴張聲明第2項及第3項，核此聲明之擴張，因於法相合，當准予之）。

三、被告辯稱：系爭租約屆期後，已為不定期租賃，合法生效期間，並無期滿或不歸還房屋之問題，且被告未違法轉租他人，故無庸給付違約金。又系爭租約到期轉為不定期租賃後，自104年1月25日起至107年10月24日止之所有房租均已按期以黃玲雪或被告或陳陞墀名義匯款或現金存入方式存入原告林內郵局帳戶內，原告亦已收受，此部分有帳戶明細資料可參。原告寄送終止租約之存證信函均係寄予陳陞墀個人，非

被告公司，自不生效力。原告所指晨嘉公司及華碩公司早已解散，被告並無違法轉租予上開公司之情，黃玲雪自無以該等公司名義繳納租金予原告之理；況常理而言，轉租者亦無自行繳納租金予出租人之情，而黃玲雪為被告之股東兼會計，所為繳納之上開租金款項均係以被告名義繳納予原告，是被告於上開期間並無積欠租金之情，原告請求欠款亦無理由等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

（一）查原告主張被告前於98年8月24日與原告簽訂房屋租賃契約書，約定由被告承租原告所管理之系爭房屋，租期自98年8月25日起至99年8月24日止，約定每月租金2萬元，押租金4萬元，原告並同意被告可轉租予晨嘉公司及華碩公司；俟該租約到期後兩造數度逐年換約，迨至102年1月25日另簽訂租約，約定租期自102年1月25日起至104年1月24日止，每月租金2萬元，分5次給付，押租金4萬元，並約定被告如違約不於租賃期滿時交還房屋或違反第4條第2款之規定者，原告得請求被告給付違約金2萬元，然已無同意轉租晨嘉公司及華碩公司之情；系爭租約到期後，已成為不定期租賃，原告前曾二度寄發存證信函予陳陞墀個人表明不再出租之意思表示，要將系爭房屋收回自住，惟被告迄今尚未遷讓系爭房屋等情，業據原告提出上開歷次租賃契約書、同意書、原告寄予陳陞墀之存證信函及系爭房屋所有權狀等為證，亦為被告所不爭，自堪認屬實。基此，兩造間原為定期租賃關則自104年1月25日起成為不定期租賃關係甚明，而原告前曾主張本件並非不定期租賃契約云云，委無可取。

（二）至原告主張系爭租約屆期轉為不定期租賃後，伊已向被告表明不再續租而欲終止租約，然被告迄未搬遷，且違法轉租予華碩公司使用，亦自104年1月25日起至107年10月24日止，均未繳納使用系爭房屋之租金共92萬元，是被告應遷讓房屋並給付違約金2萬元及給付92萬元欠租予原告等

情，則為被告所否認，且以上情置辯。經查，原告前固曾二度寄發存證信函予陳陞墀表示欲終止租約無訛，已如前述；然系爭房屋之承租人既為被告，並非陳陞墀個人，有上開租約在卷可參，亦為兩造所不爭，則原告主張伊於上開存證信函寄發送達被告時，當已生合法終止租約之效力云云，尚嫌無據。惟按「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之。」，民法第450條定有明文。又民法第450條第3項所定：出租人應以曆定星期，半個月或1個月之末日為契約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知，係列舉之規定，非謂不動產之租金以1年或半年定其支付之期限者，亦得類推適用該條項之規定。否則，各不動產之租金係以1年或半年定其支付之期限者，出租人終止租約，應於1年或半年前通知承租人，將有違民法第450條第2項所定，各當事人得隨時終止租約之立法精神（最高法院67年台上字第2293號判例參照）。而查，原告於108年2月23日對被告提出本件起訴狀時，已再度表明對被告為終止上開不定期租賃契約並要求被告遷讓返還系爭房屋之意思表示，且被告亦已於108年6月25日合法收受上開書狀等情，有民事起訴狀及本院送達證書在卷可參（見本院卷第85及第139頁），亦為兩造所不爭，是依上開說明，堪認原告為終止該不定期租賃契約之意思表示，已於被告收受上開書狀時發生合法通知而終止租約之效力甚明。

（三）又原告雖主張被告自104年1月25日起至107年10月24日止均未繳納任何使用房屋之租金，伊郵局帳戶內由黃玲雪按月繳納各2萬元之款項則係黃玲雪以轉租人華碩公司名義

所繳納，與被告無涉，故被告不僅違法轉租予華碩公司，且積欠上開期間之租金，伊自得依系爭租約第6條規定請求被告給付違約金2萬元及使用租金92萬元云云；然此為被告所否認，且以上情置辯。而查，被告於上開期間確有以黃玲雪或被告或陳陞墀名義匯款或現金存入方式存入原告林內郵局帳戶內，原告亦已收受該等款項等情，有被告所提帳戶明細、存摺存款歷史明細查詢、存款人收執聯及本院調取之原告帳戶明細資料附卷可參（見本院卷第165至221頁、第239至271頁），而晨嘉公司及華碩公司確實早已於99年11月19日及同年3月18日解散等情，亦有被告所提經濟部商工登記公示資料查詢服務之公司基本資料在卷可證（見本院卷第311至313頁），復原告亦未曾就伊所指被告有何違約轉租之事實提出相關舉證以實其說，是當認被告尚無違約轉租予上開公司之情，且黃玲雪亦無以該等公司名義繳納系爭房屋租金予原告之理。從而，被告辯稱上開期間其均有以黃玲雪或被告或陳陞墀名義匯款或現金存入方式存入原告林內郵局帳戶內，原告亦已收受，兩造間存有不定期租賃契約關係，且被告並無違法轉租之情，亦已繳納上開期間之租金予原告等語，洵屬有據，當可憑採。準此，原告請求被告給付違約金2萬元及欠租92萬元云云，均無理由，應予駁回。

（四）按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；未定期限者，各當事人得隨時終止契約；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、第451條及第767條第1項前段定有明文。茲查，兩造系爭租約本於104年1月24日期滿消滅，然因租賃期限屆滿後，承租人即被告仍為租賃物即系爭房屋之使用收益，而出租人即原告不即表示反對之意思，且陸續向被告收取系爭房屋租金，業經本院審認如前，則兩造間就系爭房屋所定

系爭租約已視為以不定期限繼續契約無疑。而查，原告前既已向被告為合法終止租約之意思表示，如前所述，揆諸上開規定，則被告就系爭房屋自該時起已無占有權源，本應於租約關係終止後，將系爭房屋租賃物騰空返還予原告無疑，然被告迄未為之，仍占有使用系爭房屋，即為無權占有，是原告依所有物返還請求權規定，請求被告將系爭房屋全部騰空並遷讓返還予原告，自屬有據，應為准許。

五、綜上所述，原告本於租賃物返還請求權之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，當予准許；至原告其餘主張，則無理由，應予駁回。

六、本件係適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第第436條第2項、第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　25　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　許惠瑜

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　25　　日

書記官　魏愛玲