

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壠簡字第1896號

原告 張俊漢

張細蕊

張鳳嬌

張鳳櫻

張鳳珍

共同

訴訟代理人 李國煒律師

被告 戴浙

李立容

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事訴訟法第262條第1項本文規定：「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。」民事訴訟法第256條規定：「按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」

二、經查，本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）請求確認被告戴浙對門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號房屋之租賃關係不存在。（二）被告應將上開房屋騰空並遷出後返還原告。（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止至遷出上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）12,000元。」嗣於原告陸續變更、更正訴之聲明，其最後訴之聲明為：「被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷00號房屋（下稱系爭房屋）騰空並自上開房屋遷出返還原告。」

01 (二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止至遷出系
02 爭房屋之日止，按月給付原告12,000元。」(見本院卷第62
03 頁反面第2至6行)。

04 三、查原告繫就起訴時訴之聲明第1項撤回。而就起訴時訴之聲
05 明第2項部分，依起訴狀上事實及理由欄，暨起訴狀所附之
06 原證1租賃契約，租賃標的自始即為桃園市○○區○○路○
07 段000巷00號(見本院卷第3、4、8)，足見原告起訴狀訴之
08 聲明所載地址僅係誤繕，其嗣後更正訴之聲明，並未變更訴
09 訟標的，僅係更正事實上陳述，非屬訴之變更追加，其更正
10 聲明應屬適法。

11 貳、實體部分

12 一、原告主張

13 (一)被告戴浙前於民國106年12月15日向原告之被繼承人即訴
14 外人張陳對妹承租系爭房屋，租賃期間自106年12月15日
15 起至107年12月14日止，每月租金12,000元，應於每月15
16 日以前繳納(下稱系爭租約)。被告戴浙並與其配偶即被
17 告李立容同住於系爭房屋。嗣於系爭租約屆滿後，被告戴
18 浙持續給付租金，訴外人張陳對妹則繼續將系爭房屋交由
19 被告使用，是系爭租約已為不定期租賃契約。

20 (二)嗣訴外人張陳對妹於109年4月16日死亡，原告為訴外人張
21 雅淇之繼承人，繼承與被告之系爭租約。現原告欲將系爭
22 房屋收回供原告張俊漢之女即訴外人張雅淇、其配偶及2
23 名子女居住使用。原告並已催告被告終止系爭租約，然被
24 告迄未返還系爭房屋，妨害原告之使用收益，自應賠償原
25 告不當得利12,000元至遷讓返還系爭房屋之日止。爰依民
26 法第455條、179條之法律關係提起本件訴訟，請求法院擇
27 一為勝訴判決等語。並聲明：上開撤回更正後訴之聲明。

28 二、被告答辯

29 其有按月將租金提存至法院。原告雖稱欲收回系爭房屋讓訴
30 外人張雅淇一家使用，然原告名下尚有桃園市○○區○○路
31 ○段000號、183號房屋，可供訴外人張雅淇一家使用，並無

01 收回系爭房屋之必要等語。

02 三、原告主張被告戴浙前於106年12月15日向訴外人張陳對妹承
03 租系爭房屋，租賃期間自106年12月15日起至107年12月14日
04 止，每月租金12,000元，應於每月15日以前繳納。被告戴浙
05 並與其配偶即被告李立容同住於系爭房屋。嗣於系爭租約屆
06 滿後，被告戴浙持續給付租金，訴外人張陳對妹則繼續將系
07 爭房屋交由被告使用，是系爭租約已為不定期租賃契約。嗣
08 訴外人張陳對妹於109年4月16日死亡，原告為訴外人張雅淇
09 之繼承人，繼承與被告之系爭租約等事實。有租賃契約書、
10 戶籍謄本及繼承系統表在卷可參（見本院卷第6至12、13至
11 17頁），且為被告所不爭執，堪認原告之主張為真實。

12 四、原告復主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋，並請求被告按月
13 給付原告12,000元，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件
14 爭點厥為：（一）收回自住之規定是否適用於系爭租約？

15 （二）原告是否符合收回自住之要件？

16 （一）收回自住之規定是否適用於系爭租約？

17 1.按租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃條例）第1條
18 規定：「為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租
19 賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。」
20 同法第10條第1項規定：「一、承租人毀損租賃住宅或附
21 屬設備，不為修繕或相當之賠償。二、承租人遲付租金或
22 費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。三、
23 承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
24 四、出租人為重新建築而必要收回。五、其他依法律規定
25 得提前終止租賃契約。」土地法第100條規定：「一、出
26 租人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第四百
27 四十三條第一項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租
28 金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以
29 房屋供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。
30 六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之
31 賠償時。」

- 01 2.觀諸租賃條例第1條之規定，可知租賃條例係專為租賃住
02 宅所為法規，是關於租賃住宅所生法律關係，租賃條例即
03 為特別法，自應優先其他法令適用。而租賃條例第10條第
04 1項規定若干得提前終止租賃契約之條文，土地法第100條
05 亦有相類規定。租賃條例第10條第1款相對於土地法第100
06 條第6款、租賃條例第10條第2款相對於土地法第100條第3
07 款、租賃條例第10條第3款相對於土地法第100條第2款、
08 租賃條例第10條第4款相對於土地法第100條第1款，至於
09 土地法第100條第4、5款規定，租賃條例則未有相似規
10 範。
- 11 3.而租賃條例第10條第1項第5款雖訂有得依其他法律規定終
12 止租約之概括條款，然如前所述，租賃條例既為土地法之
13 特別規定，如有相對應或矛盾之規定，自應優先適用租賃
14 條例之規定，僅在租賃條例全未規定時，始有適用其他法
15 律規定之可能，其例即如土地法第100條第4、5款。
- 16 4.是依此解釋，承租人毀損租賃住宅或附屬設備時，必須不
17 為修繕或賠償，始得依租賃條例第10條第1項第1款終止，
18 不得依土地法第100條第6款規定，僅因未賠償即終止租
19 約；同理，於承租人遲付租金達2個月租額時，即可依租
20 賃條例第10條第2款規定終止租約，毋須依土地法第100條
21 第3款規定抵償擔保金，惟須先訂相當期間催告；又同
22 理，若承租人未經出租人書面同意轉租租賃住宅，出租人
23 即得依租賃條例第10條第1項第3款終止租約，承租人不得
24 依土地法第100條第2款，僅因出租人未為反對承諾即轉
25 租。如不依此方式解釋，則租賃條例第10條第1款之規定
26 中，就終止租約之要件增加之限制即形同具文，顯非立法
27 者之目的。
- 28 5.而租賃條例第10條第1項第4款關於收回房屋之規定，僅限
29 於重新建築而必要，並無類似土地法第100條第1款自住之
30 記載，然二規定均有「收回」之用語，可認立法者於立法
31 時，明確知悉土地法第100條第1款關於收回「自住」及

「重新建屋」之規定，而有意於住宅租賃契約中，排除
「自住」，而僅限於「重新建屋」，始得收回租賃住宅。
6.是租賃條例第10條第1項第4款規定，既僅限於重新建屋始
得收回租賃住宅，則本件原告主張為供訴外人張雅淇自
住，故須收回系爭房屋而終止系爭租約，自不符合租賃條
例第10條第1項第4款之規定，原告請求，即不可採。

(二) 原告是否符合收回自住之要件？

1.按不定期之房屋租賃，出租人有收回自住之必要者，依土
地法第100條第1款規定，得終止租賃契約，收回自住。而
所謂收回自住，非僅限於收回供自己居住之用，並包含收
回以供自己營業之使用者在內。且不限於收回以供出租人
本人自住，兼包括收回供共同生活之家屬自住者內（最高
法院83年度台上字第1942號判決意旨參照）。

2.退步言之，縱認土地法第100條第1款關於收回自住之規
定，得適用於系爭租約。然依原告援引之上開最高法院意
旨觀之，收回自住雖不限於本人，然仍需供「共同生活」
之家屬自住，始足當之。是如無共同生活之事實，即不得
適用收回房屋之規定終止租賃契約。

3.而查證人張雅淇證稱：其是原告張俊漢的女兒，現在一家
四口實際上居住在新竹縣○○鎮○○里00鄰○○○00號，
該處是公公的房子，爸媽住在桃園市○○區○○路○段
000號等語（見本院卷第74頁第21行、75頁第17至23行、
75頁反面第15至17行）。可知證人張雅淇一家並未與原告
同住並共同生活。是依上開說明，本件既不符合共同生活
之要件，原告以此主張終止系爭租約，自不可採。而系爭
租約既未終止，則原告請求被告返還系爭房屋，並請求按
月給付不當得利，自屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第455條、179條之法律關係，請求被
告騰空遷讓返還系爭房屋，並按月給付12,000元，均無理
由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，

於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

中壢簡易庭 法 官 周仕弘

以上為正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

書記官 巫嘉芸