

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第115號

上訴人 張易儒

陳敏瑄

被上訴人 余春心

訴訟代理人 鄭瑞崙律師

李幸倫律師

梁家惠律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年3月30日本院橋頭簡易庭112年度橋簡字第94號第一審簡易判決提起上訴，經本院於113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人與上訴人甲○○原為養父、養子關係（已於民國105年12月1日合意終止收養），被上訴人前於000年00月間將其所有之門牌號碼高雄市○○區○○○街00巷0○○號00樓房屋（下稱系爭房屋）借給上訴人甲○○居住，上訴人甲○○之配偶即上訴人乙○○即隨同搬入該處。嗣因上訴人甲○○一再向被上訴人借錢並惹事影響被上訴人生活，被上訴人與上訴人甲○○於108年6月約定若上訴人甲○○向被上訴人之欠款遲2個月未還或積欠系爭房屋之管理費2月未繳，就要自動遷離系爭房屋，並簽立切結書為憑（下稱系爭切結書）。嗣被上訴人接獲系爭房屋所屬之楠梓金城管理委員會通知，始知上訴人甲○○從110年9月起已經超過1年未繳管理費，依上開約定被上訴人自得終止使用借貸契約，爰以起訴狀繕本為終止使用借貸之意思表示，並依所有物返還請求權請求上訴人遷離系爭房屋等語，並於原審聲明：（一）上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、上訴人則均以：上訴人非惡意影響被上訴人生活，上訴人甲
02 ○○患有中度精神疾病，另因新冠肺炎經商不易才積欠大樓
03 管理費，並非惡意拖欠。上訴人甲○○亦須償還卡債，但系
04 爭房屋之水電費都有繳交，也有跟楠梓金城管理委員會協調
05 分期付款，想繼續和被上訴人協商等語，於本院聲明：
06 （一）原判決廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一
07 審之訴駁回。

08 三、原審審理結果，認被上訴人之訴有理由，為上訴人全部敗訴
09 之判決。上訴人不服提起上訴，上訴聲明：（一）原判決廢
10 棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲
11 明：上訴駁回。

12 四、兩造不爭執事項：

13 （一）被上訴人與上訴人甲○○原為養父、養子關係（已於105
14 年12月1日合意終止收養）。

15 （二）被上訴人於000年00月間將其所有之系爭房屋借給上訴人
16 甲○○居住，上訴人甲○○之配偶即上訴人乙○○即隨同
17 搬入該處。

18 （三）被上訴人與上訴人甲○○於108年6月21日約定若上訴人甲
19 ○○向被上訴人之欠款遲2個月未還和積欠系爭房屋之管
20 理費2月未繳，上訴人甲○○、乙○○就要自動遷離系爭
21 房屋，並簽立系爭切結書。

22 五、本件爭點：被上訴人請求上訴人遷讓房屋，有無理由？

23 六、本院得心證之理由：

24 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
25 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
26 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
27 次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
28 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
29 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占
30 有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
31 法院106年度台上字第2511號判決意旨參照）。

01 (二) 被上訴人於000年00月間將其所有之系爭房屋借給上訴人
02 甲○○居住，上訴人甲○○之配偶即上訴人乙○○即隨同
03 搬入該處，及被上訴人與上訴人甲○○於108年6月21日約
04 定若上訴人甲○○向被上訴人之欠款遲2個月未還和積欠
05 系爭房屋之管理費2月未繳，上訴人甲○○、乙○○就要
06 自動遷離系爭房屋，並簽立系爭切結書等情，為兩造所不
07 爭執，則被上訴人與上訴人間就系爭房屋即成立使用借貸
08 之法律關係。又參照系爭切結書內容所載，如上訴人甲○
09 ○遲延2個月未還款予被上訴人及積欠大樓管理費遲2個月
10 未繳，上訴人甲○○、乙○○自動搬離系爭房屋等語（見
11 原審卷第29頁），而上訴人甲○○並未提出證據證明已有
12 分期還款予被上訴人，且上訴人甲○○於112年11月13日
13 支付新臺幣（下同）3,000元管理費，惟自110年9月至113
14 年1月底止尚欠管理費38,700元等情，有楠梓金城管理委
15 員會113年1月7日管理費未繳之證明書、110年至112年管
16 理費收支明細表附卷可參（見本院卷第123至126頁），足
17 見上訴人甲○○確已違反系爭切結書內容。上訴人雖辯稱
18 楠梓金城管理委員會已同意分期繳納等語，並提出LINE對
19 話紀錄為證（見本院卷第133至137頁），惟縱楠梓金城管
20 理委員會同意上訴人甲○○就積欠管理費分期繳納，上訴
21 人甲○○仍有積欠管理費2個月以上之事實，上訴人甲○
22 ○仍係違反系爭切結書之內容，上訴人上開所辯，亦無從
23 據為合法占有權源。又被上訴人以起訴狀繕本為終止使用
24 借貸契約之意思表示，上訴人均已收受，則被上訴人終止
25 系爭房屋使用借貸契約後，上訴人已屬無權占有，且未就
26 有何占有使用系爭房屋之合法權源舉證以實其說，則被上
27 訴人依民法第767條第1項之規定，請求上訴人將系爭房屋
28 騰空遷讓返還予被上訴人，即屬有據。

29 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項之規定，請求上訴
30 人將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，為有理由，應予准
31 許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原

01 判決不當，求為廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

02 八、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證
03 據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予
04 論述，附此敘明。

05 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

07 民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

08 法官 李俊霖

09 法官 王碩禧

10 以上正本係照原本作成。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

13 書記官 陳韋伶