臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第302號

原告 周庭萱

訴訟代理人 魏明仁

被告 林萬福

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路000號房屋返還原告。

被告應自民國113年7月1日起至返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣53萬元供擔保後，及第2項就已到期之金額，得為假執行；但被告如就本判決第1項以新臺幣1,569,640元，及第2項以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

事 實

一、原告主張：被告於民國112年2月1日起向伊承租伊所有門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路000號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期1年，自該日起至113年1月31日止，每月租金為新臺幣（下同）10,000元，系爭租約已於113年1月31日屆滿，經伊多次通知被告遷讓返還系爭房屋均未果，爰依民法第767條第1項前段及系爭租約第8條之約定，請求被告返還系爭房屋，並給付按租金2倍計算之違約金等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：原告與訴外人陳○明原為夫妻關係，其等於112年6月間協議離婚時，約定由陳○明取得系爭房屋所有權，有離婚協議書（下稱系爭離婚協議書）可證，伊已向陳○明承租系爭房屋，乃屬善意第三人且非無權占有，原告請求伊返還系爭房屋誠屬權利濫用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、法院之判斷：

02 原告主張之事實，業據其提出系爭租約、系爭房屋第一類登
03 記謄本及存證信函等件為據，堪信為真實。被告雖以前詞置
04 辯，經查：

05 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
06 非經登記，不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利
07 人適法有此權利；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，
08 得請求返還之，民法第758條第1項、第759條之1及第767條
09 第1項前段分別定有明文。查系爭房屋登記所有權人為原
10 告，此有系爭房屋第1類登記謄本可稽，是被告抗辯系爭房
11 屋為訴外人陳○明所有云云，自不足採；且縱原告與陳○明
12 間就系爭房屋所有權之歸屬有何協議，亦僅係其2人間之債
13 權債務關係，並不得執此關係主張陳○明即系爭房屋之所有
14 權人。是以，原告既為系爭房屋之所有權人，則其依民法第
15 767條第1項前段之規定，請求被告返還系爭房屋，自屬有
16 據。

17 (二)次按「乙方（指被告）於租期屆滿時，除經甲方（指原告）
18 同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時
19 遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方起情按照租金貳倍之違
20 約金至遷讓完了之日止…」，系爭租約第8條亦定有明文
21 （卷34頁）。系爭租約於113年1月31日因租屆滿而消滅後，
22 被告迄未返還系爭房屋於原告，則原告據以請求被告賠償自
23 113年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月以20,000
24 元計算之違約金，亦屬有據。

25 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之規定，及系爭租
26 約第8條之約定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理
27 由，應予准許。

28 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
29 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
31 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

03 民事第二庭 法 官 李可文

04 上列為正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

10 書記官 莊鈞安