

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第59號

原告

即反訴被告 林如玉

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 邵啟民律師

被告

即反訴原告 熱帶魚塗料有限公司

0000000000000000

法定代理人 江吳金玉

訴訟代理人 張宏基

黃子寧律師

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼花蓮縣○○市○○路0號房屋遷讓返還原告。

本訴訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴方面

一、原告主張：門牌號碼花蓮縣○○市○○路0號房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，前出租予被告，兩造並曾簽立書面契約約定租期自民國97年3月15日起至98年3月15日止，租金為每月新臺幣（下同）10,000元（下稱系爭契約）。該契約屆期後，被告繼續對該屋為使用收益而原告未表示反對之意，乃以不定期限繼續該契約。嗣原告考量被告曾積欠租金，且該屋有重建之必要，乃於113年8月14日向被告表示以113年10月31日為契約終止日終止系爭契約，詎被告逾期拒不搬遷。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、土地法第100條第1項規定，提起本件訴訟，請求擇一為原告勝訴判決

01 等語，並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

02 二、被告則以：原告於113年6月間拒絕收受被告給付之租金，又
03 系爭房屋於同年7月間發生漏水情形，被告通知原告修繕無
04 果，僅能自行修繕，並以修繕費用315,000元扣抵租金，是
05 被告並無積欠租金情形。且系爭房屋屋況良好，漏水情形亦
06 經被告修繕完畢，應無重建之必要等語，資為抗辯，並聲
07 明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由

09 (一)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
10 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；未定
11 定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第451條、第450條
12 第2項本文分別定有明文。又土地法為民法之特別法，未定
13 定期限房屋租賃之出租人倘有重新建築之情形，得收回出租之
14 房屋，此觀土地法第100條第1款即明。次按所有人對於無權
15 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項
16 前段亦有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占
17 有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為
18 抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
19 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
20 (最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照)。

21 (二)查原告前將系爭房屋出租予被告，兩造簽立書面契約約定租
22 期自97年3月15日起至98年3月15日止，該契約屆期後，被告
23 繼續對該屋為使用收益而原告不表示反對之意，故以不定期
24 限繼續該契約等情，為兩造所不爭執（見訴字卷第153
25 頁）。另原告主張系爭房屋有漏水情形而有重新建築之必要
26 等情，業據其提出系爭房屋新建工程圖為證（見訴字卷第59
27 至61頁），堪予認定；而原告於113年8月14日向被告表示以
28 113年10月31日為契約終止日終止系爭契約等情，有該存證
29 信函附卷可佐（見訴字卷第57至58頁），則原告該終止系爭
30 契約之意思表示已到達被告，而發生終止該契約之效力。又
31 該屋現仍為被告所占有等情，為其所自陳（見訴字卷第152

01 頁)，揆諸前揭規定，系爭契約已於113年10月31日經原告
02 終止，被告繼續占有系爭房屋，當屬無權，原告請求被告返
03 還該屋，自屬有據。

04 (三)被告雖辯以其已將系爭房屋之漏水情形修繕完畢，而無重建
05 之必要等語，並提出報價單、存證信函為證（見訴字卷第5
06 5、133頁），惟該等證據僅能證明被告曾開立報價單，並向
07 原告表示其已修繕完畢等情，尚無從證明其確將該屋之漏水
08 情形全部修繕完畢而使之無重建之必要。且觀被告所提出之
09 系爭房屋照片（見訴字卷第125至128頁），該屋確實有漏水
10 情形，且該漏水情形已鏽蝕天花板及牆壁間鋼板之接縫處，
11 益徵該屋因漏水情形有重新建築之必要。被告復未能就其如
12 何對系爭房屋有正當占有權源為說明及舉證，揆諸前揭說
13 明，本院尚無從為對其有利之認定。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷
15 讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

16 貳、反訴方面

17 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
18 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；又反訴之標的，
19 如與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事
20 訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂「相
21 牽連」，係指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係
22 間，或反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法主張之法律
23 關係間，在法律上或事實上關係密切，訴訟資料有共通性或
24 牽連性而得相互援用者而言。查本訴被告於言詞辯論終結前
25 提起反訴，依系爭契約請求本訴原告為給付義務之履行，乃
26 其反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法主張之法律關係
27 間在法律上或事實上關係密切，且該二訴之訴訟資料有共通
28 性及牽連性而得相互援用，核與民事訴訟法第259條、260條
29 等規定相符，應予准許，先予敘明。

30 二、反訴原告主張：兩造間就系爭房屋存在租賃契約，且反訴被
31 告知悉反訴原告承租系爭房屋之目的為經營反訴原告公司業

01 務，而反訴原告欲將公司登記住址變更為系爭房屋地址，並
02 將負責人變更為張宏基，此有賴反訴被告即該所欲登記地址
03 房屋之所有權人提出稅籍證明書與同意書，詎反訴被告拒不
04 提出。爰依民法第423條規定及系爭契約，提起本件訴訟等
05 語，並聲明：反訴被告應提出系爭房屋稅籍證明書與同意書
06 協同反訴原告將公司登記住址變更為花蓮縣○○市○○路0
07 號、負責人變更為張宏基。

08 三、反訴被告則以：系爭契約業經反訴被告終止，反訴原告無從
09 再請求反訴被告提出稅籍證明書、同意書，並協同辦理公司
10 變更登記等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

11 四、得心證之理由

12 (一)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
13 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
14 態，民法第423條定有明文。

15 (二)查系爭契約已經反訴被告於113年10月31日終止等情，業經
16 本院認定如前，反訴原告自無從再據系爭契約對反訴被告為
17 請求，其本件主張，爰屬無據。

18 五、綜上所述，反訴原告依民法第423條規定及系爭契約，請求
19 反訴被告提出稅籍證明書、同意書，並協同辦理反訴原告公
20 司變更登記，為無理由，應予駁回。

21 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院斟酌，與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
23 明。

24 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

26 民事第一庭 法官 林佳玟

27 上列正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
29 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
30 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
31 造當事人之人數附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

03 書記官 黃馨儀