

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1892號

原告 蕭淑蓮
訴訟代理人 蔡順雄律師
 鄭凱威律師
複代理人 陳怡妃律師
 許振愿律師
被告 陳晏承

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年12月26日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街00號4樓如附圖所示A
部分（面積75平方公尺）、同號5樓如附圖所示C部分（面積29平
方公尺）騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參佰貳拾壹萬貳仟元為被告供擔保後，得
假執行。但被告如以新臺幣玖佰陸拾參萬參仟柒佰壹拾參元為原
告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或
減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條
第1項第3款定有明文。查，原告起訴時原請求：被告應將坐
落門牌號碼：新北市○○區○○街00號未辦保存登記之4樓
房屋騰空返還原告等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院
卷第9頁），嗣於本院審理時變更聲明為：被告應將坐落如
附圖所示A、C部分騰空返還原告等語，有原告之民事訴之聲
明擴張暨陳報狀可佐（見本院卷第189頁），經核原告上開
聲明之變更部分，係屬明確及擴張應受判決事項之聲明，核

01 與前揭規定相符，自應准許。

02 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴
03 訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告起訴主張：門牌號碼新北市○○區○○街00號1、2樓房
07 屋及坐落基地（新北市○○區○○段000號土地）均為原告
08 所有，原告並於上開房屋其上搭建3、4樓房屋及5樓增建等
09 未辦保存登記之建物，且該5樓增建僅得透過4樓內梯進出，
10 不具使用上獨立性，而為4樓之附屬建物，上開3、4、5樓未
11 辦保存登記建物之事實上處分權均為原告所有。原告於民國
12 112年9月8日，將如附圖所示A、C部分（面積分別為75、29
13 平方公尺）即前開4樓及5樓未辦保存登記之建物（下稱系爭
14 4樓房屋及5樓增建）出租予被告，約定租期至113年9月14
15 日、每月租金新臺幣（下同）28,000元，於每月15日前給
16 付，被告並給付56,000元押租金。詎被告自112年11月15日
17 即已未依約給付租金，迄113年3月15日止，扣除押租金後，
18 被告積欠之租金已逾2月以上，原告於113年3月30日、113年
19 4月16日催告被告於3日內給付積欠租金，逾期即終止租約，
20 然被告迄未給付，兩造間之租約於113年4月19日終止，被告
21 即應搬遷返還承租之系爭4樓房屋及5樓增，爰依民法第455
22 條、第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭4樓房屋及5
23 樓增建，並聲明：如主文第1項所示，且願供擔保請准宣告
24 假執行。

25 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
26 述。

27 三、經查，原告主張之事實，業據原告提出房屋租賃契約書、土
28 地登記第二類謄本、地價稅繳款書、建物登記第二類謄本、
29 房屋稅繳款書、瓦斯費收費通知單、催告信封、存證信函等
30 件為證（見本院卷第29至64頁），且系爭4樓房屋及5樓增建
31 坐落之位置、面積，經本院至現場履勘，並經本院囑託地政

01 事務所測量在案，有本院履勘筆錄、現場照片及新北市三重
02 地政事務所113年11月15日新北重地測字第113617877號函暨
03 附件土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第165、171至17
04 3、197至210頁），而被告於相當時期受合法之通知，未於
05 言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀答辯以供本院斟酌，本院審酌上開事證，堪信原告之主張為真實。

07 四、按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。又承責
08 人租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1項條前
09 段、第455條前段分別定有明文。查，本件被告於承租如附
10 圖A、C部分所示系爭4樓房屋及5樓增建（面積分別為75、29
11 平方公尺），於112年11月起即未繳納租金，經原告扣抵押
12 租金後，所積欠之租金已逾2期以上，而經原告催告並以此
13 終止系爭租約等事實，已如前述，原告依上開法條規定，請
14 求被告遷讓房屋，自屬有據。

15 五、從而，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段之規
16 定，請求被告應將系爭4樓房屋及5樓增建遷讓返還原告，為
17 有理由，應予准許。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核
18 無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並依職權宣告
19 被告如預供相當之擔保得免為假執行。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
22 民事第五庭 法官 鄧雅心

23 以上正本證明與原本無異。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
27 書記官 賴峻權

28 附圖：