

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3141號

原告 陳阿蕊

訴訟代理人 謝國貞

被告 許明國

訴訟代理人 林瑩瑩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年1月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣玖仟元為原告預供擔
保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國103年4月25日訂立房屋租賃契約，約
定被告自103年6月1日起向原告承租原告所有之門牌號碼新
北市○○區○○街00巷0號1樓及同號地下層地下一樓房屋
（下稱系爭房屋），原定租賃期限至106年5月31日止，每月
租金新臺幣（下同）21,500元，押金43,000元，原定租賃期
間屆滿後，被告仍為系爭房屋之使用收益，原告未表示反對
之意思，視為以不定期限繼續租賃契約（下稱系爭租約），
嗣原告之女訴外人謝如茵記帳士考試及格並領有記帳士證
書，原告擬依土地法第100條第1款規定將系爭房屋收回供謝
如茵開業使用，乃於113年5月14日以新莊幸福郵局存證號碼
162號存證信函（下稱系爭信函）通知被告自113年7月1日終
止系爭租約，並以113年11月27日補正狀、113年12月11日準
備書狀（下合稱系爭書狀）繕本送達通知被告併依民法第45
0條第2項規定終止系爭租約，系爭租約既已終止，被告繼續

01 占有系爭房屋即無法律上之原因，受有相當原租金額之不當
02 得利，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條
03 規定及系爭租約，請求被告遷讓返還系爭房屋全部，及給付
04 110年6月欠租9,000元，並自113年7月1日起按月給付不當得
05 利21,500元等語。並聲明：被告應將系爭房屋全部遷讓返還
06 原告，及給付9,000元，並自113年7月1日起至遷讓之日止，
07 按月給付21,500元。

08 二、被告則以：110年6月間被告並未給付租金，嗣兩造於113年1
09 月合意109年7月至109年9月、110年6月至110年8月、111年6
10 月至111年9月每月租金各減少3,000元，則110年6月原租金
11 額21,500元扣除當月減租3,000元以及109年7月至109年9月3
12 個月每月減租3,000元共9,000元後，被告僅需支付9,500
13 元，已於113年1月18日如數匯付，並無欠租，又原告終止系
14 爭租約不合法，被告拒絕遷讓返還，且仍按月支付租金，未
15 有遲付拖欠等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如
16 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、原告主張兩造於103年4月25日訂立房屋租賃契約，約定被告
18 自103年6月1日起向原告承租原告所有之系爭房屋，原定租
19 賃期限至106年5月31日止，每月租金21,500元，押金43,000
20 元，原定租賃期間屆滿後，被告仍為系爭房屋之使用收益，
21 原告未表示反對之意思，視為以不定期限繼續系爭租約，嗣
22 原告於113年5月14日以系爭信函通知被告自113年7月1日終
23 止系爭租約，經被告於113年5月15日收受該函，原告並以系
24 爭書狀繕本送達通知被告除依土地法第100條第1款終止系爭
25 租約外併依民法第450條第2項規定系爭租約，被告於113年1
26 2月10日、113年12月24日收受系爭書狀繕本等事實，有系爭
27 房屋謄本、房屋租賃契約、系爭信函暨郵件收件回執、系爭
28 書狀暨本院送達證書可稽（見重簡卷第51頁第53頁、第13頁
29 至第24頁、本院卷第39頁至第51頁、第61頁至第85頁），且
30 為被告所不爭執（見本院卷第96頁），堪信為真實。

31 四、本院之判斷：

01 (一)原告請求欠租9,000元有無理由？

02 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
03 民事訴訟法第277條前段定有明文。又請求履行債務之訴，
04 若被告自認原告所主張債權發生原因之事實，但主張該債權
05 已因清償、債務減免等事由而消滅，則就該債權消滅之事
06 由，應由被告負舉證之責任。而承租人應依約定日期，支付
07 租金，為民法第439條前段所明定。

08 2.兩造均不爭執110年6月原租金額為21,500元，嗣因新冠疫
09 情，經原告同意減租3,000元後，110年6月租金減為18,500
10 元，被告於113年1月18日匯付之9,500元，仍欠9,000元租金
11 未付，被告雖另以原告於113年間同意109年7月至109年9月
12 每月租金各減租3,000元共9,000元，經扣抵該9,000元後，1
13 10年6月已無欠租云云置辯，則為原告所否認，被告亦未舉
14 證以實其說，自難採憑，從而，原告依系爭租約，請求被告
15 給付欠租9,000元，洵屬有據。

16 (二)原告依土地法第100條第1款規定終止系爭租約有無理由？

17 1.按土地法第100條第1款所謂收回自住，係指客觀上有收回自
18 住之正當理由及必要，並能為相當之證明者為限，不以主觀
19 情事發生為已足（最高法院111年度台上字第1754號判決參
20 照）。且不定期之房屋租賃，出租人有收回自住之必要者，
21 依土地法第100條第1款規定，得終止租賃契約，收回自住。
22 而所謂收回自住，非僅限於收回供自己居住之用，並包含收
23 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
24 人自住，兼包括收回供共同生活之家屬自住者在內（最高法
25 院83年度台上字第1942號判決參照）。而稱家者，謂以永久
26 共同生活為目的而同居之親屬團體。同家之人，除家長外，
27 均為家屬。雖非親屬，而以永久共同生活為目的同居一家
28 者，視為家屬，民法第1122條、第1123條第2、3項亦有明
29 定。

30 2.系爭租約為不定期限之房屋租賃，原告依土地法第100條第1
31 款規定終止系爭租約，自應就客觀上有收回自住之正當理由

01 及必要為相當之證明。

02 3.原告與配偶現共同居住於新北市新莊區中正路，有可供居住
03 之處所，而謝如茵並未與之共同居住，係另居住於新北市新
04 莊區榮華路，為原告所自承（見本院卷第63頁），謝如茵顯
05 非與原告共同生活並同居之家屬，則原告收回系爭房屋為供
06 謝如茵營業使用，與土地法第100條第1款規定不符，其依土
07 地法第100條第1款規定終止系爭租約，自非適法。

08 (三)原告依民法第450條第2項規定終止系爭租約有無理由？

09 1.按民法第450條第2項固規定未定期限之租賃，各當事人得隨
10 時終止契約，然此係就一般之租賃而言；在不定期限之房屋
11 租賃，依土地法第100條之特別規定，及司法院36年院解字
12 第3849號解釋意旨，非有土地法第100條所定各款情形之一
13 者，出租人不得收回房屋，排除民法第450條第2項之適用
14 （最高法院88年度台再字第71號判決參照）。又租賃契約依
15 民法第451條規定更新為不定期限租賃關係後，未經合法終
16 止契約，租賃關係自仍存續。而不定期限之房屋租賃，非有
17 土地法第100條所定各款情形之一者，出租人不得終止租賃
18 契約，收回房屋（最高法院109年度台上字第109號判決參
19 照）。

20 2.系爭租約為不定期限之房屋租賃，非有土地法第100條所定
21 各款情形之一者，出租人不得終止租賃契約，排除民法第45
22 0條第2項之適用，自不容原告依民法第450條第2項規定終止
23 系爭租約。

24 (四)原告請求遷讓返還系爭房屋並給付不當得利有無理由？

25 原告依土地法第100條第1款、民法第450條第2項終止系爭租
26 約既非適法，系爭租約未經合法終止，兩造間就系爭房屋之
27 不定期租賃關係依仍存續，被告占有系爭房屋即非無權占
28 有，而有系爭租約之法律上之原因，從而，原告依民法第45
29 5條前段、第767條第1項前段、第179條規定，請求被告遷讓
30 返還系爭房屋全部，並自113年7月1日起按月給付不當得利2
31 1,500元，非屬正當。

01 五、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告給付9,000元，為有
02 理由，其另依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179
03 條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋全部，並自113年7月1
04 日起至遷讓之日止，按月給付21,500元，為無理由，應予駁
05 回。

06 六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
07 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，被告就原告勝訴部
08 分陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌
09 定相當擔保金額宣告之。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
11 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

12 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
13 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
16 民事第四庭 法 官 陳佳君

17 以上正本證明與原本無異。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
21 書記官 林正薇