

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2727號

原告 遲淑德

遲黃珠如

共同

訴訟代理人 朱健興律師

被告 范錫珍

訴訟代理人 范錫永

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年4月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之
基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。
四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟
標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執
，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律
關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。民
事訴訟法第255條第1項定有明文。惟若無上開情事，則非經
他方當事人之同意，尚不容許原告於訴狀送達後任意為訴之
變更。次按原告將原訴變更時，係以訴之變更合法為條件，
撤回原訴之意思，是其訴之變更不合法者，除駁回新訴外，
應仍就原訴予以裁判（最高法院29年渝上字第1771號判例意
旨參照）。查原告於民國114年8月7日提起本件訴訟，有起

01 訴狀上本院收文戳章可稽（見本院卷第9頁），原告起訴聲
02 明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄00
03 號之房屋騰空謙讓返還原告。(二)原告願供擔保，請准宣告假
04 執行。嗣於115年2月5日提出民事準備狀(三)變更聲明為：(一)
05 被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄00號之房屋
06 （即本院於114年11月27日現場履勘之建物，下稱系爭房
07 屋）騰空遷讓返還全體共有人即原告遲淑德、原告遲黃珠
08 如、遲淑玉、遲錦德。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行
09 （見本院卷第173頁），然此訴之變更為不合法（由本院另
10 以裁定駁回），揆諸前揭說明，本院自應仍就原訴予以裁
11 判。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：原告遲淑德之父親遲仁寬（下逕稱遲仁寬）即原
14 告遲黃珠如（與原告遲淑德合稱原告）之配偶，生前於99年
15 8月與被告就系爭房屋成立租賃契約(下稱系爭租約)，約定
16 每月租金8,000元。被告均有按時繳納租金。遲仁寬去世
17 後，系爭房屋所有權由原告繼承，並已辦理繼承登記完畢。
18 因原告業於109年10月15日與漢皇建設股份有限公司(下稱漢
19 皇公司)簽訂都更契約，且已定114年8月31日為預訂拆遷
20 日，足認系爭房屋有重新建築收回之必要。原告遲黃珠如於
21 113年12月4日依土地法第100條第1款及民法第450條規定寄
22 送存證信函限期通知被告於文到1個月後終止系爭租約並請
23 求騰空返還系爭房屋，惟被告置之不理。原告再於114年4月
24 30日委任律師依上開規定及租賃住宅市場發展及管理條例第
25 10條第1項第4款規定以存證信函通知被告終止系爭租約，系
26 爭租約最遲於該存證信函送達後屆滿3個月終止。被告於114
27 年4月30日收受該存證信函，系爭租約已於114年7月31日終
28 止，被告無權占用系爭房屋。為此，爰依民法第767條第1項
29 前段，提起本訴。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返
30 還原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：原告所有之建物已滅失，與被告現占有使用之系

01 爭房屋不同。遲仁寬與被告簽立系爭租約後，同意被告出資
02 興建系爭房屋，並申請水電設施。系爭房屋為3層樓RC水泥
03 造建物，並非原告所有之建物。被告為房屋所有人，原告非
04 系爭房屋所有權人，原告依所有物之返還請求權請求被告遷
05 讓房屋，依法不合，為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴
06 駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

09 民法第767條第1項前段定有明文。次按未辦理建物第一次所
10 有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最
11 高法院96年度台上字第2772號判決意旨參照）。又按房屋稅
12 納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦
13 非即為房屋所有權之證明（最高法院70年台上字第3760號判
14 決意旨參照）。

15 (二)經查：

- 16 1.系爭房屋為3層樓建物，2樓及3樓部分僅有石柱，並無牆面
17 或玻璃窗戶，3樓有屋頂，有原告提出之現場照片、本院114
18 年11月27日勘驗筆錄、被告提出之房屋內外照片附卷可證
19 （見本院卷第105至至113頁、第99至101頁、第57頁、第153
20 至167頁），系爭房屋坐落於新北市○○區○○段000○○000
21 地號土地，而坐落於新北市○○區○○段000地號土地部
22 分，第一層樓面積為42.48平方公尺（計算式： $2.93+35.39$
23 $+1.12+0.28+2.03+0.64+0.09=42.48$ ），有新北市中
24 和地政事務所土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第121
25 頁），與原告提出之其等所有建物所有權狀（見本院卷第16
26 至19頁）記載之建材、建物層數、面積均不一致，被告抗辯
27 系爭房屋非原告所有權狀上記載之房屋，尚堪採信。
- 28 2.原告復主張系爭房屋為遲仁寬出資興建，據其提出82年12月
29 16日、83年9月30日工程契約書2份影本為憑（見本院卷第81
30 至89頁）云云，然查，依83年9月30日工程契約書記載，訴
31 外人孫讚與遲仁寬約定：修建銅筋磚造一、二、三層；①外

01 牆全部單磚②正面貼磁磚③後面左面水泥粉光④地坪鋪磁磚
02 ⑤衛生設備各層一套和成馬桶⑥樓梯頂房⑦水電齊全⑧木造
03 扶手⑨水泥漆牆⑩高級鋁門窗⑪一樓白鐵捲門一個⑫鑽石水
04 塔一個（見本院卷第83頁）。亦與系爭房屋不同（見本院卷
05 第100頁、第57頁、第105至113頁、第153至167頁），難認
06 系爭房屋係遲仁寬出資興建，原告主張因繼承取得系爭房屋
07 所有權云云，難認可採。

08 3.再觀之新北市政府稅捐稽徵處114年8月25日新北稅中二字第
09 1145439939號函檢送本院之房屋稅籍證明書（見本院卷第45
10 至49頁），其上記載門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄0
11 0號房屋之納稅義務人為原告，惟其上記載之房屋面積與折
12 舊年數，與原告主張82年間遲仁寬委由孫讚施工建造之房
13 屋，亦有不同，揆諸前開法律規定說明，房屋稅納稅義務
14 人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房
15 屋所有權之證明，自難以原告為房屋稅納稅義務人逕以推論
16 原告為系爭房屋所有人。

17 (三)基上，原告未舉證證明原告為系爭房屋所有權人，原告主張
18 系爭租約已終止，被告無權占用系爭房屋，依民法第767條
19 第1項規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，依法不合，洵
20 屬無據。

21 四、綜上所述，原告非系爭房屋所有權人，原告依民法第767條
22 第1項前段請求被告遷讓返還系爭房屋，為無理由，應予駁
23 回。原告之訴既經駁回，假執行之聲請，失所附麗，應併予
24 駁回之。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
26 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論述。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日

30 民事第一庭 法 官 朱慧真

31 以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日

04 書記官 盧佩蓁