

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第979號

原告 林宏營

訴訟代理人 吳美雲

被告 許婉慧

訴訟代理人 王憲勳律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年9月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00號1樓房屋遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1、2項亦有明文。本件原告起訴時之聲明原為：被告應將原告所有坐落於新北市○○區○○路00號1樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告（見本院卷第11頁），又於民國114年5月22日以民事追加訴之聲明狀變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告；(二)被告承租原告系爭房屋之租金，應自本訴狀繕本送達翌日起，調整為每月新臺幣（下同）7萬元整（見本院卷第119頁），其請求之基礎事實同一，揆諸前揭法條規定，應予准許。原告嗣於114年9月25日本院言詞辯論時撤回上開(二)聲

01 明，而原告所為上開(二)聲明部分未經言詞辯論，原告撤回追
02 加之訴，核無不合，應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：

05 (一)兩造就原告所有系爭房屋簽訂房屋租賃契約書(下稱租約)，
06 約定租期自109年1月1日起至109年12月31日止，每月租金3
07 萬5千元。原告目前與配偶及三名成年子女共同居住於原告
08 名下新北市○○區○○路000號16樓(下稱仁愛路房屋)，
09 因生活空間不足，長子所設立之艾索菲有限公司對外經營
10 「Jasy Pilates」器械皮拉提斯館事業，欲收回系爭房屋給
11 長子居住及營業用。原告已於113年10月17日以內湖郵局109
12 0號存證信通知被告有收回自用之需求而終止租約。

13 (二)原告名下不動產雖尚有新北市○○區○○路000巷0號3樓房
14 屋(下稱國中路房屋)，惟國中路之房屋於訴訟繫屬前已出
15 租，且該屋老舊無電梯，倘將該屋收回自住，對於年過花甲
16 之原告、配偶及其他家族成員，反造成日常出入蒙受不便，
17 居住及使用上之困擾，顯難認為合宜之替代居所，且系爭房
18 屋不論是交通便利性、營業成本及招生成效等，均遠高於國
19 中路房地，更適合作為事業擴張所需之場地。被告則長期以
20 遠低於市價之租金承租，並非土地法所欲保障之弱勢承租
21 人。

22 (三)綜上所述，原告與其家人現有迫切之居住與營業需求，是原
23 告爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、土地法第10
24 0條第1款「收回自住」及租賃法律關係之規定，請求被告返
25 還系爭房屋。

26 (四)並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

27 二、被告則以：

28 (一)兩造就系爭房屋之租約仍有效存在，被告依約繼續支付每月
29 35,000元之租金。

30 (二)原告113年7月26日以內湖郵局803號存證信函要求當面處理
31 合約，否則視為不續約，被告於同年8月26日、9月25日回覆

01 要繼續承租，原告於同年10月17日來函表示終止租約，被告
02 則於同年11月15日回覆不同意終止租約。

03 (三)原告雖主張有收回自住之需要，然原告及其家屬現居住於仁
04 愛路房屋，原告無自用之需求，亦無自用之實據。

05 (四)並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造就原告所有系爭房屋簽訂租約，約定租期自109年1月1
07 日起至109年12月31日止，每月租金3萬5千元，兩造於109年
08 12月31日租期屆滿起雖未再簽訂書面租約，然被告仍按月給
09 付租金予原告。原告於113年10月17日以內湖郵局1090號存
10 證信函（下稱系爭存證信函）向被告表示其有自用需求，將
11 於113年11月20日終止租約，被告於113年10月18日收受系爭
12 存證信函等情，有系爭房屋之土地、建物登記謄本、系爭存
13 證信函、回執聯、租約、被告提出支付113年5月起至114年4
14 月租金之帳戶明細在卷可佐（本院卷第135、137頁、第47、
15 49頁、第13至23頁、第113至114頁），且為兩造所不爭執
16 （見本院卷第119至121頁、第184頁），堪信為真。

17 四、本院得心證之理由：

18 原告主張其有收回系爭房屋自用之需求及必要，於113年10
19 月17日終止租約，並請求被告遷讓返還系爭房屋等語，被告
20 則前詞置辯，故本件爭點為：(一)原告終止系爭不定期租約
21 （詳後述），是否合法？(二)原告請求被告遷讓返還系爭房
22 屋，有無理由？茲論述如下：

23 (一)原告已合法終止系爭不定期租約：

24 1.按租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利
25 於承租人之習慣者，從其習慣，民法第450條第2項定有明
26 文。惟土地法第100條規定「出租人非因左列情形之一，不
27 得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。二、承租
28 人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時。三、承租人
29 積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租
30 人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約
31 時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當

之賠償時」，此於未定期限之房屋租賃契約，無論租賃目的係供住屋或供營業之用，均有適用（最高法院51年台上字第370號民事判決意旨參照）。次按不定期房屋租賃，出租人有收回自住之必要時，固得依土地法第100條第1款之規定隨時收回該房屋。惟該條款之規定僅係限制出租人收回房屋之特別原因而已。如出租人依該條款以收回自住為由請求返還房屋者，自仍應依民法第450條第3項但書之規定向承租人先期通知並經合法終止後，始有收回該房屋請求權存在（最高法院87年度台上字第1922號裁判意旨參照）；又按出租人非因收回自住或重新建築時，不得收回房屋，土地法第100條第1款定有明文。此所謂收回自住，係指客觀上有收回自住之正當理由及必要，並能為相當之證明者為限，不以主觀情事發生為已足（最高法院111年度台上字第1754號民事判決意旨參照）；而收回自住亦包括經營商業在內（最高法院48年台上字第853號、111年度台上字第74號民事判決要旨參照）。

2.查兩造就原告所有系爭房屋簽訂租約，約定租期自109年1月1日起至109年12月31日止，每月租金3萬5千元，租期屆滿後，被告持續繳納租金，且於109年12月31日租期屆滿起雖未再簽訂書面租約，然被告仍按月給付租金3萬5千元予原告等事實，為兩造所不爭執（見前述三），堪認兩造於前開租賃期間係有定期租賃之合意，於上開租期屆滿時起成為不定期租約（下稱系爭不定期租約）。

3.原告主張就系爭房屋有收回自住之需求及必要，並提出戶口名簿、艾索菲有限公司登記公式資料、艾索菲有限公司租賃契約書、「Jasy Pilates」器械皮拉提斯館內外觀照片、國中路房屋外觀及租賃契約書、系爭房屋收回自住暨Jasy Pilates第二據點分析書為據（見本院卷第199至239頁）。查原告之長子為林杰民，林杰民之與原告之戶籍均設於仁愛路房屋，又林杰民為艾索菲有限公司法定代理人，艾索菲有限公司確以營業「彼拉提斯靜態運動教室」為由向訴外人周黃桂

01 方承租臺北市大安區羅斯福路...7樓建物，而原告與訴外人
02 就國中路房屋定有住宅租賃契約，租期自114年6月10日至11
03 5年6月9日，有原告提出之上開資料可參，再衡諸原告及其
04 配偶、三名成年子女同住一宅，生活空間顯有不足，長子復
05 有經營事業之事實及需求，系爭房屋位於一樓且鄰近捷運
06 站，與位於巷弄、非一樓之國中路房屋相較，顯有營業及居
07 住上之優勢，堪認原告主張有收回系爭房屋供其長子自用及
08 營業之需求及必要等語，應屬有據。又揆諸前開說明，收回
09 自住亦包括經營商業在內，是認原告主張之情事與土地法第
10 100條第1款收回房屋自住之規定相符。

11 4.又原告既已符合土地法第100條第1款收回房屋自住之要件，
12 自得依民法第450條第2項規定隨時終止契約，並依民法第45
13 0條第3項但書規定向被告先期通知並合法終止系爭不定期租
14 約。查原告於113年10月17日通知被告於113年11月20日終止
15 系爭不定期租約，並請被告於終止日前完成搬遷並返還系爭
16 房屋，且被告已於113年10月18日收受該通知等情，有系爭
17 存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執等件在卷可憑（見本
18 院卷第135、137頁），是原告已合法終止系爭不定期租約，
19 堪以認定。

20 (二)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由：

21 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
22 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有
23 權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止
24 之，民法第455條前段、第767條第1項分別定有明文。

25 2.查系爭不定期租約業經原告合法終止（見前述），則被告於
26 原告終止系爭不定期租約後，即無合法占有系爭房屋之權
27 利，原告依上開規定請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有
28 據。

29 五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規
30 定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，

01 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
02 列，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

05 民事第一庭 法 官 傅紫玲

06 以上正本證明與原本無異。

07 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
08 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 114 年 11 月 28 日

10 書記官 羅婉燕