

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第223號

原告 李宜芳
訴訟代理人 簡嘉宏律師
被告 鄭揚銘

0000000000000000
莊阿麵
共同
訴訟代理人 繆璵律師
繆忠男律師

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國113年12月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1樓、2樓房屋
騰空遷讓返還原告。

訴訟費用新臺幣1,880元由被告負擔，並應加給自本判決確定之
翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣175,400元預供擔保，得免
為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年2月15日與被告鄭揚銘簽訂房屋
租賃契約書，約定原告將其所有門牌號碼臺北市○○區○○
路0段00號1樓、2樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告鄭
揚銘，租期自111年2月15日起至112年2月15日止，每月租金
新臺幣（下同）50,000元，並特別約定系爭房屋參加都更
時，被告鄭揚銘無條件配合遷出，終止租約（下稱系爭租
約）。原告因系爭房屋參與都市更新，而於111年年底向被告
鄭揚銘表示系爭租約到期後不再續約並請返還系爭房屋，
惟系爭租約租賃期限屆滿後，被告鄭揚銘及其同居人即被告
莊阿麵拒絕遷讓，爰以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意
思表示，並以送達被告後1個月為終止雙方租賃關係之日，

01 是被告2人占有系爭房屋已無法律上權源。爰擇一依系爭租
02 約第6條、民法第767條第1項前段、第179條規定，提起本件
03 訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

04 二、被告則以：（一）被告鄭揚銘承租系爭房屋用以經營「蘋果
05 眼鏡行」已歷15年，自首次洽談租賃起，其後歷次屆期簽訂
06 新約或調漲租金，均係訴外人即原告之父李武龍與被告鄭揚
07 銘接洽，被告2人從未見過原告，足認系爭房屋實質所有權
08 人為李武龍，兩造間系爭租約實際出租人亦為李武龍，原告
09 僅係借名登記出名人。（二）如認李武龍非系爭房屋實際所
10 有權人，亦應認原告已授權李武龍代理處理系爭租約。系爭
11 租約租期屆滿後，原告未拒絕被告鄭揚銘繼續承租系爭房
12 屋，且被告鄭揚銘亦於112年3月15日匯款112年4月份租金4
13 5,000元至原告帳戶，經原告收受，則系爭租約發生默示更
14 新法律效果。嗣被告鄭揚銘欲繳納112年5月份租金時，李武
15 龍則告知至系爭房屋依法拆除時止，免除被告鄭揚銘給付租
16 金義務，足認兩造間就系爭房屋仍有租賃或使用借貸契約存
17 在。被告既有權占有系爭房屋，原告請求被告遷讓系爭房
18 屋，應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、經查，原告主張其與被告鄭揚銘簽訂系爭租約；系爭租約記
20 載系爭房屋參加都更時，被告鄭揚銘無條件配合遷出，終止
21 租約等文字；系爭租約租期已於112年2月15日屆滿等事實，
22 有房屋租賃契約書在卷可稽（見本院卷第16頁至第20頁），
23 復為兩造所不爭執，自堪信為真實。

24 四、原告另主張被告無權占有系爭房屋乙情，則為被告所否認，
25 並以前詞置辯。是本件應審酌者，厥為：（一）原告是否為
26 系爭房屋所有權人？（二）兩造間是否有租賃、使用借貸契
27 約關係？茲分述如下：

28 （一）原告為系爭房屋所有權人：

29 1. 按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。
30 民法第759條之1第1項定有明文。該登記推定效力，乃登
31 記名義人除不得援以對抗其直接前手真正權利人外，得對

01 其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷
02 情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第
03 三人，尚不得逕否認登記名義人之物權。

04 2. 經查，原告為系爭房屋登記所有權人乙情，有建物登記謄
05 本在卷可佐（見本院卷第22頁至第24頁），揆諸前揭說
06 明，原告即受登記推定為系爭房屋所有權人。被告既非主
07 張其為系爭房屋真正權利人，自不得逕否認原告已登記之
08 所有權。被告此部分答辯，洵非可採。

09 3. 又被告此部分答辯為無理由，則其聲請命原告提出金流、
10 其他租約、通知其他承租人到庭作證等關於證明原告非系
11 爭房屋所有權人之證據方法，均無調查必要，併此敘明。

12 （二）兩造間無租賃、使用借貸契約關係存在：

13 1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租
14 賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人
15 不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法
16 第450條第1項、第451條固有明文。惟定期租賃契約之出
17 租人，反對租期屆滿後續租意思表示，不限於租期屆滿後
18 始得為之。倘出租人慮及承租人取得此項默示更新利益，
19 於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約或
20 其他相類情形者，仍發生阻止續約效力。次按解釋契約，
21 應通觀契約全文，於文義上及論理上詳為推求，斟酌訂立
22 契約當時及過去之事實、交易上習慣等其他一切證據資
23 料，本於經驗法則及誠信原則，自契約主要目的及經濟價
24 值作全盤觀察，以探求當事人立約時真意，不能拘泥字面
25 或截取契約中一二語，任意推解致失其真意。

26 2. 經查，系爭租約除約定租期自111年2月15日起至112年2月
27 15日止外，另特別約定「本屋參加都更時請無條件配合遷
28 出，終止租約」等文字，有前述房屋租賃契約書在卷可
29 按，復為兩造所不爭執。由此可知兩造於成立系爭租約
30 時，已預見系爭房屋在租期屆滿前可能因參加都市更新而
31 須拆除或改建，無法再出租予被告鄭揚銘，而原告與被告

01 鄭揚銘既同意於都市更新時提前終止系爭租約，亦足以推
02 知原告於租期屆滿後無續租之意，應認兩造有排除默示更
03 新之意思，自無民法第451條規定適用。

04 3. 被告雖抗辯原告於系爭租約租期屆滿後仍收受被告鄭揚銘
05 給付112年4月份租金等語。惟按定期租賃契約於租期屆滿
06 後是否擬制更新為不定期租賃，係以出租人有無即為反對
07 意思表示為要件，而非以有無收取使用收益對價為斷。本
08 件兩造於系爭租約特約排除默示更新效力乙情，已如前
09 述，縱原告有收取被告給付使用系爭房屋之對價，亦不影
10 響阻止續約之效力。被告此部分答辯，尚非可採。

11 4. 被告另抗辯李武龍代理原告處理系爭租約事宜，並同意被
12 告於租期屆滿後繼續占有使用系爭房屋，為原告所否認，
13 依民事訴訟法第277條規定，自應由被告就原告有授予李
14 武龍代理權之要件事實，負舉證責任。經查，觀諸卷附房
15 屋租賃契約書，係由原告本人名義簽訂，復未載明代理意
16 旨。而被告雖提出對話錄音光碟及譯文為證（見本院卷第
17 82頁至第90頁），惟上開對話為李武龍與被告莊阿麵間對
18 話，原告既不在場，自不能以李武龍片面以系爭房屋所有
19 人或原告代理人自居，即認定原告確有授予李武龍代理
20 權，或有何授予李武龍代理權之表見事實存在。是李武龍
21 單方面同意被告於租期屆滿後繼續使用系爭房屋，對原告
22 不生效力。

23 5. 又此部份事實業據本院認定如上，原告聲請通知證人鄭素
24 卿到庭，即無調查必要，附此敘明。

25 （三）綜上，原告為系爭房屋所有權人，且兩造間無租賃、使用
26 借貸契約關係存在，被告占有系爭房屋即屬無權占有，原
27 告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告應將系
29 爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
31 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
02 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
03 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
04 得預供擔保免為假執行。另依職權確定訴訟費用額為1,880
05 元（第一審裁判費），應由被告負擔，並應加給自本判決確
06 定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
08 士林簡易庭 法 官 歐家佑

09 以上正本證明與原本無異。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應
11 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
12 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
14 書記官 王若羽