臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

110年度新簡字第495號

原　　告　楊光欽

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　李金龍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○○○巷○○號之房屋遷讓返還予原告。

訴訟費用新臺幣壹仟柒佰柒拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告前因至臺南市楠西區工作，臨時居住在原告所有門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）中之1個房間，並表示待其找到適合之租屋處即會搬離，故雙方並未訂立書面之租賃契約，惟被告並未另尋租屋處，反係持續居住在系爭房屋內，現原告為照顧年邁之母親，欲將系爭房屋收回自住，前以存證信函先後2次通知被告至遲應於民國110年7月20日前騰空遷讓系爭房屋，然被告均置之不理。爰依民法第450條第2項、第3項及同法第455條前段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠原告主張之上開事實，業據提出存證信函及回執、系爭房屋房所有權狀、房屋稅繳款書等資料為證（見新司簡調卷第15頁至第17頁；新簡卷第13頁至第15頁、第41頁），而被告經合法通知未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，本院審酌原告所提證據，堪認原告主張之事實為真實。

㈡按民法第450條第2項本文固規定，租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約，惟出租人非因收回自住或重新建築時，不得收回房屋，此為土地法第100條所定房屋租賃收回之限制，且本法為民法之特別法，依特別法優於普通法之原則，非有土地法第100條所列各款情形之一不得收回房屋（最高法院51年台上字第1288號判例參照）。而所謂收回自住，並不限於收回以供出租人本人自住，兼包括收回供共同生活之家屬自住者在內，且所謂共同生活之家屬，亦不限於其為未成年人者；並包含收回以供自己營業或作其他事業之使用者在內（最高法院72年度台上字第1057號、83年度台上字第1942號裁判要旨參照），是該條款謂收回自住，係指客觀上有收回自住之正當理由及必要情形，並能為相當之證明者而言。準此，出租人如以收回自住為由終止租賃契約而收回房屋，應有「正當事由」及「收回自住之必要」，此事實應由出租人負舉證責任（最高法院41年台上字第138號、43年台上字第1199號判例參照）。查原告主張其現居住在臺南市歸仁區之公寓，為照顧居住在臺南市楠西區高齡84歲之母親，因此欲收回系爭房屋，搬遷至系爭房屋就近照料母親等情，業據其陳述在卷（見新簡卷第35頁至第36頁），則原告主張其欲收回系爭房屋自住，以利就近照料高齡母親之需要，難謂無正當理由及收回自助之必要。從而，原告前既以存證信函表示欲收回系爭房屋自住，並為終止系爭房屋不定期租賃契約之意思表示，而已於110年7月20日發生終止之效力，則原告依民法第455條前段之規定，請求被告將系爭房

屋遷讓返還予原告，洵屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第455條前段及土地法第100條第1款之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

六、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。查本件訴訟費用為1,770元（即第一審裁判費），應由敗訴之被告負擔。

七、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款所定訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　26　　日

新市簡易庭　法　　官　施志遠

以上正本係照原本作成。

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表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　29　　日

書 記 官　李慈容