

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1346號

原告 百里資產管理有限公司

法定代理人 劉玫香

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 楊承頤律師

被告 席爾瑞

兼

訴訟代理人 陳立祈

共同

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年8月13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

甲、程序事項

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。經查，訴外人即原為原告之明產建設有限公司（下稱明產公司）已將坐落臺中市○○區○○段000000000號建號，權利範圍全部（門牌號碼：臺中市○○區○○○街00號房屋，下稱系爭房屋）出售予原告，此有不動產買賣契約書、土地及建物所有權狀在卷可稽（見本院卷第225頁至第235頁），原告已具狀聲明承當訴訟，被告亦不爭執（見本院卷第242頁），依前揭說明，核無不

01 合，應予准許。

02 乙、實體事項

03 壹、原告主張：被告2人於民國108年3月11日向訴外人明產公司
04 承租系爭房屋，租賃期間自108年4月1日起至110年12月31日
05 止，且約定系爭房屋之使用目的為「住宅」不得為商業使
06 用，並簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約）。嗣明產公司於
07 108年5月10日接獲被告通知系爭房屋地下室發生漏水情事，
08 派員進入系爭房屋協助處理時，始知悉被告於系爭房屋地下
09 室存放大量欲銷售之商業產品，被告將地下室作為銷售貨品
10 之倉庫，已違反系爭租約約定系爭房屋之使用目的，故明產
11 公司已於108年11月29日以律師函通知被告解除系爭租約，
12 並限期被告應於系爭租約終止之日起算2個月遷出並返還系
13 爭房屋。被告於108年12月5日收受終止系爭租約之通知，惟
14 被告均未置理，現仍居住於系爭房屋。明產公司已於109年5
15 月6日將系爭房屋移轉登記予伊，系爭租約既經終止，被告
16 屬無權占有系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段之規定，
17 提起本件訴訟等語。並聲明：一、被告應將系爭房屋全部清
18 空遷讓並返還予原告。二、願供擔保，請准宣告假執行。

19 貳、被告則以：依系爭租約第7條第2項但書約定：甲方（即明產
20 公司）同意乙方（即被告）使用房屋之任何空間，包括地下
21 室，存放任何非危險物品，包括但不限於工具、工具架及其
22 他商品等語。顯見明產公司同意伊在系爭房屋內存放手工器
23 具商品。且伊於承租系爭房屋時，亦向明產公司提出系爭房
24 屋地下室將作為辦公室使用，並加裝冷氣及增設拉門，明產
25 公司對此亦表示同意，被告並未違反系爭租約之約定，明產
26 公司未合法終止系爭租約，即使明產公司將系爭房屋移轉登
27 記予原告，伊仍屬有權占有等語，資為答辯。並聲明：如主
28 文第1項所示。

29 參、得心證之理由：

30 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事

01 訴訟法第277條定有明文。故主張權利存在之人，應就權利
02 發生要件事實負舉證責任，如主張權利存在之人就該事實已
03 負舉證之責，始由抗辯權利不存在之人就權利障礙、排除或
04 消滅之要件事實負舉證之責，此乃舉證責任分配之一般原
05 則。又承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約
06 定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違
07 反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼
08 續為之者，出租人得終止契約，民法第438條定有明文。經
09 查，原告主張其現為系爭房屋之所有權人，而被告向明產公
10 司承租系爭房屋，約定租賃期間自108年4月1日至110年12月
11 31日，並簽立系爭租約等情，此有卷附之不動產買賣契約
12 書、土地及建物所有權狀、系爭房屋108年房屋稅繳款書影
13 本、建物登記第二類謄本、系爭契約影本各1份為證（見本
14 院卷第21頁至第34頁、第225頁至第235頁），被告就此亦不
15 爭執（見本院卷第123頁、第138頁），堪信屬實，先予認
16 定。原告主張被告違反系爭租約關於系爭房屋使用之約定，
17 故經明產公司合法終止系爭租約等情，則為被告所否認，並
18 以前詞置辯，依前揭說明，原告自應就被告違反系爭租約之
19 有利於己事實負舉證責任。

20 二、經查，原告固以系爭租約第1條約定：「房屋之使用目的：
21 住宅」等語（見本院卷第28頁），並提出系爭房屋地下室及
22 被告所置放之工具照片為證（見本院卷第47頁至第51頁、第
23 55頁至第90頁），主張被告存放工具於系爭房屋地下室之事
24 實，已違反系爭租約之約定云云。然參之系爭租約第7條第2
25 項但書，關於「房屋之使用」之約定：「但甲方同意乙方使
26 用房屋之任何空間，包括地下室，存放任何非危險物品，包
27 括但不限於工具、工具架及其他商品。」等語（見本院卷第
28 42頁），足見明產公司與被告簽立系爭租約時，已約定被告
29 得於系爭房屋存放屬於商品銷售之工具明確。被告目前仍居
30 住系爭房屋中，且仍持續繳付租金，被告於系爭房屋地下室
31 之工具僅係其待銷售之物品，並非以系爭房屋為銷售之據

點，此為兩造所不爭執（見本院卷第57頁至第90頁、第124頁、第206頁），核與系爭租約第7條第2項但書之約定相符，被告並無違反系爭租約之使用目的，應可認定。原告並未提出其他證據證明被告違法系爭房屋使用之目的，並經明產公司合法終止系爭租約之事實，自無從為原告有利之認定。從而，被告將系爭房屋作為住宅使用，並無對外有營業、商業行為，被告於系爭房屋地下室所存放之工具、商品，並無違反系爭租約之約定。是明產公司以存證信函終止系爭租約為不合法，系爭租約仍屬存在，堪以認定。

三、按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，民法第425條第1項定有明文。經查，被告仍居住於系爭房屋，系爭租約對於原告仍繼續存在，已如前述，依前揭說明，被告自屬有權占有系爭房屋，是原告本於民法第767條第1項前段之規定，為如聲明所示之請求，自屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
民事第三庭 法 官 劉承翰

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
書記官 蔡昀潔