

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第2938號

原告 楊緒祿
被告 孜亞人力仲介有限公司

法定代理人 王孜文

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年11月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國110年5月7日（原告補正狀誤載為25日）由訴外人即伊之配偶謝綉春代理，與王孜文簽立房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定由伊將所有之門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路0段00巷0號之房屋（下稱系爭房屋）出租王孜文，租賃期間為110年5月25日至115年5月25日，租金為每月新臺幣（下同）8,000元，每次給付1年之租金，另應給付押金16,000元。而王孜文為被告之法定代理人，其於簽約日以被告名義簽發票面金額24,000元之支票予伊，以給付押金及首月租金。惟被告僅於111年1月26日給付48,000元，經伊於同年6月2日寄發存證信函催告其給付租金，因其仍未給付，伊乃於同年7月6日寄發存證信函向王孜文為終止契約之意思表示。系爭租賃契約終止後，訴外人全興興業股份有限公司（下稱全興公司）之員工繼續占有系爭房屋即屬無權占有，故被告應返還系爭房屋予伊，爰依系爭租賃契約及民法第767條第1項前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告則以：系爭租賃契約乃由王孜文與代理原告之謝綉春簽立，因系爭房屋屋況不佳，王孜文與原告約定租金待系爭房屋修繕完成後，始為給付。惟謝綉春於110年5月21日代理原

告委由王孜文處理系爭房屋之修繕事宜，並約定由王孜文墊付修繕費用共90,600元，墊付之修繕費用則以系爭房屋之租金扣抵，加計簽約日給付之首月租金及前開墊付之修繕費用後，共計已給付110年5月25日至111年6月24日之租金，故未有欠繳租金之情事，且伊並未占有系爭房屋，系爭房屋現由全興公司之員工占有使用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其於110年5月7日由謝綉春代理與王孜文簽立系爭租賃契約，由王孜文承租其所有之系爭房屋，租賃期間為110年5月25日至115年5月25日，租金為每月8,000元，且每次應給付1年之租金，而王孜文於簽約日以被告名義簽發票面金額24,000元之支票予原告等情，為被告所不爭執，且業據原告提出房屋租賃契約書、存摺封面及明細（見本院卷第55至66、393至394頁）為證，是堪信原告上開主張為真正。

(二)原告主張因系爭租賃契約已終止，而系爭房屋現由全興公司之員工無權占有中，被告應遷讓返還系爭房屋予原告等情，則被告就系爭房屋現由全興公司之員工占有並不爭執，而否認有遷讓返還系爭房屋之義務，並以前詞置辯，經查：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段固有明文。惟查，系爭房屋係由王孜文向原告承租等情，已認定如前；雖王孜文為被告之法定代理人，且其以被告名義簽發之支票予原告以給付首月租金及押金，然法人與其代表人非同一權利義務主體，又王孜文以被告名義簽發之支票給付租金及押金，僅涉及租金之給付方式，並無礙於系爭租賃契約之承租人為王孜文乙情之認定。則系爭租賃契約之承租人既非被告，縱原告主張因系爭租賃契約經其行使終止權而終止等情屬實，原告仍不得依據系爭租賃契約向非承租人之被告請求返還系爭房屋。是原告主張依據系爭租賃契約請求被告返還系爭房屋，自屬無據。

2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，

01 民法第767條第1項前段定有明文。是請求返還占有物之訴，
02 應以現在占有該物之人為被告。查被告抗辯系爭房屋由全興
03 公司之員工占有，其並未占有系爭房屋等情，為原告所是
04 認，而堪認定。而被告既未占有使用系爭房屋，則原告本於
05 所有權請求未占有系爭房屋之被告返還系爭房屋，亦屬無
06 據。

07 四、綜上所述，原告依系爭租賃契約及民法第767條第1項前段規
08 定請求被告遷讓返還系爭房屋予原告為無理由。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
10 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日
13 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
14 法 官 蔡汎沂

15 以上為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 12 月 9 日
21 書記官 錢 燕