

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3768號

原告 陳振昌
訴訟代理人 林佐偉律師
被告 陳佩君

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000○○號15樓之2房屋及所屬編號地下一層停車位17號停車位騰空遷讓交還原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣413,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造為堂兄弟姊妹關係。原告為門牌號碼臺中市○○區○○路0段000○○號15樓之2房屋及地下一層停車位17號之（下稱系爭不動產）所有權人，被告則為系爭不動產之前所有權人。被告於民國91年間因無法繳交系爭不動產貸款，故由兩造長輩及兩造商議由原告承買系爭不動產，當時因被告無地方居住，故兩造口頭成立不定期租賃契約，約定每月租金為新臺幣（下同）8,000元（下稱系爭租約），被告則應按月匯入原告申設之中國信託銀行帳戶內。

(二)然被告於113年3月間已積欠原告3個月租金，原告則於113年3月4日以存證信函催告被告，被告始於同年3月19日匯款8,000元、同年4月2日及17日各匯款22,000元、8,000元至原告申設帳戶內。惟被告自112年12月至113年4月間之租金共40,000元，被告僅匯款38,000元，故原告再於113年4月16日以

01 存證信函向被告表示已多年未調整租金，故於5月起調整租
02 金為12,000元，否則終止系爭租約，被告並應於5月底搬遷
03 且原告不另為終止契約之意思表示。縱被告不同意調漲租
04 金，仍應將113年5月至6月租金及112年12月至113年4月未繳
05 納之租金2,000元給付原告，然被告均置之不理，亦未繳納1
06 13年5月、6月租金。

07 (三)系爭租約為不定期租賃契約，原告本得依民法第450條第2項
08 規定終止系爭租約，且原告收回系爭不動產係供自住，合於
09 土地法之規定，況原告已於113年4月16日以存證信函終止系
10 爭租約，縱認原告無法依民法第450條第2項規定終止租約，
11 則因被告已積欠租金達2個月以上，原告亦得依民法第440條
12 第2項規定終止租約。倘鈞院認原告未合法終止系爭租約，
13 原告亦依民事起訴狀繕本送達為終止契約之意思表示。至被
14 告雖於113年8月2日轉帳關於系爭不動產113年5月至6月租金
15 共16,000元與原告，然被告此舉係於收受民事起訴狀繕本
16 (即原告起訴係因被告未繳納113年5月至6月租金)後始繳
17 納之，故不生清償之效力等語。

18 (四)並聲明：1. 被告應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地
19 上門牌號碼臺中市○○區○○路○段00000號15樓之2之房屋
20 (即同段3305號建號)及所屬編號地下一層第17號停車位騰
21 空遷讓返還予原告；2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：被告均依系爭租約約定繳交每月租金8,000元，
23 並無原告所稱積欠112年12月至113年4月租金之情事。被告
24 並未同意原告擅自欲調高租金為每月12,000一事，故不生效
25 力。另因原告稱被告於105年間積欠22,000元之租金，故被
26 告始於113年4月2日轉帳22,000元與原告。又因原告欲調漲
27 租金，被告因與原告協商，但最終協調不成，致被告遲至11
28 3年8月2日方轉帳113年5月、6月租金與原告，被告再於同年
29 月12日轉帳16,000元與原告以支付113年7月、8月之租金，
30 故被告並未積欠原告租金。是原告主張被告積欠2個月租金
31 而經原告催告被告仍不為履行而終止租約，及主張被告無權

01 占有系爭不動產，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原
02 告之訴駁回；(二)如受不利益判決，被告願供擔保，請准予宣
03 告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張其為系爭不動產之所有權人，與被告口頭成立不定
06 定期租賃契約，約定每月租金為8,000元一事，業據原告提
07 出土地所有權狀、建物所有權狀等附卷可稽，且為被告所不
08 爭執，堪信為真實。

09 (二)原告主張被告積欠租金達2月，且經原告催告後仍未履行；

10 另原告欲收回系爭不動產以供自住，故原告已合法向被告為
11 終止系爭租約之意思表示等語，則為被告所否認，並以前詞
12 置辯。經查：

13 1. 原告主張被告積欠系爭不動產租金達2個月部分：

14 (1)承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
15 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
16 契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
17 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
18 時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民
19 法第440條第1項、第2項分別定有明文。

20 (2)原告於本院審理期日自陳：對於被告已繳清112年12月起至1
21 13年4月止之租金並無意見等語，可知被告未積欠原告自112
22 年12月起至113年4月期間之租金一事甚明。

23 (3)原告復主張其起訴時被告尚積欠原告113年5、6月租金未為
24 繳納，原告於合法終止系爭租約後，被告始於113年8月2日
25 給付113年5、6月租金，故不生清償效力等語。然觀之原告
26 提出之113年4月16日存證信函內容記載：「…將於113年5月
27 起調整金為每月12,000元，為期1年。若於5月10日前未收到
28 台端所匯足額租金，則視為台端不同意表示，則本租賃契約
29 即刻終止，請於5月底前搬離上述住所，屆時本信函亦做為
30 終止契約通知。…」等語（見本院卷第39頁），僅係原告
31 單方向被告表示調漲租金一事，並非向被告催告給付積欠之

01 113年5月、6月之租金乙情；復遍查全卷，亦查無原告定有
02 相當期限催告被告給付系爭不動產113年5月、6月租金之
03 舉，是被告於113年8月2日既已給付原告關於系爭不動產113
04 年5月、6月租金，已生清償之效力。是原告此部分主張，亦
05 非可採。

06 (4)承上，原告未舉整證明被告積欠系爭不動產租金達2個月，
07 且經原告催告被告於期限內仍不為支付之情事，是原告依民
08 法第440條第2項規定終止系爭租約，並非合法。

09 2. 原告主張依民法第450條第2項規定終止系爭租約部分：

10 (1)未定期限之租賃，各當事人得隨時終止契約，固為民法第45
11 0條第2項所明文，然土地法第100條亦明定出租人非因該規
12 定之各款情形之一者，不得收回房屋。因土地法第100條為
13 民法之特別法，出租人欲終止不定期限之租賃契約時，應受
14 土地法第100條各款之限制。次按土地法第100條第1款所謂
15 收回自住，係指出租人對於其出租未定期限之房屋，客觀上
16 有收回自住之正當理由及必要情形，並能為相當之證明而言
17 （最高法院41年度台上字第138號、43年度台上字第1199號
18 原判例意旨參照）。又不定期之房屋租賃，出租人有收回自
19 住之必要者，依土地法第100條第1款規定，得終止租賃契
20 約，收回自住。而所謂收回自住，非僅限於收回供自己居住
21 之用，並包含收回以供自己營業之使用者在內。且不限於收
22 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
23 者在內（最高法院83年度台上字第1942號判決意旨參照）。
24 所謂「正當理由及必要」，乃過往法院於個案裁判時，為檢
25 視出租人收回自住之事由，是否有出於編織藉口等脫法原
26 因，而以誠信原則所創出之判斷標準，屬於不確定之法律概
27 念，因此於審酌出租人有無收回自住之「正當理由及必要」
28 時，雖應檢視出租人提出之理由客觀上是否正當及必要，但
29 絕非限於出租人已別無其他選擇時，始得收回房屋，亦即所
30 謂「正當及必要」，乃指評估所有客觀條件及整體狀況後，
31 認定出租人有收回房屋之正當性及必要性即可，並非限於收

01 回房屋已是「唯一」選擇，此外別無他法而言。是僅要出租
02 人收回房屋係供自己使用，且其收回有正當性及必要性，則
03 出租人依土地法第100條第1款規定收回自用，即屬適法。

04 (2)觀之卷附被告提出兩造於112年4月4日對話紀錄內容，可知
05 原告曾向被告陳稱：「…想問妳們關於你現在住的房子未來
06 有什麼打算？什麼時候要買回去？坦白說，十多年來我一直
07 負擔著對我而言沒有必要的支出讓我心有點累。…，但近幾
08 年來對我相對的剝奪讓我越來越感到難以接受。我的老大今
09 年24歲了，去年他搬出去自己租房住一個月要\$18000而且
10 還僅雙廳衛無車位，想想如果你是，心裡做何想？終究，
11 我不可能無止盡幫下去，所以有請妳必須給我個答案。要買
12 回？那麼給個計畫我也可以做打算（我已經在注意看新房
13 了）。如果無買回的計畫，那~我必須考慮收回自己住
14 了！」等語（見本院卷第127頁），核與原告主張其曾於112
15 年4月間向被告表示要將系爭不動產收回自住一情大致相符
16 （見本院卷第122頁）；參以原告嗣於113年4月16日再以存
17 證信函通知被告欲調整租金（見本院卷第39頁），足見原告
18 認兩造原約定之系爭不動產租金不符市場行情外，益徵原告
19 及其家屬即其子就原居住空間狹窄而不敷居住使用，原告為
20 供其及家屬自住而收回系爭不動產，實有正當理由及必要。

21 (3)租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租
22 人之習慣者，從其習慣；前項終止契約，應依習慣先期通
23 知。但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之
24 期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契
25 約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之，民
26 法第450條第2項、第3項定有明文。又土地法第100條第1款
27 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
28 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
29 450條第3項但書之規定向承租人先期通知並經合法終止後，
30 始有收回該房屋請求權存在（最高法院87年度台上字第1922
31 號判決意旨參照）。而終止不定期租約，依習慣固應於相當

01 期間前預行通知，惟未先行通知，如已經過相當期間者，應
02 解為經過民法第450條第3項所規定最長之期間一個月後即生
03 契約終止之效力（最高法院95年度台上字第1466號判決意旨
04 參照）。另承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有
05 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第
06 455條前段、第767條第1項前段亦有明文。查原告得依土地
07 法第100條第1款之規定收回系爭不動產，其業以起訴狀繕本
08 通知被告終止系爭租約，且經被告於113年7月22日受領乙
09 節，有本院送達證書在卷可稽（見本院卷第47頁），堪認原
10 告以起訴狀繕本僅通知被告終止系爭租約，惟未附足夠之相
11 當期間預行通知，然徵諸上揭判決意旨，至遲於被告收受起
12 訴狀繕本繕本起算1個月後，亦已生租約終止之效力，則兩
13 造間之系爭租約業因原告上開意思表示而終止，已無租賃關
14 係存在。系爭租約既經原告合法終止，被告繼續占有使用系
15 爭不動產，即已構成無權占用。從而，原告依民法第767條
16 第1項、第455條之規定，請求被告遷讓返還系爭不動產，核
17 屬有據。

18 四、綜上所述，原告主張其為自住收回系爭不動產，已合法終止
19 系爭租約，依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，
20 請求被告遷讓返還系爭不動產，為有理由，應予准許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
22 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
24 訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應由本院依
25 職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然
26 此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁
27 之判決。另被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核
28 於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額，併准許之。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

31 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳 玟 珍

01
02
03
04
05
06
07
08

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 113 年 12 月 30 日

書記官 王素珍