臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第673號

原　　告　石翔元

訴訟代理人　賴皆穎律師

複代理人　　洪筠絢律師

被　　告　李思

000000000000000000

訴訟代理人　林修弘律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼為臺中市○區○○○○街○○號五樓之二之房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；如被告願以新臺幣貳拾肆萬壹仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告自民國103年7月1日起承租原告所有門牌號碼為臺中市○區○○○○街00號5樓之2房屋及坐落土地（下稱系爭房屋），迄至104年6月30日到期後未續約，惟被告仍為租賃物之居住使用按月繳納租金，且出租人當時並未表示反對承租人使用收益之意思，故依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契約(下稱系爭租約)，又今原告欲收回房屋自住，依民法第450條第2項規定，就本件未定期限之租賃契約「各當事人得隨時終止契約」，且原告之子石景勛目前就讀小學，未來就讀系爭房屋所屬學區內之立人國中，原告為了讓石景勛就讀立人國中，現已將戶籍遷入系爭房屋。

㈡依臺中市公立國民中小學新生分發入學實施要點第3項第1款：「國民中小學學生入學就讀，以設籍並實際居住於學區內之學齡學生為對象」之規定，原告須將系爭房屋收回自

住，有其正當事由及必要性。

㈢原告曾於114年9月30日向被告寄發存證信函，預告將於同年10月31日終止系爭房屋不定期租賃契約，再以本件訴訟之起訴狀惟終止系爭房屋租約之意思表示。爰依民法第450條及土地法第100條第1款之規定，請求被告遷離系爭房屋等情。

㈣並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。2.院供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠與原告授權代理人即其母林美伶簽立系爭租約並因未續約，致系爭租約變為不定期租賃契約等事均不爭執。

㈡原告之子石景勛為106年11月份出生，現年實歲甫8歲5個月，就讀國小2年級，離就讀國中尚有4年之久，顯然不符合原告主張現在就要收回系爭房屋之要件。

㈢原告於114年11月24日提起本件訴訟，而原告子石景勛於115年4月15日方將其戶籍遷入系爭房屋，因此原告主張因其子學區實有收回系爭房屋之必要，僅係臨訟杜撰之詞，與事實不符，故其終止契約於法無據而意思表示無效。且「實際居住」對於現尚就讀小學之石景勛而言更換至未實際居住之戶籍地住所，而再就讀現在之小學，與常情未符。

㈣並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告上開主張，業據其提出系爭租約、預告終止契約存證信函、房屋稅籍證明書、臺中市政府教育局學區查詢表、臺中市公立國民中小學新生分發及入學實施要點、戶口名簿等件附卷可稽。且為兩造所不爭執，應堪信兩造間對於系爭房屋有不定期租賃契約存在且被告並未違反契約約定之事實。

㈡原告依所有物及租賃物返還請求權訴請被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由：

1.按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：一、：出租人收回自住或重新建築時，土地法第100條第1款定有明文。土

地法第100條第1款所謂收回自住或重新建築，係指因正當事由有收回或重新建築之必要者而言。出租人就此固有舉證之責任，惟其證明方法並無限制（司法院院解字第3491號解釋參照）。次按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第2項、第455條前段、第767條前段分別定有明文。又租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上第801號判例意旨參照）。再按不定期房屋租賃，出租人有收回自住之必要時，固得依土地法第100條第1款之規定隨時收回該房屋。惟該條款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，始有收回該房屋請求權存在（最高法院87年度台上字第1922號判決意旨參照）。又終止租約應先期通知者，其通知未附民法第450 條第3項之期間，自通知達到承租人之時起，屆滿一個月，而以逢曆定第一個月之末日為終止期，先期通知，所定契約終止期，不合民法規定者，其部分無效，延至相當時期，即應生效。

2.原告主張系爭房屋為其所有，於103年7月1出租予被告居住使用，惟因租期屆滿後被告仍繼續繳納租金，原告亦未表示反對之意思，視為以不定期限繼續租賃契約，現因原告有收回系爭房屋自住之必要，爰以114年11月24日民事起訴狀繕本之送達向被告為終止租約之意思表示，原告已於寄發存證信函請被告搬遷並將系爭房屋返還予原告等事實，有存證信函為證（見本院卷第31頁至第33頁)在卷可按。

3.經查，系爭租約為未定期限之租賃契約，且原告主張因其子石景勛在學區就學等因素需收回房屋自住，業據其提出市政府教育局學區查詢表、戶口名簿等件影本為證（見本院卷第

99頁至107頁），依戶口名簿顯示原告及石景勛均新設籍於系爭房屋，而系爭房屋所在學區即原告子石景勛就讀之立人國中，是足認原告已提出客觀上確有收回系爭房屋居住使用之必要之相當證明，另經原告以114年11月24日民事起訴狀繕本之送達向被告為終止租約之意思表示，被告已於114年12月19日收受原告前開民事準備狀繕本，有送達證書在卷可佐（見本院卷第47頁），依前揭規定及裁判意旨，自應以被告收受該民事訴訟狀繕本屆滿一個月之日即115年1月18日為系爭租約終止日，原告主張以114年10月31日為終止日等語，即無足採。是系爭租賃契約業經原告於115年1月18日合法終止，系爭租賃契約既已終止，被告自應依前揭規定將系爭房屋返還予原告。

4.被告辯稱：原告與其子石景勛係本件訴訟提起(114年11月24日)後，方將戶籍遷入系爭房屋，配合原告主張其子就讀學區學校之情節，原告本來明知「收回自住」(即土地法第100條第1款)為理由欲終止與被告知系爭租約顯然無何理由，且起訴後才將戶籍遷入系爭房屋乙情，本係臨訟杜撰之理由，且石景勛現年8歲，離上國中尚有4年，原告此舉影響被告權益至鉅，不應准許等語。次查：

⑴土地法第100條第1款僅規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時…」之要件係出租人因有收回房屋自己居住必要時，得收回不定期租賃之房屋，而未有其他之要件例如：終止前多久需將戶籍遷入或戶籍遷入後方能提起訴訟。既然法律未為規定，則被告即不得再增加法律所未規定之要件作為答辯之理由，誠如被告答辯狀所言，原告之子現僅8歲，何時將戶籍遷入並有居住之事實，均由市政府教育局委託警察機關在作戶口查察時列冊登記在案，俾便清消空戶而申請學區學校教讀情事之存在，原告僅需證明其所依原因之理由及確為學區所在即可，至於何時將戶籍遷入，實與土地法第100條第1款之要件無關，而立人國中是否為明星學校亦同。

⑵本院依實證法之原則，參考多件最高法院自60年起迄今案例，其對於不定期租賃得終止之原因，尤其是「收回自住」之原因事實，均基於「所有權絕對」、「所有權人處分所有物之權能」、「衡平」等原則，認所有權人業將系爭房屋出租予被告12年，原告以系爭房屋係立人國中學區，其子上國中時，希望在立人國中就讀，欲將系爭房屋收回自住(並將戶籍遷入)之理由，固然不能將必要性排除，但是亦非依承租人主觀性認為原告僅以其子就學達到收回系爭房屋之目的，即將原告給子女預先準備學區之房屋良苦之用心排除，否則自己所有之房屋，因承租人隨意認定原告收回房屋之理由假事實，即可無限期居住在系爭房屋內，亦對原告不公。是本院認不能擅自臆測原告提出收回房屋之理由為不實，作為被告永久不搬遷之理由。

四、綜上所述，本件原告確有收回系爭房屋自住之必要，其依土地法第100條第1款規定及民法第450條第3項但書規定，於114年11月24日以民事起訴書狀表明終止租約，於114年12月19日送達被告，是本件房屋租賃契約已於115年1月18日終止，被告占有使用系爭房屋即無任何正當權源，原告本於租賃契約、所有物返還請求權之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空並遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。本件訴訟費用，應由被告負擔。

五、本件為民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。被告就其敗訴部分陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認均與判決之結果無影響，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

臺中簡易庭　法　官　丁兆嘉

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，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書。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　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　宋瑋陵