

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第2003號

原告 葉釋禧

訴訟代理人 陳美華

被告 黃銀桂

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月23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：被告前向訴外人張文華承租門牌號碼臺南市○區○○路000○0號4樓房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣（下同）5千元（下稱系爭租賃契約），嗣張文華將系爭房屋出賣予原告，並於民國113年9月3日辦畢移轉登記，因原告欲收回系爭房屋自住，遂於113年9月18日寄發存證信函予被告為終止租約之意思表示，並要求被告於113年12月9日前遷讓返還系爭房屋，惟被告卻置之不理，致原告需另行租屋居住，且要繳納系爭房屋之房貸，每月花費大概1萬6、7千元，原告受有損害，爰依民法所有物返還請求權、侵權行為損害賠償請求權提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還予原告，並自113年12月9日起至遷讓之日止，按月給付1萬5千元予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利息（見補字卷第13頁，簡字卷第19、30頁）。

二、被告則以：伊於30多年前與張文華承租系爭房屋，一開始有簽書面租約，後來就沒有簽書面租約，租金為每月5千元，每個月都有付房租等語置辯。並聲明：原告之訴駁回（見簡字卷第31頁）

三、本院得心證之理由：

(一)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 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
02 段、中段定有明文。

03 (二)經查：被告向前屋主承租系爭房屋，每月租金5千元，未簽
04 立書面租約；原告價購系爭房屋後，曾於113年9月18日寄發
05 存證信函予被告為終止租約之意思表示，要求被告於113年1
06 2月9日前遷讓返還系爭房屋；被告於原告價購系爭房屋後，
07 改將租金給付予原告，租金給付至114年1月19日等節，為兩
08 造所不爭執（見簡字卷第32、33頁），則原告登記為系爭房
09 屋所有權人後，仍按月收取被告給付之租金，並讓被告使用
10 系爭房屋，堪認兩造間就系爭房屋成立不定期租賃契約，而
11 原告雖主張以113年9月18日存證信函為終止系爭房屋租約之
12 意思表示，然原告持續收取租金至114年1月19日，顯見兩造
13 於原告發函終止租約後，復又成立新的不定期租賃契約，是
14 原告請求被告遷讓返還系爭房屋，即無理由。另兩造間既存
15 在系爭房屋不定期租賃契約，則被告自非屬無權占有系爭房
16 屋，原告依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告每月賠
17 償1萬5千元，亦屬無據。

18 四、綜上所述，兩造間就系爭房屋仍存有不定期租賃關係，原告
19 請求被告遷讓返還系爭房屋，及自113年12月9日起至遷讓系
20 爭房屋之日止，按月給付1萬5千元及法定利息，為無理由，
21 應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決
23 結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

26 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

27 法 官 王淑惠

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

