

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5484號

原告 財團法人于右任文教基金會

法定代理人 吳相麟

訴訟代理人 陳英志

被告 合壘實業有限公司

法定代理人 林玉蓮

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年5月5日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○○○號一樓
房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹佰參拾柒萬元為被告供擔保
後，得假執行，但被告如以新臺幣肆佰零玖萬伍仟伍佰貳拾伍元
為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國97年11月25日簽訂租賃契約書（下稱
系爭租約），約定由原告將所有門牌號碼臺北市○○區○○
路○段○○○號一樓（下稱系爭房屋）出租予被告，租期1
年，自98年1月1日起至98年12月31日止，每月租金新臺幣
（下同）2萬4,500元，水、電、瓦斯及管理等費用，均由被
告自行負擔，到期前如未經原告書面終止，即視同再續約一
年，租約條件同之前租約內容。於上開租賃期限屆滿後，被
告仍按時繳納租金。原告因教育部督導要改善基金會財務狀
況，為減少開支，現欲將系爭房屋收回自用，業於110年12

01 月1日寄發存證信函通知被告租賃期間將於110年12月31日到
02 期，並終止租賃關係，並另以起訴狀繕本之送達作為對被告
03 終止租賃契約之意思表示，被告迄未搬遷已屬無權占有。為
04 此，爰依土地法第100條第1款、民法第767條第1項規定，請
05 求被告遷讓房屋等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷
06 讓返還原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭租約期限屆至後，被告仍按月按期繳納租
08 金，兩造間成立不定期租賃契約，103年間兩造有同意調整
09 租金數額為2萬1,560元，被告最近一期繳納租金日期為112
10 年2月20日，原告亦按月開發租金收入發票予被告，原告不
11 得任意終止租賃契約等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執
12 行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
13 假執行。

14 三、本院之判斷：

15 原告主張因有將系爭房屋收回自用之需求，業以存證信函通
16 知被告於110年12月31日終止兩造間租賃契約或以起訴狀繕
17 本之送達作為對被告終止租賃契約之意思表示，被告迄未搬
18 遷屬無權占用系爭房屋，爰依土地法第100條第1款、民法第
19 767條第1項規定，請求被告遷讓房屋等情，為被告所否認，
20 並以前詞置辯。經查：

21 (一)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
22 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法
23 第451條定有明文。原告主張其將系爭房屋出租予被告，並
24 與被告簽立系爭租約，原約定租期為98年1月1日至98年12月
25 31日止，每月應繳月租金2萬4,500元，業據原告提出系爭租
26 約為證（見本院卷第17頁）。被告辯稱上開租期屆滿後，原
27 告允許被告繼續使用系爭房屋，並收取其租金，兩造於103
28 年間同意調降租金數額為2萬1,560元等情，亦據被告舉轉帳
29 資料及原告開立租金收入發票為證（見本院卷第71至75
30 頁），是被告辯稱系爭租約已擬制變更為不定期租賃契約等
31 語，應屬可採。

01 (二)次按租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有
02 利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣
03 先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其
04 支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末
05 日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通
06 知之。出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租
07 人收回自住或重新建築時。民法第450條第2項、第3項及土
08 地法第100條第1款分別定有明文。所謂收回自住，非僅限於
09 收回供自己居住之用，並包含收回以供自己營業之使用者在
10 內；但須客觀上有正當理由及收回自營必要，並能為相當之
11 證明者為限，不以主觀情事發生為已足（最高法院79年度台
12 上字第2721號民事裁判意旨參照）。本件原告主張其因教育
13 部督導改善基金會財務狀況，為減少開支，現欲將系爭房屋
14 收回自用等情，業據原告提出教育部函文2份、原告第9屆第
15 五次董事會議紀錄為證（見本院卷第83至93頁），堪認原告
16 有正當事由及收回自住之必要，符合土地法第100條第1款規
17 定之要件。而兩造間就系爭房屋成立不定期限租賃契約，約
18 定被告每月給付租金，業如上述，原告主張其於110年12月1
19 日以存證信函通知被告被告租賃期間於110年12月31日到
20 期，並終止租賃關係，亦據原告提出該存證信函為證（見本
21 院卷第29頁），被告不爭執曾收受該存證信函，則依民法第
22 450條第3項規定，應認原告已向被告先期通知並於110年12
23 月31日合法終止兩造間不定期限租賃契約。

24 (三)又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者得請求返還之，
25 民法第767條第1項前段定有明文。兩造間就系爭房屋之不定
26 期限租賃契約經原告合法終止契約而消滅乙節，業經本院認
27 定如上，而被告復無其他占有系爭房屋之正當權源，其繼續
28 占有使用系爭房屋，即屬無權占有，則原告依民法第767條
29 第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有
30 據，應予准許。

31 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷

01 讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供
02 擔保請為准、免假執行之宣告，於法核無不合，茲分別酌定
03 相當之擔保准許之。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊方法及所援用之證
05 據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併
06 此敘明。

07 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
08 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
10 民事第一庭 法 官 熊志強

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
15 書記官 蔡斐雯