

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第699號

原告 陳德怡  
訴訟代理人 黃于庭律師  
陳哲宇律師

共同  
複代理人 盧亞萱律師

被告 許光耀

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路00號12樓房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣528萬5,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,585萬4,723元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路00號12樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，於民國104年間將系爭房屋出租予伊之子即被告，約定每月租金新臺幣（下同）20萬元，被告應於每月月底前支付。然被告或延遲支付或支付不足，甚自107年10月起迄今，被告已累計超過50個月未支付租金，積欠金額逾1,000萬元，伊乃於112年1月6日以存證信函催告被告於30日內支付積欠之租金，並通知如逾期未支付，即終止兩造間租賃關係，然被告置之不理，伊復於同年2月20日以存證信函通知被告終止兩造間租賃關係，並要求被告自系爭房屋遷出，騰空返還予伊，惟被告迄今仍無權占有系爭房屋，爰依民法第455條及第767條第1項前段規定提起本件訴訟等語，聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。(二)如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：兩造為母子，系爭房屋係由原告出面購買，相關  
02 事宜都是原告在處理，故系爭房屋登記在原告名下，然系爭  
03 房屋之房屋貸款是以伊名義申請，並由伊之帳戶繳付貸款，  
04 系爭房屋應為伊所有，伊無庸遷出系爭房屋。且系爭房屋係  
05 原告提供予伊使用，伊實際住在系爭房屋已10多年，原告提  
06 供系爭房屋予伊使用時並未另外作成何約定，兩造間就系爭  
07 房屋並非租賃關係，伊亦有幫忙付一些房貸等語置辯，聲  
08 明：原告之訴駁回。

09 三、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
10 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
11 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
12 租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終  
13 止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物  
14 者，得請求返還之，民法第440條第1項、第2項前段、第455  
15 條前段、第767條第1項前段分別定有明文。再按原告對於自  
16 己主張之事實已盡證明之責後，被告就所抗辯之事實，亦應  
17 負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，如被告就此利己之  
18 抗辯事實並無確實證明方法，應為其不利益之裁判（最高法  
19 院106年度台上字第2536號民事判決參照）。

20 四、經查，原告就其上開主張，已提出建物所有權狀、存證信函  
21 暨回執為憑（見北簡卷第19、29-39頁、本院卷第19-25  
22 頁），而系爭房屋係原告與大師房屋接洽購入，頭期款由原告  
23 支付，因原告不適用首購優惠，故以其子即被告名義辦理  
24 貸款，再由原告帳戶撥錢存入被告名義之約定扣款專戶繳付  
25 房屋貸款，被告從未付過房貸，且每月要繳本利近100萬  
26 元，被告並無資力支付；原告於104年9月左右通知其將系爭  
27 房屋租給被告，要求其每個月向被告收取房租20萬元，然被  
28 告繳交房租狀況不正常，其僅向被告收取至107年7、8月之  
29 房租，後來被告便表示沒錢，其一直未收到房租等節，業據  
30 證人張美麗證述明確（見本院卷第60-63頁），且有被告之  
31 國泰世華銀行帳戶存摺、大師房屋不動產委託斡旋契約書

(買賣)、上開帳戶交易明細相互勾稽得證(見本院卷第83-105、115-140頁),均堪信為真實。從而,原告主張將其所有之系爭房屋出租予被告,被告積欠原告系爭房屋租金超過50個月,經催告後仍未於期限(30日)內支付所欠租金,以存證信函為終止租約之意思表示,自無不合。而兩造間租約既已終止,被告即無正當權源繼續占有系爭房屋,然被告迄今仍未將系爭房屋交還原告,故原告依民法第455條前段及第767條第1項前段規定,請求被告騰空遷讓返還系爭房屋,即屬有據。至被告未提出證據,空言抗辯兩造間就系爭房屋並非租賃關係,其有幫忙付一些房貸云云,自無可採;又兩造均不爭執系爭房屋房貸係以被告之國泰世華銀行帳戶作為約定扣款專戶繳付,原告既已舉證證明房貸係由原告撥錢存入上開約定扣款專戶繳納,被告徒以系爭房屋之房屋貸款是以其名義申請,並自其帳戶扣款繳付,執以抗辯系爭房屋應為其所有,其無庸遷出系爭房屋云云,顯不可取。

五、綜上,原告依民法第455條前段及第767條第1項前段規定,請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告,為有理由,應予准許。又原告陳明願供擔保,聲請宣告假執行,經核並無不合,爰酌定相當擔保金額准許之,並依職權宣告被告如預供擔保得免為假執行。

六、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法及證據,核與判決之結果不生影響,爰不一一論列,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 113 年 2 月 29 日  
民事第三庭 法 官 陳筠媛

以上正本係照原本作成。

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 2 月 29 日  
書記官 王曉雁