

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6593號

原告 孫雪芬
訴訟代理人 高培恒律師
被告 孫蘭芬

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年1月2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○○街○○○巷○○號二樓房屋
騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾捌萬元供擔保後得假執行；但被告如
以新臺幣壹佰肆拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造係姊妹關係，前於民國98年5月1日簽訂房屋租賃契約書
(下稱系爭租約)，由被告承租原告所有門牌號碼臺北市
○○區○○街000巷00號2樓之房屋(下稱系爭房屋)，雙方
約定租賃期間「自98年5月1日起至99年12月31日」止，系爭
租約雖記載每月租金新臺幣(下同)1萬2,000元，惟雙方另
口頭約定每月租金支付8,000元即可；兩造於系爭租約期限
屆滿後未再另訂新約，原告對被告繼續為系爭房屋之使用亦
無表示反對之意，故系爭租約迄99年12月31日以後即轉為一
不定期限租賃契約。然被告自99年4月30日起即未依約給付
租金，迄今已累計長達14年之久，原告曾寄發109年7月22日
台北榮星郵局第000746號存證信函限期催告被告應於7日內
給付所積欠租金，然經被告以109年7月29日台北永春郵局第
000496號存證信函回復表示拒絕給付租金、並拒絕搬遷，原
告再以113年7月4日台北榮星郵局第000576號存證信函催告
被告應遷讓返還系爭房屋，嗣後原告再以本件民事起訴狀繕

01 本之送達對被告為終止系爭租約之意思表示，又系爭租約既
02 經原告合法終止，被告繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占
03 有；又倘認兩造間並無租賃契約關係，則被告並無占有使用
04 系爭房屋之合法權源，亦屬無權占有；為此，原告爰依民法
05 第455條之租賃物返還請求權、第767條第1項前段所有物返
06 還請求權等以及系爭租約之法律關係提起本訴，請求被告遷
07 讓返還系爭房屋等語。

08 (二)為此聲明：

09 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

10 2.願供擔保，請准予宣告假執行。

11 二、被告則抗辯略以：

12 (一)系爭房屋係兩造母親楊秀珍之遺產，由原告繼承取得系爭房
13 地所有權，係包含兩造在內四姊妹【大姊即原告、二姊即訴
14 外人孫菊芬（下稱孫菊芬）、被告以及小妹即訴外人孫萍芬
15 （下稱孫萍芬），渠等為楊秀珍全體繼承人】為處分該房屋
16 分配款所為之權宜措施，蓋母親楊秀珍過世以後，全體繼承
17 人原欲出售該房屋後按應繼分比例分配價金，惟原告表示願
18 洽購系爭房屋，其餘繼承人商議後同意原告之請求，當時原
19 告表示手頭現金不足，眾姊妹同意接受原告所提議，先以
20 600萬元作為暫價款，餘待都更完成鑑價後，再行補支付差
21 額，被告、孫菊芬、孫萍芬遂辦理拋棄繼承，由原告單獨繼
22 承系爭房屋，被告與孫菊芬、孫萍芬各分配150萬元，且原
23 告承諾於系爭房屋都更之前諸親友均得無償住居，被告係於
24 98年間入住系爭房屋，在此之前被告長子吳思漢與孫菊芬均
25 曾居住於該處，時間長達一年左右，吳思漢與孫菊芬均未曾
26 與原告簽訂任何租約，原告亦未向渠等收取租金；再者，系
27 爭租約僅係兩造為處分系爭房屋之遺產暫分配款所作之權宜
28 措施，兩造實際上並無任何租賃契約關係存在，原告於繼承
29 系爭房屋以後，曾告知被告因其現金尚不足24萬元，乃商議
30 全部以該房屋租賃方式抵償，又被告當時雖然身負債務，但
31 為顧及姊妹手足之情，故勉強接受兩造於形式上作成系爭租

01 約，況被告與吳思漢及孫菊芬相同，於住居系爭房屋期間，
02 自始至終未曾繳交過任何有關係爭房屋任何租金費用，且自
03 99年12月31日租賃期限屆滿後至原告寄發109年7月22日台北
04 榮星郵局第000746號存證信函予被告為止，期間長達9年之
05 久，原告從未向被告提及簽訂續約或是催繳房租，堪認系爭
06 租約僅屬兩造間為處理系爭房屋暫付款之權宜措施，並非實
07 質租賃契約關係，故原告恣意指稱被告不付租金云云，洵屬
08 不實，兩造間並無真正之租賃契約關係，且原告從未處理過
09 系爭房屋相關修繕事宜，足證原告並非出租人，綜上，兩造
10 間並無租賃契約關係存在，原告主張終止租約，請求被告遷
11 讓返還系爭房屋，要屬無據。

12 (二)為此聲明：

13 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 2.如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第53、54頁）

16 (一)原告係坐落臺北市○○區○○段○○段00○○○○ 地號土地
17 （權利範圍均4分之1）暨其上同小段417 建號建物即門牌
18 號碼臺北市○○區○○街000 巷00號2 樓房屋（下稱系爭房
19 地）之所有權人（見北補卷第19至33頁）。

20 (二)兩造有就系爭房屋簽署原證2 之房屋租賃契約書（即系爭租
21 約）（見北補卷第25至30頁）。

22 (三)原告有寄發原證3 之存證信函予被告，該存證信函業經被告
23 收受（見北補卷第31至32頁）。

24 (四)原證4之存證信函係被告寄發予原告（見北補卷第33至35
25 頁）。

26 (五)原告有寄發原證5 之存證信函予被告（見北補卷第39至43
27 頁）。

28 (六)系爭房屋現仍為被告占有使用中。

29 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

30 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
31 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權

01 之虞者，得請求防止之」，民法第767條第1項定有明文。次
02 按「以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
03 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地
04 所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自
05 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之」，有最高法院
06 85年度台上字第1120號民事判決要旨可資參照。承上，系爭
07 房地之登記所有權人為原告，系爭房屋現由被告實際占有使
08 用中此為兩造所不爭執，並有建物暨土地所有權狀（見北補
09 卷第19至24頁）、瓦斯抄表通知單（見本院卷第35頁）、台
10 灣電力公司臺北市區營業處用電資料表（見本院卷第37
11 頁）、臺北自來水事業處用戶繳費（水費）基本明細資料
12 （見本院卷第39至44頁）及郵局投遞簽收記要（見本院卷第
13 45頁）等資料附卷足憑，自堪採信為真實，依前揭說明，本
14 件應由被告就其占有系爭房屋之合法權源負舉證之責，原告
15 無須舉證證明被告為無權占有，合先敘明。

16 (二)被告雖抗辯稱系爭房屋係兩造母親楊秀珍之遺產，楊秀珍之
17 全體繼承人即兩造與孫菊芬、孫萍芬商議後，決定由原告暫
18 以600萬元作價承受，餘款待都更完成鑑價後補足，故由原
19 告單獨繼承取得系爭房地所有權，原告給付被告及孫菊芬、
20 孫萍芬各150萬元，並承諾於系爭房屋都更之前諸親友得無
21 償住居，因原告無法補足應給付予被告尾款24萬元，遂與被
22 告簽訂系爭租約抵償，被告實際上並未給付原告任何房租云
23 云，然遭原告否認。經查：

24 1.兩造曾就系爭房屋簽署系爭租約，此為兩造所不爭執，並
25 有系爭租約附卷足憑（見北補卷第27頁），應堪採信為
26 真；經查，系爭租約第3條載明租金為每月1萬2,000元，
27 系爭租約第4條則約定租金應於簽約時繳納，一次繳納1年
28 8個月份租金合計為24萬元（計算公式：1萬2,000元×20月
29 =24萬元），足認系爭租約之房租總價值為24萬元，核以
30 被告抗辯原告因現金不足，與被告商議以該房屋租賃方式
31 抵償尾款24萬元等情，是認兩造應係以系爭房屋於98年5

01 月1日至99年12月31日合計1年8月期間租金24萬元抵償原
02 告應給付予被告之尾款24萬元，則被告於上揭時間顯非無
03 償居住使用系爭房屋，是被告抗辯原告曾承諾被告等繼承
04 人於系爭房屋都更完成前得無償住居云云，顯與卷內事證
05 不符，亦與其所為抗辯相互矛盾，要難採信。

06 2.再按，房地產價值不斐，倘於處理房地產產權相關事務稍
07 有不慎，將蒙受鉅額損失，是以一般民眾於處理房地產產
08 權相關事務，莫不戒慎恐懼、謹慎小心，楊秀珍之全體繼
09 承人即兩造與孫菊芬、孫萍芬倘決議由原告暫以600萬元
10 作價承受系爭房地，故由原告單獨繼承取得系爭房地所有
11 權，原告給付被告及孫菊芬、孫萍芬各150萬元，原告並
12 承諾於都更完成前諸親友均得無償住居該處云云，渠等焉
13 有可能未就上揭重要事項簽立書面契約以為日後進行結算
14 之憑據，原告與被告甚且簽立系爭租約，以24萬元之租金
15 抵償原告應給付予被告尾款24萬元？被告所為抗辯非但與
16 我國民間一般習慣、房地產交易常情不符，且其所為上揭
17 抗辯前後矛盾，被告復就其抗辯上揭有利於己之事實，並
18 未能提出任何證據以實其說，則其所為上揭抗辯，自無可
19 採信。

20 (三)綜上，被告所為主張上揭抗辯核與常情有違，且並無提出任
21 何證據以為證明，實難採認，自難僅憑被告片面之抗辯即認
22 定被告有占有使用系爭房屋之合法權源。被告既無法舉證證
23 明其係有權使用系爭房屋，則原告依民法第767條第1項之所
24 有物返還請求權，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原
25 告，自屬有據，應予准許。

26 五、綜上所述，原告訴請被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理
27 由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣
28 告假執行或免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌
29 定相當之擔保金額予以准許。

30 六、本件事證已臻明確，原告聲請傳訊證人張介文以證明被告確
31 實占有使用系爭房屋，然兩造就上揭事實並無爭執，已如前

01 述，又被告聲請傳訊證人吳思漢、孫菊芬，然被告所為抗辯
02 前矛盾並予卷內事證不符，亦如前述，是上揭證人均無傳訊
03 之必要，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與
04 判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

05 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
06 第390條第2項、第392條，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
08 民事第四庭 法 官 李家慧

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
13 書記官 鍾雯芳