

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第923號

原告 葉世煌

訴訟代理人 黃上上律師

被告 林宜璇

蔡璧如

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告蔡璧如應將門牌號碼臺北市○○○區○○○路00巷00號1樓建物返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蔡璧如負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾柒萬貳仟元為被告蔡璧如供擔保後，得假執行；但被告蔡璧如如以新臺幣捌拾壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第263條第1項前段亦有明文。原告起訴時原聲明：一、被告應將門牌號碼臺北市○○○路00巷00號1樓建物(下稱系爭房屋)返還予原告。二、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋予原告之日止，每月給付原告新臺幣(下同)3萬4,000元。三、願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國114年2月27日以民事準備狀(見本院卷第53至54頁)追加被告蔡璧如，並撤回聲明第二項相當於租金之不當得利部分。核其追加被告蔡璧如，均係本於系爭房屋之所有權人身份請求被告返還系爭房屋之基礎事實，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終

01 結，核與前揭規定相符，應予准許。又原告所為訴之撤回，
02 被告斯時尚未為本件之言詞辯論，自毋庸得其同意，併予敘
03 明。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：系爭房屋為原告所有，原就系爭房屋與被告林宜
06 璇簽訂租賃契約，嗣改與被告林宜璇之母即被告蔡璧如簽訂
07 租賃契約，每月租金3萬4,000元，後因原告母親過世，且原
08 告與母親同住之房屋已分割拍賣，系爭房屋現為原告唯一所
09 有之房屋，原告自111年已寄發存證信函向被告林宜璇表明
10 欲收回系爭房屋自住終止租約，被告均以無法覓得房屋拖延
11 搬遷，原告尚需支付每月3萬8,500元在外租屋，且無法就近
12 前往醫院看診，現以民事準備狀繕本送達被告蔡璧如終止租
13 賃關係，爰依民法第767條第1項前段及第455條規定請求被
14 告返還系爭房屋等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋返還
15 予原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：確有承租系爭房屋，於100年至106年由被告林宜
17 璇承租，107、108年則由被告蔡璧如承租，嗣因未與原告重
18 新訂立租約，轉為不定期租賃契約，房屋確實要還，然沒有
19 房東願意讓被告入戶籍及拜拜，無法覓得房屋，且原告原先
20 告知欲賣系爭房屋等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及
21 假執行聲請均駁回。(二)願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執之事項（本院卷第70頁，並依判決論述方式略為
23 文字修正）

24 (一)系爭房屋為原告所有，原告前將系爭房屋出租於被告，每月
25 收取租金3萬4,000元，租金匯入原告台北富邦銀行敦南分行
26 00000000000000X號帳戶。

27 (二)原租約租期屆滿後被告並未搬遷，仍為租賃物之使用收益，
28 原告未即表示反對之意思者，兩造租賃關係視為不定期租賃
29 契約。

30 (三)被告現仍住居系爭房屋。

31 四、得心證之理由：

01 原告主張被告應返還系爭房屋等節，為被告所否認，並以前
02 詞置辯。故本件爭點厥為：原告依民法第767條第1項及第45
03 5條規定請求被告遷讓返還系爭房屋，有無理由？

04 (一)按出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收
05 回自住或重新建築時，土地法第100條第1款定有明文。又土
06 地法第100條第1款所謂收回自住，係指出租人對於其出租未
07 定期限之房屋，有收回自住之正當理由及必要情形而言。故
08 出租人以收回自住為原因請求返還房屋，須具備上述要件並
09 能為相當之證明始得為之；出租人基於該條款前段所列之情
10 形收回房屋，應就此負舉證責任（最高法院41年台上字第13
11 8號、43年台上字第1199號裁判意旨參照）。次按不定期房
12 屋租賃，出租人有收回自住之必要時，固得依土地法第100
13 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
14 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
15 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
16 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
17 請求權存在（最高法院87年度台上字第1922號裁判意旨參
18 照）。

19 (二)經查，原告為系爭房屋之所有權人，前將系爭房屋出租予被
20 告林宜璇，嗣改出租予被告蔡璧如，後被告蔡璧如於租賃期
21 間屆滿後繼續使用系爭房屋並繳納每月租金，原告未為反對
22 之意思表示而轉為不定期租賃關係，為兩造所不爭執，並有
23 系爭房屋建物登記謄本、租賃契約、歷年繳納租金匯款單在
24 卷可稽(見本院卷第39、77至109、127至241頁)。今原告主
25 張其因母親過世，原與母親同住房屋已遭分割拍賣，系爭房
26 屋為原告僅有之房屋，囿於出租與被告蔡璧如，須委其子女
27 即訴外人葉馨恩另以每月3萬8,500元在外租屋，故欲收回房
28 屋自住等情，業據其提出與所述相符之全國財產稅總歸戶財
29 產查詢清單、臺灣士林地方法院110年度重訴字第97號判
30 決、租賃契約等件為憑(見本院卷第115、261至277頁)，堪
31 認原告主張取回系爭房屋用以自住乙節，尚非虛妄，核與土

01 地法第100條第1款規定相符，原告自得主張終止租賃關係並
02 取回系爭房屋。被告固抗辯原告曾告知取回系爭房屋係為賣
03 屋云云，惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
04 證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，被告就其所
05 抗辯之事實，未見其舉證說明，要難採信。

06 (三)又租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承
07 租人之習慣者，從其習慣；前項終止契約，應依習慣先期通
08 知。但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之
09 期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契
10 約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之，民
11 法第450條第2項、第3項定有明文。原告以民事準備狀追加
12 被告蔡璧如並終止租賃關係，經被告蔡璧如於114年2月27日
13 收受（見本院卷第69頁），堪認原告已依民法第450條第3項
14 但書之規定向承租人通知並合法終止租賃關係，租賃關係既
15 經合法終止，被告蔡璧如即屬無權占有，從而，原告依民法
16 第767條第1項前段之所有物返還請求權，請求被告蔡璧如遷
17 讓返還系爭房屋，核屬有據。

18 (四)至被告林宜璇現仍居住於系爭房屋，雖為兩造所不爭執，惟
19 按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指
20 示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第94
21 2條定有明文。系爭房屋乃係由被告蔡璧如向原告承租而占
22 有使用，其他經承租人同意而居住於系爭房屋之人，俱為輔
23 助被告蔡璧如占有使用系爭房屋之人，被告林宜璇為被告蔡
24 璧如之女，其基於家庭共同生活關係，隨同被告蔡璧如居住
25 於系爭房屋內，應屬被告蔡璧如占有使用系爭房屋之占有輔
26 助人，是原告一併請求被告林宜璇遷讓系爭房屋，難謂有
27 據，不應准許。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段請求被告蔡璧如應
29 將門牌號碼房屋臺北市○○區○○路00巷00號1樓返還予
30 原告，為有理由，應予准許。逾此範圍部分，為無理由，應
31 予駁回。

01 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
02 告勝訴部分，於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
03 之。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所依據，
04 併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
06 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
09 民事第三庭 審判長 法官 方祥鴻

10 法 官 許筑婷

11 法 官 趙國婕

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
16 書記官 程省翰