

臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第719號

原告 協興實業股份有限公司

法定代理人 吳峯明

訴訟代理人 陳俊廷律師

被告 秀蓁生技有限公司

法定代理人 李秀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月7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000號9樓之3房屋騰空並遷讓返還原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣52萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣155萬1,434元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：原告於民國110年3月15日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路000號9樓之3房屋（下稱系爭房屋）出租予被告使用，租期自110年3月15日起至115年3月14日止，每月租金新臺幣（下同）3萬元。因被告自113年8月15日起即未交付租金，原告已於114年10月31日催告被告於函到10日內給付租金，否則終止系爭租約，惟被告於同日收受後仍拒不

01 繳納，原告即於114年11月18日向被告發出終止系爭租約之  
02 通知，被告已於同日收受。又因租賃期間已屆滿，被告仍未  
03 返還系爭房屋，屬無權占有，為此先位依民法第767條第1  
04 項、備位依民法第455條前段規定，請求被告騰空並遷讓返  
05 還系爭房屋等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空並遷讓  
06 返還原告。(二)願供擔保請准宣告假執行。

07 三、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其之前到庭之聲明陳  
08 述略以：訴外人劉志生向原告之法定代理人吳峯明借款300  
09 萬元，為擔保吳峯明之債權，劉志生乃將系爭房屋借名登記  
10 為原告所有，系爭租約租期既已屆至，原告應將系爭房屋返  
11 還登記為劉志生所有等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴  
12 及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執  
13 行。

14 四、本院之判斷：

15 (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，  
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞  
17 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。

18 (二)被告主張其將所有系爭房屋出租予被告，約定租賃期間自10  
19 0年3月15日至115年3月14日止，系爭租約已經屆期，被告仍  
20 占有使用系爭房屋等情，業據提出系爭房屋及坐落土地之所  
21 有權狀、房屋租賃契約書為證（見卷第15至21頁）。被告雖  
22 抗辯系爭房屋為劉志生借名登記為原告所有云云，惟未舉證  
23 以實其說，所辯自不足採。本件被告於租賃期間屆至迄今仍  
24 繼續占有使用系爭房屋，屬無法律上之權源，原告先位主張  
25 依民法第767條第1項前段之規定，請求被告將系爭房屋騰空  
26 並遷讓返還原告，即屬有據，應予准許。

27 五、綜上所述，原告先位依民法第767條第1項前段之規定，訴請  
28 被告騰空並遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。又原  
29 告之先位請求權基礎既為有理由，則就備位請求權基礎即不  
30 再予審究，附此敘明。

31 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均

01 與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。  
02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
03 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。  
04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。  
05 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日  
06 民事第八庭 法官 林芳華  
07 以上正本係照原本作成。  
08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
10 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日  
11 書記官 孫福麟