

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第7998號

原告 陳亭瑋

訴訟代理人 陳秀榮

被告 陳音潔

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參萬肆仟貳佰陸拾肆元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：原告之母即訴外人陳秀榮將門牌號碼臺北市○○區○○路00號6樓之15房屋（下稱系爭房屋），於民國111年6月11日起至113年6月10日止，租期2年，出租給被告使用，約定每月租金新臺幣（下同）28,000元，押金2個月56,000元，然被告租約到期拒不搬遷，爰依民法第455條前段規定，請求被告遷讓並返還系爭房屋等語。並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。

二、被告答辯略以：被告於111年6月間，向訴外人仲介王惠敏於訂約前已提出希望續租第三及第四年，經仲介王惠敏與被告之社群軟體對話紀錄達成共識，簽訂房屋租賃契約，並經房仲提供增訂契約簽訂完成，因房仲定性上應屬於原告之代理人，是原告於訂約時，應可推定原告同意被告得以續約第三及第四年等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告為系爭房屋所有權人，系爭房屋係以陳秀榮為出租人，出租予被告等情，有土地建物查詢資料（隨卷外放）及住宅租賃契約書（下稱系爭租約）在卷可稽（見本院卷第93頁至第96頁），兩造均不爭執（見本院卷第58頁），可信為真正。

(二)按債權關係原則上僅存於特定人與特定人之間，契約當事人

01 間之約定對於第三人並無任何拘束力（最高法院113年度台  
02 上字第1117號判決意旨參照）。債之契約，除有特別情事  
03 外，其效力不及於契約以外之第三人（最高法院112年度台  
04 上字第1348號判決意旨參照）。債權債務之主體，以締結契  
05 約之當事人為準，契約成立生效後，因契約所生之債權債務  
06 關係即存在於該締約之當事人間，而締約之當事人為何人，  
07 應以締約當時之事實及其他一切證據資料作為判斷之標準  
08 （最高法院112年度台上字第1793號、第1100號判決意旨參  
09 照）。又當事人就訴訟標的有特定之權能及責任，法院審理  
10 具體個案時，其訴之聲明及訴訟標的範圍，除別有規定外，  
11 應由當事人主導、決定之，法院不得逾越當事人所特定之訴  
12 之聲明及訴訟標的範圍而為裁判，此為民事訴訟採處分權主  
13 義之當然解釋（最高法院109年度台上字第1361號、台抗字  
14 第267號裁定；108年度台上字第1062號、107年度台上字第1  
15 832號判決意旨參照）。

16 (三)經查，系爭房屋係由陳秀榮為出租人，出租予被告，業如前  
17 述，基於債權相對性原則，系爭租約之法律關係，應僅存在  
18 於系爭租約出租人陳秀榮及承租人即被告陳音潔之間，與非  
19 為系爭租約當事人之原告自屬無涉。縱原告為系爭房屋之所  
20 有權人，惟其係起訴主張依民法第455條前段「承租人於租  
21 賃關係終止後，應返還租賃物」規定，請求被告遷讓返還系  
22 爭房屋（見本院卷第11頁至第12頁），依聲明拘束性原則，  
23 即民事訴訟採處分權主義，法院應受當事人聲明拘束，禁止  
24 訴外裁判（最高法院111年度台上字第615號判決意旨參照）  
25 等情，原告主張依租賃物返還請求權規定，起訴請求被告遷  
26 讓返還系爭房屋予原告云云，於法應屬無據，不應准許。

27 四、綜上所述，原告主張依租賃物返還請求權，請求被告將系爭  
28 房屋騰空遷讓返還原告，為無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，經本院  
30 審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。  
31 又原告113年10月22日陳報狀（見本院卷第97頁），係於本

01 件言詞辯論終結後，始行提出，依法應不生提出之效力，本  
02 院自毋庸予以審究，併此說明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用  
04 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日  
06 臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

07 計算書：

08 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
09 第一審裁判費	34,264元	
10 合 計	34,264元	

11 上列正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按  
13 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳  
14 納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日  
16 書記官 潘美靜