臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第730號

上　訴　人　林明和

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　汪玉蓮律師

被　上訴人　胡錫言

訴訟代理人　蕭盛文律師

複　代理人　江蘊生律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國112年12月15日臺灣臺北地方法院112年度訴字第2531號第一審判決提起上訴，本院於113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國106年3月1日簽訂房屋租賃契約書，約定出租伊所有門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）予上訴人，租賃期間自106年3月1日起至109年2月28日止，每月租金新臺幣（下同）5萬7,000元。系爭租約期限屆滿後，上訴人持續使用系爭房屋並給付租金，而成立不定期租賃契約（下稱系爭租約）。惟伊預計收回系爭房屋供自身及女兒一家自住使用，上訴人更擅自轉租系爭房屋與訴外人楊立三（下以姓名稱），遂於112年2月21日臺北法院郵局存證號碼第48號存證信函(下稱系爭存證信函)向上訴人為終止系爭租約之意思表示，並請求於112年2月28日前返還系爭房屋，惟上訴人迄今占用系爭房屋，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，擇一請求上訴人騰空

遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求自112年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付5萬7,000元等語。

二、上訴人則以：伊在系爭房屋1樓開設五金行，並未轉租他人，被上訴人女兒已出嫁，非共同生活之家屬，被上訴人另有固定住居所，並無收回系爭房屋之必要，系爭租約未經合法終止，伊占有系爭房屋非無法律上原因。更已依法提存112年3月1日至113年10月31日之租金以為清償，被上訴人訴請返還系爭房屋及自112年3月1日起按月給付5萬7,000元，並無理由等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人之請求，為其全部勝訴之判決，即判命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還，及自112年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付5萬7,000元，並准供擔保為假執行及免為假執行之宣告。上訴人全部不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

被上訴人主張符合土地法第100條第1、2款事由，以系爭存證信函終止系爭租約，上訴人迄今占用系爭房屋，故依民法第455條前段、第767條第1項前段，擇一請求騰空遷讓返還爭房屋；依民法第179條請求相當租金之不當得利等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按稱家者，謂以永久共同生活為目的而同居之親屬團體。同家之人，除家長外，均為家屬。雖非親屬，而以永久共同生活為目的同居一家者，視為家屬，民法第1122條、第1123條第2、3項定有明文。次按土地法第100條第1款所謂收回自住，係指客觀上有收回自住之正當理由及必要，並能為相當之證明者為限，不以主觀情事發生為已足（最高法院111年度台上字第1754號民事判決意旨參照）。

㈡查系爭房屋迄今猶為上訴人占有使用，兩造於109年3月1日起就系爭房屋為不定期租賃法律關係等情，為兩造不爭（見

本院卷第189頁），故被上訴人以土地法第100條第1款規定為由而終止系爭租約，自應就有收回自住之正當理由及必要為相當之證明。而被上訴人目前居住在新北市板橋區，其女及配偶則居住在臺中市，業據被上訴人陳明在卷（見本院卷第217頁），足見被上訴人現有可供居住之處，並未證明其有收回系爭房屋自住之必要。又被上訴人之女一家現非與其共同生活之家屬，故被上訴人就其收回系爭房屋自住及收回供其女一家居住係符合土地法第100條第1款規定之主張，尚不可取。

㈢又被上訴人主張上訴人轉租系爭房屋與楊立三，雖提出商號簽章為小三百貨、楊立三之收據為據（見原審卷第157頁），又轄區員警至系爭房屋查訪，據訴外人張錦庭陳稱：系爭房屋目前為楊立三經營之小三百貨等語（見原審卷第173頁），惟楊立三於原審提出書面陳述：「茲證明台北市○○區○○街00號房屋並非林明和（即上訴人）轉租予本人，..僅僱本人管理販售..」等語，有該書面陳述在卷可憑（見原審卷第209頁），是就上訴人是否轉租系爭房屋與楊立三，尚難僅依前開收據及查訪資料即得證。而被上訴人於原審陳稱：沒有必要傳喚楊立三（見原審卷第204頁），於本院陳明：無證據請求調查（見本院卷第190頁），則被上訴人就轉租事實所為舉證未足，其主張上訴人違反民法第443條第1項規定，並非有據，被上訴人就其符合土地法第100條第2款規定之主張，亦不可取。

㈣被上訴人既未證明符合土地法第100條第1、2款之事由，則系爭租約自無法因系爭存證信函而終止，上訴人自得以系爭租約為其占用系爭房屋之法律上原因，則被上訴人請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，及自112年3月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利，自屬無據。

五、綜上所述，被上訴人未合法終止系爭租約，被上訴人請求上訴人騰空遷返還系爭房屋，及自112年3月1日起至遷讓返還

系爭房屋之日止，按月給付5萬7,000元，均為無理由，不應准許。原審依被上訴人所請為其全部勝訴之判決，並分就騰空遷讓返還系爭房屋及按月給付款項部分為附條件假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　12　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　鄭威莉

法　官　何若薇

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　鄭淑昀