

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第760號

原告 蔡慧蓁

訴訟代理人 陳奕君律師

被告 黃榮造

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國103年6月11日訂立租約，約定被告自103年6月20日至105年6月19日向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號10樓之2房屋及編號B3-7號停車位（下稱系爭房屋），租金每月新臺幣（下同）16,500元。105年6月19日租期屆至後，被告繼續使用系爭房屋，因此兩造間成立一不定期租賃契約（下稱系爭租約）。

(二)訴外人即原告之弟弟江鑫陽因喪子之重大變故而與配偶分居搬至基隆與原告同住，江鑫陽與原告屬共同生活之家屬，然因二人同住有諸多不便，故原告欲將系爭房屋收回供江鑫陽居住使用，原告於114年4月8日寄發存證信函給被告依土地法第100條第1款之規定為收回自住終止租約之意思表示。另被告於系爭房屋大量囤積物品，已經損壞系爭房屋，並違反桃園市住宅囤積行為處理自治條例，違反系爭租約第10條之規定，構成土地法第100條第4、5、6款之情形，原告自得終止系爭租約，原告於114年4月8日以存證信函通知被告為收回自住，系爭租約於114年5月19日終止，被告應於114年5月19日前返還系爭房屋，是兩造間之系爭租約已於114年5月19日合法終止，系爭租約終止後，被告迄今仍無權占用系爭房屋，原告得依民法第767條第1項前段及第455條前段之規定

擇一請求被告返還系爭房屋。

(三)又被告於114年5月20日起無權占用系爭房屋，屬無法律上之原因，獲得相當於租金之利益，是原告亦得依民法第179條之規定請求被告自114年5月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,500元，及自每月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(四)為此，爰依民法第767條第1項前段、第455條前段、第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：1. 被告應將系爭房屋返還原告。2. 被告應自114年5月20日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告16,500元，及自每月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭租約為不定期租約，我都有按時繳納租金，但114年5月份租金因原告原本提供之帳戶已經無法匯款，故114年5月份後之租金均未繳納，系爭房屋有漏水，但原因不明，並非是我造成，囤積物品需要我兒子放假才能幫我處理，我有陸續清理，原告終止租約不合法等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按租賃住宅市場發展及管理條例第10條規定：「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。四、出租人為重新建築而必要收回。五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。」次按土地法第

01 100條規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。

02 一、出租人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第
03 443條第1項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，
04 除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以房屋供違
05 反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人
06 損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。」

07 (二)又租賃住宅市場發展及管理條例第1條規定：「為維護人民
08 居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租
09 賃住宅服務業，特制定本條例。」可知該條例係為維護人民
10 居住權、保障租賃當事人權益而設，故在住宅租賃事務範圍
11 內為民法、土地法之特別法，自應優先適用。又原告於本件
12 並未依租賃住宅市場發展及管理條例為主張，然依法官知法
13 及法官適用法律之職責，就系爭租約是否合法終止，仍應優
14 先適用租賃住宅市場發展及管理條例之規定。

15 (三)依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第5款之規定，
16 若有其他依法律規定得提前終止租賃契約，出租人得提前終
17 止租賃契約；又依土地法第100條第1款之規定，出租人收回
18 自住或重新建築時得收回房屋，是足認若出租人有收回自
19 住之情形，得依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項
20 第5款之規定終止租約。

21 (四)按房屋租賃，出租人有收回自住之正當理由及必要情形時，
22 得終止之。而所謂收回自住，並不限於收回以供出租人本人
23 自住，兼包括收回供共同生活之家屬自住者在內。且所謂共
24 同生活之家屬，亦不限於其為未成年人者（最高法院72年度
25 台上字第1057號判決意旨參照）；次按所謂收回自住，係指
26 客觀上有收回自住之正當理由及必要情形，並能為相當之證
27 明者而言（最高法院50年台上字第1761號判例意旨參照）。
28 從而，出租人得收回租賃物以供自己或共同生活之家屬居
29 住，然收回自住時，尚須依租賃住宅市場發展及管理條例第
30 10條第2項第1款規定，於終止前30日檢附事證通知承租人，
31 始得終止租賃契約。

01 (五)經查，兩造就系爭房屋之租約為不定期租約不爭執。原告主
02 張其與江鑫陽現共同居住於基隆市安樂區之房屋，因二人共
03 同居住多有不便，江鑫陽有搬遷至系爭房屋居住之必要等
04 語。就此證人江鑫陽證稱：我平常跟配偶住在桃園市樹林四
05 街的房子，樹林四街的房子是丈母娘的，我偶爾會去跟姐姐
06 同住等語。依證人江鑫陽上開所述可知，其平日均與配偶同
07 住在桃園市樹林四街的房子，僅偶爾與原告同住，難認原告
08 與江鑫陽為共同生活之家屬，是依上開最高法院之見解，難
09 認原告已符合土地法第100條第1款、租賃住宅市場發展及管
10 理條例第10條第1項第5款終止系爭租約之要件，從而，原告
11 以此主張系爭租約業經終止乙節，為無理由。

12 (六)原告另主張被告在系爭房屋內堆置大量物品，損害系爭房
13 屋，並違反桃園市住宅囤積行為處理自治條例，違反系爭租
14 賃契約第10條之規定，並構成土地法第100條第4、5、6款之
15 情形，原告自得終止租約等語。然原告於114年4月8日所寄
16 送之存證信函中，並未提及被告有土地法第100條第4、5、6
17 款之情事，亦未於其存證信函中檢附相關事證，是原告114
18 年4月8日之存證信函並未符合租賃住宅市場發展及管理條例
19 第10條第2項之規定，其終止系爭租約之意思表示難認合
20 法，從而，原告主張系爭租約已經合法終止乙節，難認有
21 據。

22 (七)系爭租約既未經原告合法終止，被告自仍得依系爭租約占有
23 使用系爭房屋，非屬無權占有，原告依民法第767條第1項前
24 段、第455條前段、第179條之規定請求被告返還系爭房屋及
25 請求相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。

26 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段、
27 第179條之規定請求如其聲明所示，均無理由，應予駁回。
28 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予
29 駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法暨所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

04 民事第五庭 法 官 江碧珊

05 正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

09 書記官 林冠諭