

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度桃簡字第336號

原告 陳純婷

訴訟代理人 林契名律師

被告 吳旭華

訴訟代理人 吳珮琪

受告知人 國誠資產管理顧問有限公司

法定代理人 尹彥綸

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年5月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○街00號2樓之2房屋騰空遷讓返還
原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣140,700元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊為坐落桃園市○○區○○街00號2樓之2房屋
（下稱系爭房屋）之所有權人，伊前於民國111年6月1日與
國誠資產管理顧問有限公司（下稱國誠公司）簽訂房屋出租
與管理委託契約書（下稱系爭委託契約），約定由伊委託國
誠公司代為出租、管理系爭房屋。被告雖於112年4月3日與
國誠公司簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被
告向國誠公司承租系爭房屋，每月租金為新臺幣（下同）9,
000元，並約定租賃關係消滅時，被告應將系爭房屋返還國
誠公司，租賃期間自112年4月10日起至113年4月9日止。嗣
被告與國誠公司復以口頭約定方式續租系爭房屋1年，租賃
期間自113年4月10日起至114年4月9日止。伊已於114年2月7

日向國誠公司表示系爭委託契約將不再續約，國誠公司亦已於系爭租約屆期前通知被告到期後將不再續約，被告就系爭房屋已無占有權源，惟迄今被告仍拒絕搬遷、返還系爭房屋，伊自得依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空返還予伊等語。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告則以：伊有與國誠公司訂定系爭租約，系爭租約於113年4月9日租期屆至後，伊繼續使用系爭房屋且按月給付國誠公司租金，國誠公司無表示反對意見，且嗣後伊與國誠公司皆未再以字據訂立其他租約，應視為伊與國誠公司間已成立不定期租約。又伊自113年5月8日起，除有因修繕、繳納第四台費用自租金中扣除者以外，其餘均有繼續繳付租金，並無違約之情形，原告請求遷讓返還系爭房屋並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張為系爭房屋之所有權人，原告於111年6月1日與國誠公司簽訂系爭委託契約，委託國誠公司就系爭房屋辦理招租與管理事宜，被告有於112年4月3日與國誠公司簽訂系爭租約，約定由被告向國誠公司承租系爭房屋，租賃期間自112年4月10日起至113年4月9日止，且被告迄今仍占有使用系爭房屋等節，有系爭委託契約、系爭房屋建物登記公務用謄本、系爭租約等件在卷可稽（本院卷第7頁、第8至13頁、第40至41頁），且為被告到庭所未予爭執，此部分主張應堪信為真。

(二)又細譯系爭委託契約可知，原告係自111年6月1日起至113年5月31日止，委託國誠公司就系爭房屋進行出租、管理，此觀系爭委託契約第1條「甲方（即國誠公司，下同）接受乙方（即原告，下同）委託出租與管理其所有、坐落於桃園市○○區○○街00號2樓之2套房共1間」、第2條「本物件之管理期限，自111年6月1日至113年5月31日止共計2年，此期間之空置套房招租與簽約事宜，亦由本公司指派管理員全權辦

01 理。」甚明（本院卷第7頁），又系爭委託契約第14條另有
02 約定：「本契約到期如未解約將自動延續一年期效。」，又
03 原告主張其於114年2月7日已向國誠公司表示將收回系爭房
04 屋自行規劃使用，有對話紀載在卷可參（本院卷第95頁），
05 堪認原告已向國誠公司為屆期不再續約之意思表示，是應認
06 系爭委託契約至多應於114年5月31日即已終止。

07 (三)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。再按，以無權占有為原
09 因，請求返還房屋者，占有人對房屋所有權存在之事實無爭
10 執，而僅以非無權占有為抗辯者，房屋所有權人對其房屋被
11 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
12 正當權源之事實證明之，此有最高法院85年度台上字第1120
13 號判決要旨可資參照。經查，原告主張被告無權占用系爭房
14 屋，已侵害原告所有權益等語，為被告所否認，並以前揭情
15 詞置辯，自應由被告就其存在占有權源一節負舉證責任。被
16 告雖辯稱其與國誠公司簽訂之系爭租約得做為其占有權源，
17 且系爭租約已成立不定期租賃法律關係等語，然系爭租約當
18 事人為國誠公司與被告，此亦為兩造所不爭執，而原告與國
19 誠公司間之系爭委託契約亦已經原告終止，業經本院認定如
20 前，是基於契約相對性原則，被告自不得執其與國誠公司間
21 之租賃契約關係對原告主張為有權占有。另被告雖辯稱兩造
22 業已成立不定期租賃關係等語，惟被告亦自陳就系爭房屋給
23 付租金、聯繫租賃事宜對象均為國誠公司專員，而未曾與原
24 告聯繫等語在卷（本院卷第121頁反面至122頁），即難認原
25 告有何知悉民法第451條所規定之被告在租期屆至後仍持續
26 使用收益、而未即時為反對意思表示之情形。此外，被告就
27 其取得占有正當權源一節並未提出其他證據以實其說，被告
28 前揭辯解，難認可採。從而，原告訴請被告遷讓返還系爭房
29 屋等語，洵屬有據。

30 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷
31 讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

01 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法
02 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依職權
03 宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
08 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
11 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
12 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日
15 書記官 徐于婷