

臺灣屏東地方法院簡易民事判決

108年度潮簡字第558號

原告 許秀珠
訴訟代理人 陳彥勝律師
複代理人 孔福平律師
複代理人 楊水柱律師
被告 美和汽車貨運股份有限公司

法定代理人 廖秀品
被告 鼎和交通股份有限公司
法定代理人 廖秀品
被告 冠和交通股份有限公司
法定代理人 廖秀品

上三人共同

訴訟代理人 林筱婕 住屏東縣○○鄉○里村○○路○○號

上三人共同

訴訟代理人 陳建宏律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國109年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣原告所有門牌號碼為屏東縣○○鄉○里村○○路○○號房屋，將一、二、三樓分別出租予被告鼎和交股份有限公司、被告美和汽車貨運股份有限公司、被告冠和交通股份有限公司，租賃期間均為不定期限，因原告僅有系爭房地，年紀已大，要收回自住，前於民國108年3月28日以屏東六塊厝郵局第4、5、6號存證信函分別通知被告三人於108年4月底終止租約，嗣於108年5月2日再以屏東六塊厝郵局第14、15、16號存證信函分別對被告三人終止租約，兩造間不定期租賃契約既已終止，被告鼎和交通股份有限公司、美和汽車貨運股份有限公司、冠和交通股份有限公司分別

01 占用上開房屋一、二、三樓，即屬無權占用，為此依民法第
02 767 條第 1 項提起本件訴訟等語。聲明：被告鼎和交股份有
03 限公司應將門牌號碼：屏東縣○○鄉○○路○○號 1 樓
04 房屋交還原告；被告美和汽車貨運股份有限公司應將門牌號
05 碼：屏東縣○○鄉○○路○○號 2 樓房屋交還原告；被
06 告冠和交通股份有限公司應將門牌號碼：屏東縣○○鄉○○里
07 村○○路○○號 3 樓房屋交還原告。

08 二、被告則以：原告於 78 年間即與夫婿共同居住於其夫所有屏東
09 縣○○鎮○○路○○○ 號房屋，於 95 年才經由拍賣取得系爭房
10 屋，而原告取得系爭房屋後，十餘年間均出租予被告三人，
11 雖上開 172 號房屋於 108 年 2 月間以買賣為原因移轉登記於
12 原告之子名下，然原告及其夫現仍與其子共同居住於上開 17
13 2 號房屋，足見原告生活起居均以東港鎮為中心，並無居住
14 坐落南州鄉系爭房屋之必要性，況被告三人之法定代理人廖
15 秀品與原告接洽購買系爭房屋，原告確實有出售系爭房屋之
16 意思，益證原告無收回自住之必要性，故原告之訴無理由等
17 語置辯。聲明：原告之訴駁回。

18 三、按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人
19 收回自住或重新建築時。」此土地法第 100 條第 1 款定有明
20 文。又土地法第 100 條規定，屬強行規定，當事人不得以特
21 約排除其適用，其適用範圍，不以城市地方之房屋租賃為限
22 ；該條係針對未定期限之租賃，並不包含定有期限之租賃契
23 約在內，而其所稱「房屋」，不僅指供居住用及營業用之房
24 屋而言，於市場攤位、廠房等亦屬之。經查：

25 (一)本件原告主張原告所有門牌號碼為屏東縣○○鄉○○里村○○
26 路○○號房屋，將一、二、三樓分別出租予被告鼎和交股份有
27 限公司、被告美和汽車貨運股份有限公司、被告冠和交通股
28 份有限公司，租賃期間均為不定期限等情，為兩造所不爭執
29 (見本院卷第 38 頁)，故本件有上開土地法第 100 條第 1 款
30 規定之適用，應可認定

31 (二)又原告以系爭房屋收回自住，前於 108 年 3 月 28 日以屏東六

01 塊厝郵局第4、5、6號存證信函分別通知被告三人於108
02 年4月底終止租約，再於108年5月2日再以屏東六塊厝郵
03 局第14、15、16號存證信函分別對被告三人終止租約，並請
04 求返還房屋，並有存證信函及回執可稽（見本院卷第9-14、
05 65、66頁）應可信為實在。綜觀兩造之主張及抗辯，本件應
06 先究明者，為原告以土地法第100條第1款規定收回自住之
07 事由，終止兩造間就系爭房屋之不定期租賃，有無理由？茲
08 說明如下：

09 ①所謂收回自住，係指出租人在客觀上，對於其出租未定期
10 限之房屋，有收回自住之正當理由及必要情形而言，而收
11 回自住之正當理由及必要情形，出租人須能為相當之證明
12 。

13 ②本件原告係以原告僅有系爭房地，年紀已大，要收回自住
14 云云，惟查，於95年8月8日被告三人之法定代理人廖秀
15 品，因拍賣而移轉登記系爭房屋所有權予原告，而廖秀品
16 於系爭房屋遭賣後，戶籍仍設籍於屏東縣○○鄉○○路○○
17 號，並未變更等情，有存戶籍謄本、建物登記第一類謄本
18 、地籍異動索引可證（見本院卷第28、84-86頁），而原
19 告則自86年8月28日起則住居並設籍於原為原告丈夫吳世
20 杰所有屏東縣○○鎮○○路○○○號房屋，雖該房屋於108
21 年2月11日以賣買為原因，由吳世杰移轉所有權登記予原
22 告之次男吳冠璋，然原告並未變更住所等情，有卷存建物
23 登記第一類謄本、地籍異動索引、戶籍謄本可參（見本院
24 卷第86、87、104、105頁），而原告之次男早於104年
25 10月20日即已結婚成家，並於000年0月0日生產長女，
26 原告仍一起同住迄今，有上開戶籍謄本可查，可知原告日
27 常生活均以東港鎮為中心。又參以原告對於被告三人法定
28 代理人廖秀品於本院審理時具結陳稱，系爭房屋第一次調
29 解的時候說要580萬元賣，我不同意，第二次調解說要45
30 0萬元，兩次都是原告本人跟她兒子來調解的等語，原告
31 表示「調解時候確實是這個情況，也是原告跟她兒子去的

。』等語（見本院卷第101頁反面）。

③綜上，本件原告自拍賣取得系爭房屋後，既從未以系爭房屋作為其日常生活中心，而與丈夫、兒子共同居住於○○鎮○○路○○○號房屋，而以東港鎮作為其日常生活中心，再參以原告亦有出售系爭房屋之意願（僅因價格無法談妥），則本院認為原告於客觀上，尚難認有收回自住之正當理由及必要性，故原告以收回自住為由，終止兩造間就系爭房屋租賃關係，於法自有未合。

四、本件原告終止兩造間就系爭房屋租賃關係，即不合法，則兩造間就系爭房屋租賃關係仍繼續存在，被告鼎和交股份有限公司、被告美和汽車貨運股份有限公司、被告冠和交通股份有限公司分別占有使用系爭房屋之一、二、三樓，即有法律上正當權源，故原告依民法第767條第1項，以被告鼎和交股份有限公司、被告美和汽車貨運股份有限公司、被告冠和交通股份有限公司分別無權占有使用系爭房屋一、二、三樓為由，請求被告鼎和交股份有限公司應將系爭房屋1樓房屋交還原告；被告美和汽車貨運股份有限公司應將系爭房屋2樓房屋交還原告；被告冠和交通股份有限公司應將系爭房屋3樓房屋交還原告，即無理由，應予駁回。

五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

六、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條判決如主文。

中華民國 109 年 5 月 28 日

潮州簡易庭法官 曾吉雄

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 5 月 28 日

書記官 張婉郁

