

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第612號

原告 許郁明
訴訟代理人 黃翔彥律師
被告 陳秀花

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告主張被告向其承租坐落彰化縣○○段○○○段0000○號建物（即門牌號碼彰化市○○路0段000巷00號，下稱系爭房屋），然租期屆滿後，未依約返還，爰依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房屋騰空返還與原告（見本院卷第11頁）；嗣具狀主張被告於租期屆滿後仍繼續占有使用系爭房屋，爰依兩造租約違約金約定、民法第179條規定，追加請求被告應給付原告18萬元及法定遲延利息。核原告追加之訴之基礎事實與原訴同一，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)兩造於民國111年9月間就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭乙租約），約定租賃期間自111年9月18日起至112年3月23日止，每月租金1萬元。詎系爭乙租約屆滿後，被告未依約騰空返還系爭房屋。兩造於系爭乙租約第12條第1、3項已約明期滿不續租。且原告自112年4月18日起即拒絕向被告

01 收取每月租金，另於112年5月17日寄送存證號碼000096號存
02 證信函、於112年11月14日寄送存證號碼000228號存證信函
03 （下合稱系爭存證信函）與被告，均言明系爭乙租約已於11
04 2年3月23日屆滿，因另有他用，故不再續約等語，可知原告
05 於系爭乙租約租期屆滿後，亦具體向被告表示不續租。是兩
06 造租賃關係已消滅，被告並無使用系爭房屋之正當權源，然
07 迄至113年9月23日（112年3月24日至113年9月23日共計18個
08 月）仍無權占有使用系爭房屋，未將系爭房屋騰空返還與原
09 告，違反系爭乙租約第12條第1項約定，應依同條第3項約定
10 或民法第179條規定，給付原告18萬元（計算式：1萬元X18
11 個月=18萬元）之違約金或相當於租金之不當得利。

12 (二)縱認系爭乙租約原租期屆滿後轉為不定期租賃契約，惟訴外
13 人即原告母親黃秀卿於110年11月間經彰化基督教醫療財團
14 法人彰化基督教醫院（下稱彰化基督教醫院）診斷左側近端
15 股骨骨折，術後不良於行、需乘坐輪椅，無法自理、需專人
16 照顧，目前黃秀卿住在彰化縣○○市○○○路000○○號5樓
17 房屋（下稱介壽北路住所），該處一樓有階梯阻礙、不便進
18 出，亦缺少無障礙設施，系爭房屋為透天厝，便於黃秀卿進
19 出，且訴外人即原告胞兄許郁祥住在系爭房屋隔壁，得就近
20 照顧黃秀卿，故有土地法第100條第1款所定收回自住之情
21 事；被告於系爭乙租約終止後，未依約遷讓返還房屋，亦未
22 依約給付違約金，有土地法第100條第5款違反租賃契約之情
23 事，故原告得依土地法第100條第1、5款規定收回系爭房
24 屋，且於系爭存證信函或民事起訴狀繕本送達被告時，該終
25 止不定期租賃契約之意思表示已到達被告，則被告於不定期
26 租賃契約終止後仍占有使用系爭房屋亦屬無權占有。爰依民
27 法第455條、第767條第1項前段規定，請求擇一判命被告將
28 系爭房屋騰空返還與原告，暨依系爭乙租約第12條第3項約
29 定、民法第179條規定，請求擇一判命被告給付18萬元等
30 語。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空返還原告。2.被告應
31 給付原告18萬元，及自民事準備暨爭點整理狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請
02 准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)兩造於109年9月間簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭甲租
05 約），原告將其所有系爭房屋出租與被告使用，約定租賃期
06 間自109年9月18日起至110年9月17日止，每月租金1萬元；
07 系爭甲租約屆滿後之110年9月18日至111年9月17日，原告仍
08 將系爭房屋出租與被告使用；嗣被告與許郁祥因故發生紛
09 爭，原告遂提議兩造簽訂系爭乙租約，租賃期間自111年9月
10 18日起至112年3月23日止，屆時視被告與許郁祥關係有無改
11 善再行打算。系爭甲、乙租約雖記載每月租金1萬元，然兩
12 造為舊識，故原告每月僅向被告收取9,000元，租金應於每
13 月17日前繳納，寬限期5日，每月23日為最後繳納日。

14 (二)惟系爭乙租約即將到期前，原告未立即表示反對續租之意
15 思，且逕自至系爭房屋向被告收取112年3月18日至112年4月
16 17日之租金1萬元（含當期水電費用，多退少補），是以，
17 系爭乙租約已法定更新為不定期租賃契約，被告占有、使用
18 系爭房屋係有正當權源。另原告自112年4月18日起雖不再收
19 取系爭房屋租金，意圖營造被告遲付租金之假象，惟被告已
20 一再聯繫原告前來收取租金。

21 (三)終止不定期租賃契約，須符合土地法第100條規定。黃秀卿
22 先前長年住在彰化縣○○市○○路0段00號房屋，嗣因年邁
23 行動不便、在浴室跌倒骨折，原告為利照料黃秀卿，遂將黃
24 秀卿攜至介壽北路住所居住，原告則住在同社區之不同棟房
25 屋，兩棟相距15公尺，且黃秀卿住在介壽北路住所已有3
26 年。而系爭房屋1樓無房間可住，2樓雖有房間，然通往2樓
27 之樓梯寬度僅66公分，無法供輪椅上下樓，環境不適合黃秀
28 卿居住，原告理應將黃秀卿攜至其住所或許郁祥住所同住照
29 料，是原告所稱系爭房屋另有他用欲收回供黃秀卿居住，係
30 虛假編造之詞。另兩造就系爭房屋之租賃關係，係由定期契
31 約法定更新為不定期契約，被告迄今均按月匯款系爭房屋租

01 金與原告，並無遲延或積欠租金之情，故原告主張被告違反
02 租賃契約而有土地法第100條第5款事由，併請求被告給付18
03 萬元均屬無稽等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲
04 請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
05 行。

06 三、兩造不爭執事項（見本院卷第266至268頁；僅依判決格式調
07 整文字及順序）：

08 (一)兩造簽訂系爭甲租約，原告將其所有系爭房屋出租與被告使
09 用，約定租賃期間自109年9月18日起至110年9月17日止，每
10 月租金1萬元，每期應繳納1個月份租金，且應於每月23日前
11 繳付。

12 (二)110年9月18日至111年9月17日間，兩造有以系爭甲租約為底
13 本，由原告於每月向被告收取系爭房屋租金時，在系爭甲租
14 約末頁簽收欄位簽名。

15 (三)兩造簽訂系爭乙租約，原告將其所有系爭房屋出租與被告使
16 用，約定租賃期間自111年9月18日起至112年3月23日止，每
17 月租金1萬元。

18 (四)兩造就系爭房屋自109年9月18日起至112年3月23日止存有租
19 賃關係，此段時間每月實際租金為系爭甲、乙租約約定租金
20 之9折即9,000元。

21 (五)原告有向被告收取112年3月18日至112年4月18日之1萬元款
22 項，且房租收付款明細欄該1萬元記載旁註記有「加水電
23 費」等文字；原告有於房租收付款明細欄後方簽名。

24 (六)原告於112年5月17日、112年11月14日有寄送系爭存證信函
25 與被告，前者內文記載系爭乙租約於112年3月23日到期，另
26 有他用，不再續約等語，後者內文記載系爭乙租約於112年3
27 月23日到期，另有他用，不再續約，請於收文後2個月內，
28 完成遷出等語，被告有收受系爭存證信函。

29 四、兩造爭執事項：

30 (一)系爭乙租約是否於112年3月23日因租賃期限屆滿而終止？亦
31 或已視為以不定期限繼續契約？

01 (二)如認系爭乙租約於112年3月23日後已視為以不定期限繼續契
02 約，則原告主張於系爭存證信函或民事起訴狀繕本送達被告
03 時，已終止兩造不定期限租賃契約，有無理由？有無符合土
04 地法第100條第1、5款之規定？

05 (三)原告請求被告給付18萬元及法定遲延利息，有無理由？

06 五、得心證理由：

07 (一)系爭乙租約於原定租賃期限即112年3月23日屆滿後，已視為
08 以不定期限繼續契約：

09 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
10 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
11 第451條定有明文。經查，系爭乙租約租賃期間為111年9月1
12 8日至112年3月23日，每月租金1萬元，租期屆滿後，兩造未
13 再簽訂租賃契約，然被告仍繳納系爭房屋自112年3月18日起
14 至112年4月18日止之租金及水電費共計1萬元，並由原告簽
15 收等情，有系爭乙租約、房租收付款明細欄附卷可稽（見本
16 院卷第155至179頁），是系爭乙租約於112年3月23日租賃期
17 限屆滿後，被告仍持續占有使用系爭房屋，原告未即表示反
18 對之情，堪以認定，自屬已視為以不定期限繼續契約至明。

19 2.原告固主張：兩造於系爭乙租約第12條第1、3項已約明租約
20 期滿不續租云云。然查，依系爭乙租約第12條第1、3項約定
21 「（第1項）租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房
22 屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記；（第3項）承租人未
23 依第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房
24 屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額1倍（未
25 足1個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」之文
26 義，兩造僅約定系爭乙租約租期屆滿或終止時，被告應負遷
27 讓返還系爭房屋之義務，及被告違反該義務時，原告得向被告
28 請求相當月租金額及違約金之一般租賃契約權利義務之規
29 定，未足解為系爭乙租約係具明文期滿後絕不續租而無適用
30 民法視為不定期繼續租賃之特別約定，是原告此部分主張，
31 難認可採。

01 3.原告雖主張：伊於112年4月18日起即拒絕向被告收取每月租
02 金，且有寄送系爭存證信函與被告，已具體向被告表示不再
03 續租云云。然系爭乙租約於原定租賃期限即112年3月23日屆
04 滿後，已視為以不定期限繼續契約，業論如上，原告單方所
05 為終止租約之意思表示未足影響契約之效力，是原告此部分
06 主張，無從採取。

07 4.原告另主張：伊向被告收取112年3月18日至112年4月18日之
08 1萬元款項，係因後續尚有水電費，故結算至112年4月18
09 日，該1萬元款項非系爭房屋租金云云。然比較房租收付款
10 明細欄所示（見本院卷第155頁），112年3月18日至112年4
11 月18日之列，該1萬元記載旁註記有「加水電費」等文字，
12 與111年9月18日至111年10月18日、111年11月18日至111年1
13 2月18日、112年1月18日至112年2月18日之列，亦均有水電
14 費之記載，足徵該1萬元係系爭房屋租金加計水電費之款
15 項，而非水電費之結算，是原告此部分主張，並不可採。

16 (二)原告依土地法第100條第1、5款事由主張終止前開不定期限
17 租賃契約為無理由：

18 1.按租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第
19 450條第2項本文固定有明文。惟按土地法第100條規定「出
20 租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自
21 住或重新建築時。二、承租人違反民法第443條第1項之規定
22 轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，
23 達二個月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。
24 五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋
25 或附著財物，而不為相當之賠償時」，此於未定期限之房屋
26 租賃契約，無論租賃目的係供住屋或供營業之用，均有適用
27 （最高法院37年上字第7729號、51年台上字第370號民事判
28 決意旨、94年3月15日第3次民事庭會議決議參照），依特別
29 法優於普通法之原則，土地法第100條規定應優先於民法第4
30 50條第2項本文規定而為適用。

31 2.次按土地法第100條第1款所謂收回自住，係指出租人對於其

01 出租未定期限之房屋，有收回自住之正當理由及必要情形而
02 言。故出租人以收回自住為原因請求返還房屋，須具備上述
03 要件並能為相當之證明始得為之；出租人基於該條款前段所
04 列之情形收回房屋，應就此負舉證責任（最高法院41年台上
05 字第138號、43年台上字第1199號民事判決意旨參照）。原
06 告主張其有收回系爭房屋自用需求等語，既為被告否認，依
07 前揭說明，自應由原告就有收回自用之正當理由及必要情形
08 負舉證責任。經查，原告固主張：其母黃秀卿於110年11月
09 間經彰化基督教醫院診斷左側近端股骨骨折，術後不良於
10 行，需專人照顧，目前黃秀卿住所設有階梯不便進出，且許
11 郁祥居住在系爭房屋隔壁，得就近照顧黃秀卿，故有收回系
12 爭房屋自用之事由云云，並提出黃秀卿病症暨失能診斷證明
13 書、黃秀卿現住所照片、黃秀卿乘坐輪椅照片、許郁祥戶籍
14 謄本為憑（見本院卷第29、289至291、293至296頁）。然
15 查，依黃秀卿病症暨失能診斷證明書所示，黃秀卿於110年1
16 1月30日即經診斷術後不良於行、需人照護，生活因高齡而
17 無法自理，且黃秀卿斯時即住在介壽北路住所，嗣兩造訂定
18 系爭乙租約時，原告明知上情，卻仍將系爭房屋出租與被
19 告，堪認原告容無將黃秀卿攜至系爭房屋照料之必要，況該
20 評估日期迄今已逾3年，原告亦未另舉證黃秀卿確有住用系
21 爭房屋之需，是難認原告現有將系爭房屋收回自用之必要情
22 形。

23 3.原告另主張：被告不依約搬遷返還系爭房屋並給付違約金，
24 違反系爭乙租約第12條第1、3項約定，有土地法第100條第5
25 款所定情形云云（見本院卷第13、246、265、266頁）。惟
26 查，系爭乙租約於112年3月23日屆滿後已視為以不定期限繼
27 續契約，業經本院認定如上，則被告未搬遷、返還系爭房屋
28 並給付違約金，難認有何違反系爭乙租約之情。

29 4.從而，原告主張其以系爭存證信函或起訴狀繕本送達，通知
30 被告依土地法第100條第1、5款規定終止該不定期限租賃契
31 約，均難謂合法，不生終止該不定期限租賃關係之效力，則

01 被告迄今仍占有使用系爭房屋，自非屬無權占有，原告請求
02 被告應將系爭房屋騰空返還，亦屬無據。

03 (三)原告不得請求被告給付18萬元及法定遲延利息：

04 兩造就系爭房屋存在不定期租賃關係已論如上，則被告占
05 有使用系爭房屋，即非屬無權占有，其享有占有系爭房屋之
06 使用利益，亦非無法律上之原因，故原告依系爭乙租約第12
07 條第3項約定、民法第179條規定，請求被告給付18萬元，均
08 屬無據。

09 六、綜合上述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規
10 定，請求被告騰空返還系爭房屋，暨依系爭乙租約第12條第
11 3項約定、民法第179條規定，請求被告給付18萬元及法定遲
12 延利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
13 執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
15 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

18 民事第三庭 審判長法官 洪榮謙

19 法官 鍾孟容

20 法官 謝舒萍

21 以上正本係照原本作成。

22 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
23 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

25 書記官 李盈菽