

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度簡上字第1號

上訴人 童騰賦

訴訟代理人 陳世勳律師

被上訴人 登琳精密科技有限公司

兼法定代理人

官燕亭

訴訟代理人 陳中為律師

複代理人 古富祺律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年11月27日本院簡易庭112年度嘉簡字第511號第一審判決提起上訴，經本院於民國113年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除駁回主文第二項給付有關「連帶」以外之部分均廢棄。被上訴人應將門牌號碼嘉義市○區○○路000號附1之未保存登記房屋騰空遷讓返還上訴人。

被上訴人2人應自113年1月10日起至遷讓房屋之日止，按月給付上訴人新臺幣(下同)2萬元。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人平均負擔。

事實及理由

一、上訴人除援引於原審主張外，於本院補充陳述：

(一)門牌號碼嘉義市○區○○路000號附1之未辦理保存登記房屋(下稱系爭房屋)係上訴人所有，上訴人於民國110年12月14日委託訴外人即上訴人之父童榮茂將系爭房屋出租予被上訴人登琳精密科技有限公司(下稱登琳公司)、官燕亭作為工廠使用，約定每月租金2萬元，租賃期間自110年1月1日起至111年10月31日止，由訴外人即上訴人胞姊童郁芬代理與官

01 燕亭簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)。

02 (二)系爭租約屆期後，上訴人委託童郁芬代為處理系爭房屋續約
03 事宜，童郁芬於111年11月1日起即要求被上訴人與上訴人重
04 新簽訂房屋租約，被上訴人藉故推託，故租賃契約業於111
05 年10月31日屆期，且無發生默示更新之法律效果，又上訴人
06 遂於112年2月10日透過童郁芬以LINE訊息告知被告不再續
07 租，並限於112年3月31日前將系爭房屋騰空遷讓返還，惟被
08 上訴人迄今仍無權占用系爭房屋。

09 (三)被上訴人無法律上原因占有系爭房屋，受有占有利益致上訴
10 人受有損害，上訴人自得請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓
11 返還上訴人。並請求被上訴人自113年1月10日起至騰空遷讓
12 返還系爭房屋予上訴人之日止，按月連帶給付上訴人2萬
13 元。

14 (四)訴之聲明：

15 1、原判決廢棄。

16 2、被上訴人應將門牌號碼嘉義市○區○○路000號附1之未保存
17 登記房屋騰空遷讓返還上訴人。

18 3、被上訴人2人應自113年1月10日起至遷讓房屋之日止，按月
19 連帶給付上訴人20,000元。

20 4、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

21 二、被上訴人除援引於原審所述外，茲於本院補充陳述：

22 (一)就被上訴人與訴外人童榮茂間就系爭租約於111年10月31日
23 屆滿後，已發生默示更新之法律效果，而不定期租約之存在。
24 則被上訴人基於合法有效之不定期租賃關係，對上訴人
25 自有占有系爭房屋之合法權源，而非無權占有。

26 (二)上訴人雖辯稱依童郁芬在000年0月間所傳訊息可知其在租約
27 到期前即有表示必須簽約才能續租云云，然觀被上訴人官燕
28 亭於112年2月26日回覆訊息，明確駁斥童郁芬所謂「要簽約
29 才能續租」之說法，並澄清當初租賃雙方係針對「是否辦理
30 納管以利續租房屋事宜」進行溝通。且從童郁芬主動要求被
31 上訴人申請工廠納管並提供作為申請用途之文件，而被上訴

01 人官燕亭亦於000年0月間即向嘉義市政府申請特定工廠登記
02 以納管，後續也已墊繳109年至111年度之納管輔導費合計10
03 萬5000元，顯見租賃雙方均有長期承租共同完成納管之意
04 思。

05 (三)系爭租約之出租人為訴外人童榮茂，而非上訴人，系爭租約
06 存在於童榮茂與官燕亭之間。是縱使童郁芬曾於112年2月10
07 日向被上訴人轉達不續租之意思，然因上訴人並非系爭租賃
08 契約當事人，根本無從以自己之名義主張終止租約，其所為
09 終止租約之意思表示自不生效力，故被上訴人與童榮茂間就
10 系爭房屋之不定期租約仍繼續存在，尚不受上訴人反對意思
11 之影響。

12 (四)訴之聲明：

13 1、上訴駁回。

14 2、第一、二審訴訟費用均由上訴人負擔。

15 三、爭點事項：

16 (一)不爭執事項：

17 1、門牌號碼嘉義市○區○○路000號附1之未辦理保存登記房屋
18 係上訴人所有。

19 2、上訴人委託童榮茂將系爭房屋出租予被上訴人官燕亭作為工
20 廠使用，系爭租約出租人為童榮茂、承租人為官燕亭，每月
21 租金2萬元，租賃期間自110年1月1日起至111年10月31日
22 止。

23 3、系爭房屋目前由被上訴人二人占用中。

24 (二)爭執事項：

25 1、系爭租賃契約有無更新？

26 2、上訴人之請求有無理由？

27 三、本院判斷：

28 (一)系爭租賃契約有無更新？

29 1、系爭房屋係上訴人所有，童榮茂將系爭房屋出租予官燕亭，
30 其二人間最後一份租約租期自110年11月1日起至111年10月3
31 1日止，此為兩造所不爭執，並有租賃契約書可證(原審卷第

01 15-23頁、本院卷第58頁)，上開事實堪信為真實。

02 2、證人童郁芬於原審證稱：「簽訂系爭租約時只有我與官燕亭
03 在場，我爸爸童榮茂、我媽媽、我弟弟即原告、我妹妹都知
04 悉簽約的事情，並且均授權我簽訂系爭租約，因為童榮茂與
05 我媽媽收不到官燕亭的房租，官燕亭欠童榮茂與我媽媽很多
06 租金，童榮茂與我媽媽商量後，叫我處理系爭租約事宜，又
07 繳納租金的方式是官燕亭每3個月開立1張面額6萬元的支票
08 予童榮茂，之後直接匯到童榮茂帳戶，租金都是童榮茂受
09 領，原告不收租金，至於系爭租約出租人欄位記載『童榮
10 茂』，是因為歷年與官燕亭的租約都是如此記載」等語(原
11 審卷第172-177頁)。可知出租系爭房屋由童郁芬與官燕亭簽
12 訂系爭租約一事，是童郁芬與全家人之共識，佐以受領租金
13 之人均為童榮茂，此與系爭租約記載童榮茂為出租人的意旨
14 相符，足認童榮茂確為系爭租約之出租人，並由童郁芬為簽
15 約之代理人。

16 3、官燕亭於106年11月8日、107年10月22日、108年10月15日、
17 109年11月16日簽立租約承租系爭房屋，其出租人童榮茂亦
18 是由童郁芬簽為代理人(原審卷第125-131、141-147、214-2
19 23頁)，兩造對該租約亦不爭執，且歷年來承租人對出租房
20 屋之使用，租約之內容，均未發生任何爭執。可證系爭房
21 屋，歷年來出租人雖為童榮茂，但均係由童郁芬代為簽立，
22 此與上述童郁芬證述有代理童榮茂簽系爭租約等情相符，可
23 證童郁芬確有代理童榮茂就系爭房屋之出租事宜。

24 4、原證3之Line對話(原審卷第25-31頁)是童郁芬與官燕亭對
25 話，此為兩造所不爭執(本院卷第59頁)。依該對話所示：

26 111.11.16官燕亭：阿姨我回來如果你方便可以等你。

27 童郁芬：好我現在過去謝謝。

28 111.11.22童郁芬：你那時候方便請告知我去簽約

29 111.11.30童郁芬：可否跟你約明天下午6點過去簽約。

30 111.12.1童郁芬：我今天下午6點會過去簽約，

31 111.12.6童郁芬：明天有空簽約嗎？

01 111.12.8童郁芬：官小姐，11月及12月之租金請你在10
02 號前匯給我，麻煩你了，謝謝。

03 112.1.9童郁芬：官小姐，記得匯款租金，還有那時候有空
04 要簽約，拖很久還沒排出時間嗎？

05 112.1.9童郁芬：官小姐，你一直找理由推拖不簽約，我們
06 決定不再繼續租給你，也再次告知，請你
07 3月31日前清空交給我，如果不清空交給
08 我，我們就正式提告。

09 112.1.16童郁芬：官小姐，麻煩你跟家人問清楚，如不簽約
10 我們沒辦法承租，給請3月31日前清空交
11 給我。

12 112.2.26官燕亭：..11月中你拿新租約來簽時，不是我當下
13 不簽，是你這次修改合約內容(事先完全沒
14 有和我們說或Line給我們看)，要簽約當
15 下直接告訴我新的要改那邊跟那邊，要多
16 什麼項目，跟什麼東西。沒和人家人討
17 論，當下我沒辦法直接簽給你(本院卷第23
18 頁)。

19 5、依上述對話可知，系爭租約於111年10月31日到期後不久，
20 童郁芬即多次與官燕亭Line對話，表示要簽立租約，111年
21 11月中童郁芬與官燕亭碰面要簽租約，但當時官燕亭並未
22 簽約。且童郁芬有表示若不簽立租約，即不再出租系爭房
23 屋。又童郁芬亦證稱：我有跟官燕亭說你不簽約就搬家等
24 語(原審卷第174頁)。可證系爭租約到期以後，童郁芬一直
25 要求官燕亭要簽立租約，且其嗣後表示若未簽立租約即不
26 再續租，童郁芬雖然有表示要童郁芬官燕亭支付租金，但
27 此係官燕亭使用系爭房屋之代價，不能以此片段而解釋，
28 即可認為童郁芬有同意官燕亭繼續使用系爭房屋。而應就
29 全部之對話內容綜合判斷研析，是本院綜合全部之對話內
30 容認為童郁芬於租約到期後，並未同意承租人繼續使用系
31 爭房屋，而童郁芬為出租人之代理人，童郁芬上開之意思

01 表示，其效力即歸屬於出租人。

02 6、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
03 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約(民
04 法第451條)。而所謂出租人不即表示反對之意思，係指一
05 般交易觀念所認為相當之時期內，不表示反對之意思而
06 言，此項意思表示亦不必以明示之方法為之。經查：

07 (1)童郁芬證稱：「傳訊息表示不再租給被告時，被告還有繼
08 續匯款，每月匯款2萬元，到現在還在匯，現在我們不出租
09 以後都不用催他都自動匯」等語(原審卷第175頁)。官燕亭
10 之Line對話亦表示，房租的部分會款時都是固定三個月會
11 一次」，以上有Line對話可證(本院卷第23頁)。可證租約
12 到期後，官燕亭仍繼續匯款支付租金。但官燕亭是以匯款
13 支付租金，出租人亦無法阻止其匯款，故不得以官燕亭有
14 匯款支付租金，即可證明出租人有同意續租或同意承租人
15 繼續使用系爭房屋之意思。

16 (2)如前所述，系爭租約於111年10月31日到期後不久，童郁芬
17 即多次以官燕亭Line對話表示要簽立租約，111年11月中，
18 童郁芬與官燕亭碰面要簽租約，但當時官燕亭並未簽約，
19 且迄今仍未簽約，又童郁芬已表示，若不簽約即不再出租
20 系爭房屋。可證出租人之代理人童郁芬有表示反對續租之
21 意思，故而本件並無上開民法第451條之適用。

22 7、系爭租賃契約至111年10月31日已到期，且無更新或有不定
23 期租約之適用。

24 (二)上訴人之請求是否有理由？

25 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之(民法第767條第1項)。如前所述，系爭租
28 賃契約至111年10月31日已到期，且無更新或有不定期租約
29 之適用，被上訴人就系爭房屋已無因租賃關係而有使用權，
30 故屬無權占有。房屋為上訴人所有，目前為被上訴人二人所
31 占用，此為兩造所不爭執(本院卷第58頁)。從而上訴人本於

01 系爭房屋所有權人之地位，請求被上訴人將系爭房屋騰空遷
02 讓返還予上訴人為有理由。

03 2、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益(民法第179條前段)；無權占有他人土地，可能獲得相
05 當於租金之利益，為社會通常之觀念(參照最高法院61年度
06 台上字第1695號判例)。被上訴人無權占有系爭房屋，自有
07 獲得相當於使用房屋而受有租金之利益，並造成上訴人受有
08 每個月租金2萬元之損害，從而上訴人請求被上訴人自113年
09 110日起按月給付2萬元，為有理由。

10 3、被告2人占有系爭房地之不當得利，法規並無連帶給付之規
11 定，兩造亦無連帶給付之約定，是上訴人請求被上訴人按月
12 「連帶」給付2萬元，其中請求「連帶」部分應予駁回。

13 4、從而，原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，
14 自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改
15 判，為有理由，爰廢棄改判如主文所示。至於原審駁回按月
16 「連帶」2萬元給付之部分，駁回其中「連帶」，核無違
17 誤，上訴意旨就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予
18 廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

19 (三)本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不
20 影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

21 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
22 段。

23 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

24 民事第三庭審判長法 官 柯月美

25 法 官 黃佩韻

26 法 官 馮保郎

27 以上正本係照原本作成

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

30 書記官 張簡純靜