臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡小字第169號

原　　告　啟貞建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭啓貞

訴訟代理人　馮俊融

被　　告　蔡英傑

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國112年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國109年2月17日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路000○00號房屋(下稱系爭房屋)，並簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租期自109年2月24日起至111年2月23日止，每月租金新臺幣(下同)11,000元。原告於租期屆滿前之111年1月26日寄發存證信函，通知被告如欲續租每月租金將調整為15,000元，如不續租，請於系爭租約屆滿前搬遷完畢，被告收受存證信函後，未表示反對之意思，每月仍給付租金11,000元，足見仍有續租之意思。原告已多次表示調漲租金，被告仍不願給付，自111年5月24日起至112年4月23日止，每月均短付4,000元，共計11個月，共積欠44,000元。為此依不當得利之法律關係提起本件訴訟。聲明：(一)被告應給付原告44,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應自起訴之日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告租金15,000元。

二、被告則以：系爭租約簽訂當時口頭約定租期5年，並無記載租賃期限到期日，系爭租約上到期日111年2月23日為原告事

後填載，且原告雖有寄發存證信函予被告，但被告主觀上認知租期至114年2月23日，並無默示同意原告調整租金為15,000元，而系爭房屋地處偏僻，交通不便，室內坪數不到20坪，原告欲調整租金至15,000元，實已違反誠信原則等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）兩造前於109年2月17日簽訂系爭租約，約定租期自109年2月24日起至111年2月23日止，每月租金11,000元等情，業據原告提出系爭租約為證(見本院卷第13頁至第16頁)。被告雖抗辯兩造曾口頭約定租期為5年，然並未書立於系爭租約中，而租期、租金、租賃範圍等均為租賃契約之重要事項，理應填載完成，兩造始於其上簽名、用印，被告就此復未能舉證以實其說，其抗辯並無可採。從而，上開事實已足認定。

（二）按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450條第1項、第451條分別定有明文。次按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力，最高法院55年台上字第276號判決意旨可資參照。經查，原告於系爭租約租期屆滿前之111年1月間寄發存證信函予被告，表明：租約將於110年(應為111年之誤)2月23日期滿，若台端有意繼續承租，請洽本公司辦理簽約事宜，每月租金將調整為15,000元等語，足認原告已有表示反對意思，而生阻止續約之效力，系爭租約自應於期間屆滿時失其效力，同可認定。

（三）再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有法文。而無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第1695號判決意旨可資參照。而查，系爭租約租期既已屆滿，被告仍持續占用系爭房屋，已妨害原告對系爭房屋之使用收益致受有相當於租金之損害，而系爭房屋為鐵皮廠房，設備簡陋，週遭僅有農田、零星工廠，交通並非便利，有現場照片、google地圖附卷可參(見本院卷第37頁至第41頁)。本院認被告所受每月相當於租金之不當得利，應以原約定月租金11,000元計算，較屬適當。而被告每月均按月給付11,000元予原告，為原告於書狀中所自承，則經扣除後，被告並無再為給付之必要，原告請求被告給付每月4,000元之差額共44,000元，並無足採。

（四）末按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條規定甚明。經查，被告按月均給付11,000元予原告，原告復未說明被告有何到期不履行之虞，其請求被告自起訴日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利15,000元(本院認系爭房屋每月相當於租金之不當得利為11,000元，已如前述)，要屬無由，不能准許。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付如其聲明，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　25　　日

岡山簡易庭　法　　官　薛博仁

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　25　　日

書　記　官　陳麗如