

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第154號

原告 陳秋月

訴訟代理人 吳順龍律師

複代理人 黃佩成律師

被告 埃索工程有限公司

法定代理人 廖恩德

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 1.被告應將門牌號碼花蓮縣○○市○○街00號2樓之1房屋全部遷讓返還原告。
- 2.被告應自民國113年7月1日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)1萬元。
- 3.原告其餘之訴駁回。
- 4.訴訟費用由被告負擔百分之96，餘由原告負擔。
- 5.本判決第1項於原告為被告供擔保55萬元後，得假執行；被告如以165萬元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第2項得假執行，但被告如以每期1萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 6.原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)被告向原告承租門牌號碼為花蓮縣○○市○○街00號2樓之1房屋(下稱系爭房屋)，於民國110年6月14日簽立租賃契約(下稱系爭租約)，約定租期自110年6月30日起至112年12月31日止，每月租金為新臺幣(下同)1萬元。嗣原告於112年11月10日租約即將屆滿之際，業以存證信函(永和秀朗郵局存證號碼000169號【見卷第28頁】，下稱系爭存證信函)通知被告於租期屆至後不再續租，請被告屆期依約將系爭房屋回

01 復原狀遷空交還原告。

02 (二)詎被告於租約到期後仍一再拒絕搬遷，迄今仍占有系爭房
03 屋，且被告無占有權源仍持續占有系爭房屋，亦受有相當於
04 租金之不當得利。為此，爰依系爭租約、民法第450條第1
05 項、第455條、第767條第1項等規定提起本件訴訟等語。並
06 聲明：1.如主文第1項所示。2.被告應自113年1月1日起至遷
07 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬元。3.原告願供
08 擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：系爭租約第2條載明租期為：「一年半個月即自
10 民國110年6月30日起至民國112年12月31日止」，可知租期
11 的文字記載與號碼記載有不符之情形，依民法第4條之規
12 定，自應以文字記載之「一年半個月」為準，故系爭租約之
13 租期應自110年6月30日起至111年7月15日止。而兩造於111
14 年7月15日系爭租約到期後沒有再簽約，然伊仍持續給付租
15 金使用系爭房屋，原告亦未表示反對意見，依民法第451條
16 規定，已生不定期租賃之效力，伊並非無權占有；另伊亦未
17 收到原告寄發之存證信函等語置辯。並為答辯聲明：1.原告
18 之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為
19 假執行。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
22 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有
23 或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條、第455條
24 前段、第767條第1項前段分別定有明文。又乙方(即被告)於
25 租期屆滿時，除經甲方(即原告)同意繼續出租外，應即日將
26 租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，系爭租約第6條前段
27 亦有約定。末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
28 者，應返還其利益，為民法第179條定有明文。又無權占有
29 他人之土地，可能獲得相當租金之利益，為社會通常之觀念
30 (最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照)，無權占有他
31 人之建物，亦同。

01 (二)系爭租約所約定之租賃期限，為自110年6月30日起至112年1
02 2月31日止。

03 1.經查，系爭租約第2條，係約定：租賃期限經甲乙雙方洽
04 訂為一年半個月即自民國110年6月30日起至民國112年12
05 月31日止。準此，即生「文字租期」與「數字租期」記
06 載不符合之情形。按關於一定之數量，同時以文字及號碼
07 表示者，其文字與號碼有不符時，如法院不能決定何者
08 為當事人之原意，應以文字為準，民法第4條定有明文。
09 是本件系爭租約「文字租期」與「數字租期」記載不符合
10 之情形，首先應探求兩造之原意；必待不能探求時，始
11 以文字為準，合先敘明。

12 2.本院審酌租賃期限之約定，除涉及承租人對租賃標用益之
13 安排，並得為出租人預為安排租期屆滿後用益之依據，故
14 於一次性的租賃契約，倘有如本件既以「年月」為租賃
15 間，亦有載明「租期始日及屆滿之日」之情形時，因載明
16 「租期始日及屆滿之日」之情形，屬較直觀且不涉及期間
17 長短之換算，衡諸常理，無寧是較符合當事人之真意。況
18 依系爭租約文字租期「一年半個月」之記載以觀，參酌
19 一般租賃常情，除非有特殊情形外，一般人鮮少以「半個
20 月」為租期約定之單位，蓋每月日數因大小月不同，經換
21 算後當事人對租期屆滿之日極易生爭議(如本件倘租期為
22 一年半個月，則系爭租約應於111年7月中旬終止，則究應
23 以7月15或16日為終止日，即生歧異)，況當事人間既有於
24 未滿足月情形下約定為租期屆滿日之需求，則其等直接將
25 租期屆滿日約定為「特定之日」，豈不更為直觀及明確？
26 易言之，倘本件如被告所辯租期為「一年半個月」，則於
27 系爭契約第2條後段之記載應為「即自民國110年6月30日
28 起至民國111年7月15日止」，斷無可能將租期屆滿日載
29 為「至民國112年12月31日止」之理。另參酌兩造於原告
30 寄發系爭存證信函表示不續約前，兩造均未曾就系爭租約
31 之租期或續約進行交涉或產生爭執等情，益徵系爭租約第

01 2條以數字記載「自民國110年6月30日起至民國112年12
02 月31日止」之租賃期限，方為兩造簽立系爭租約時之原
03 意。從而，就系爭租約之租期，既無不能探求兩造原意之
04 情事，揆諸上揭說明，自無民法第4條後段：「如法院不
05 能決定何者為當事人之原意，應以文字為準」規定之適
06 用，是被告所辯並不可採。

07 3.綜上，系爭租約所定租賃期限為自110年6月30日起至112
08 年12月31日止，已堪認定。

09 (三)原告請求被告應將系爭房屋全部遷讓返還，為有理由。

10 1.經查，本件原告主張之事實，業據其提出與所述相符之系
11 爭租約、系爭存證信函、系爭房屋建物登記第一類謄本等
12 件為證(見本院卷第23-27、67頁)。又被告既陳稱該公司
13 仍持續在系爭房屋上營業(見卷第80頁)，則其空言未收到
14 系爭存證信函云云，自不可採。而系爭租約之租期自110
15 年6月30日起至112年12月31日止，已如上述；又原告於租
16 期屆滿前即112年11月10日，業以系爭存證信函通知被告
17 不再續租，即不因被告拒絕返還系爭房屋並持續給付租
18 金，而生民法第451條不定期租賃之效力。

19 2.綜上，被告於113年1月1日租期屆滿後，即無占有或使用
20 系爭房屋之正當權源，是原告依系爭租約第6條前段、民
21 法第455條或民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還
22 系爭房屋，洵屬有據。

23 (四)原告請求被告自113年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
24 止，按月給付原告1萬元之相當於租金之不當得利，為有理
25 由。逾此部分之請求，則無理由。

26 1.查被告於112年12月31日系爭租約租期屆滿後，仍繼續占
27 用系爭房屋，已如前述。又系爭租約所訂租金為每月為1
28 萬元，業為系爭租約第3條所訂明(見卷第23頁)，是原告
29 主張以此金額計算被告於租期屆滿後迄至返還前之相當於
30 租金之不當得利，自屬合理。

31 2.又被告陳稱於113年1至6月，均有按月匯款1萬元至原告帳

01 戶乙節，業為原告具狀表示不爭執(見卷第151頁)。是原
02 告請求被告自113年7月1日起至遷讓房屋之日止，按月給
03 付相當於租金之不當得利1萬元，為有理由；逾此部分之
04 相當於租金之不當得利請求，則屬無據，應予駁回。

05 四、綜上所述，原告依系爭租約第6條前段、民法第455條、第76
06 7條第1項前段，請求如主文第1項所示；及依民法第179條規
07 定，請求如主文第2項所示，為有理由，應予准許。逾此部
08 分之相當於租金之不當得利請求，則屬無據，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張，均與本件結論不
10 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

11 六、本判決主文第1項，原告陳明願供擔保請准宣告假執行；主
12 文第2項，係所命給付金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟
13 法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。被告則
14 陳明願供擔保，請准宣告免為假執行。爰依聲請及依職權分
15 別酌定如主文第5項所示相當之擔保金額併准許之。至原告
16 敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 113 年 7 月 10 日
19 民事第二庭 法 官 李立青

20 上列正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
22 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
23 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
24 造當事人之人數附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 11 日
27 書記官 林政良