

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度簡上字第34號

上訴人 陳正光

被上訴人 林金蘭

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於本院民國111年12月8日所為第一審判決（111年度宜簡字第210號）提起上訴，本院於民國113年1月17日辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項所載房屋之門牌號碼應更正為「宜蘭縣○○鄉○○路○巷○號」。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按「訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。」「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」民事訴訟法第446條第1項本文、第256條分別定有明文。查本件被上訴人於原審起訴時係聲明請求上訴人遷讓返還門牌號碼「宜蘭縣○○鄉○○村0鄰○○路0號」之房屋，惟嗣經查詢發現該房屋之門牌號碼業經整編為「宜蘭縣○○鄉○○村0鄰○○路0巷0號」，被上訴人遂於本院審理時更正其聲明請求上訴人遷讓之房屋門牌號碼「宜蘭縣○○鄉○○路0巷0號」，經核被上訴人聲明之文字雖有變更，惟實際上均仍係請求上訴人遷讓返還同一棟房屋，被上訴人未有變更其訴訟聲明之實質內容及訴訟標的，揆諸前開說明，非屬訴之變更追加，應無不許之理，合先敘明。

二、本件上訴人經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：上訴人於民國104年1月1日與被上訴人簽訂

房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），向被上訴人承租門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0巷0號房屋（門牌整編前之門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0號，下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣（下同）1萬元，並於訂約時交付押租金3萬元，然上訴人未按時繳納租金，計至111年2月止已欠租高達31萬元而逾2個月以上租金之租額，故被上訴人嗣於111年2月25日發函催告上訴人限期繳清及表明於111年3月15日終止租約請上訴人搬遷，然上訴人均置之不理，租約終止前已積欠租金31萬4,500元（計算式：104年至111年2月積欠31萬元租金＋111年3月1日至14日積欠4,500元租金＝31萬4,500元），並扣除押租金3萬，尚積欠租金28萬4,500元，被上訴人依法終止租約後，上訴人已屬無權占有系爭房屋，並受有相當租金之不當得利。為此，爰依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，及給付被上訴人28萬4,500元，及自111年3月15日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付被上訴人1萬元，暨願供擔保請求准宣告假執行等語。

二、上訴人經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟依其所提書狀則以：本件兩造有口頭之租賃契約存在，且未訂明租賃期限，被上訴人口頭同意續約，應視為未定期限之租賃契約，又被上訴人對系爭房屋之基地仍有持分存在，僅因優先購買權之通知文書寄存於派出所致上訴人逾期未能行使優先購買權，再上訴人及家人並無其他住居所，如判命遷讓房屋將無容身之處，實有困難，且被上訴人之存款簿亦有爭議等語，資為抗辯，並請求法院駁回被上訴人之請求。

三、原審為被上訴人勝訴判決，即命上訴人應將系爭房屋遷讓返還予被上訴人，及給付被上訴人28萬4,500元，及自111年3月15日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付被上訴人1萬元，暨准被上訴人假執行，及准上訴人供擔保後得免為假執行。上訴人就原判決聲明不服，提起上訴，並聲明：原判決廢棄。被上訴人則聲明：上訴駁回。

01 四、本院之判斷：

02 (一)按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。三、承租人
03 積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。」「承租
04 人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支
05 付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
06 約。」「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
07 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
08 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契
09 約。」「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物
10 有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」土地法
11 第100條第3款、民法第440條第1項、第2項、第455條分別定
12 有明文。查本件被上訴人起訴所主張前揭出租系爭房屋予上
13 訴人、上訴人欠租達2個月以上及被上訴人已發函於111年3
14 月15日終止租約等事實，業據被上訴人提出與其所述相符之
15 系爭租賃契約、存證信函、系爭房屋稅籍證明書等為憑（見
16 原審卷第14-37、56頁），而上訴人經原審及本院合法通知
17 後，均未於言詞辯論期日到場爭執，所提書狀亦未爭執或否
18 認上情，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前
19 段規定，應視同自認，堪認被上訴人前揭主張為真實。至上
20 訴人另抗辯兩造間另有口頭成立之不定期租賃契約存在云
21 云，惟上訴人對此未提出任何證據以實其說，自難採憑。上
22 訴人所辯稱其未能行使優先購買權或被上訴人之存款簿有爭
23 議云云，亦難認與本件有何關係，核無足為對其有利之認
24 定。是本件兩造間之系爭租賃契約既已於111年3月15日經被
25 上訴人合法終止，且未有證據顯示兩造有續約或重行訂立租
26 賃契約，則上訴人於系爭租賃契約終止後，已無合法權源得
27 繼續占有使用系爭房屋，則被上訴人依前揭規定請求上訴人
28 遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

29 (二)按「承租人應依約定日期，支付租金。」民法第439條前段
30 定有明文。查被上訴人主張兩造依系爭租賃契約所約定之租
31 金為每月1萬元，並應於每月1日前支付，上訴人自104年至1

01 11年3月14日止已積欠租金31萬4,500元等情，業據被上訴人
02 提出系爭租賃契約在卷可憑（見原審卷第14-18頁），且上
03 訴人經原審及本院合法通知後，均未於言詞辯論期日到場爭
04 執，所提書狀亦未爭執或否認上情，依民事訴訟法第280條
05 第3項前段準用同條第1項前段規定，應視同自認，堪認被上
06 訴人前揭主張為真實，是被上訴人請求上訴人給付此部分欠
07 繳之租金，即屬有據。

08 (三)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益。」「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如
10 本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或
11 其他情形不能返還者，應償還其價額。」民法第179條前
12 段、第181條分別定有明文。而無權占有他人不動產，可獲
13 得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年
14 台上字第1695號判例意旨參照）。查本件兩造之系爭租賃契
15 約業於111年3月15日終止，業如前述，則上訴人自該日起，
16 即無法律上原因占有系爭房屋，又系爭房屋前因出租予上訴
17 人而交由上訴人占有，上訴人迄今尚無將系爭房屋之占有交
18 還被上訴人之舉，是系爭房屋現仍為上訴人管領占有中，則
19 被上訴人因上訴人自111年3月15日起仍繼續占有系爭房屋，
20 自得請求上訴人按月給付相當於租金之不當得利即每月1萬
21 元，據此，被上訴人請求上訴人自111年3月15日起至遷讓返
22 還系爭房屋予被上訴人之日止，按月給付被上訴人10,000
23 元，亦應屬有據。

24 五、綜上所述，被上訴人依系爭租賃契約及不當得利之法律關
25 係，請求上訴人將系爭房屋遷讓返還被上訴人，並給付被上
26 訴人28萬4,500元，及自111年3月15日起至遷讓返還系爭房
27 屋之日止，按月給付被上訴人1萬元，為有理由，應予准
28 許。原判決判命上訴人應將系爭房屋遷讓返還被上訴人，及
29 給付被上訴人28萬4,500元，及自111年3月15日起至遷讓返
30 還上開房屋之日止，按月給付被上訴人1萬元，暨准被上訴
31 人假執行，及准上訴人供擔保後得免為假執行，均無不合。

01 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
02 回上訴。又被上訴人於本院審理時業已因系爭房屋之門牌號
03 碼於經整編後有所異動，而更正其聲明請求返還之系爭房屋
04 門牌號碼為「宜蘭縣○○鄉○○路0巷0號」，爰更正原判決
05 主文第1項如本判決主文第2項所示

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
07 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
08 述，併此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
10 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

12 臺灣宜蘭地方法院民事庭

13 審判長法 官 伍偉華

14 法 官 張軒豪

15 法 官 張文愷

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
18 提出上訴狀（應附繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

20 書記官 魏翊洳