

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第872號

原告 陳清秀

訴訟代理人 張碩元

被告 蘇鈺坤

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國113年11月6日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街00號5樓房屋以及地下25號停車位，騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆拾伍萬元。

訴訟費用新臺幣壹萬柒仟肆佰參拾肆元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項、第二項得假執行。但被告如各以新臺幣貳拾肆萬元、肆拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告本係起訴請求被告將門牌號碼基隆市○○區○○街00號5樓房屋騰空遷讓返還原告，並請求被告給付新臺幣（下同）460,000元（參看本院卷第11頁）；嗣則於本院民國113年11月6日言詞辯論期日，當庭陳明其係求為判命被告將門牌號碼基隆市○○區○○街00號5樓房屋以及地下25號停車位，騰空遷讓返還原告，並請求被告給付450,000元（參看

01 本院卷第65頁至第66頁、第67頁），核屬應受判決事項聲明
02 之擴張或減縮，且其基礎事實同一，合於上開規定，應予准
03 許。

04 二、原告主張：

05 兩造於108年7月31日簽訂房屋租賃契約書，由被告向原告承
06 租門牌號碼「基隆市○○區○○街00號5樓」房屋以及地下2
07 5號停車位（以下合稱為系爭房屋）；雙方約定，被告應按
08 月給付原告租金新臺幣（下同）10,000元，租賃期間自108
09 年8月1日起，至109年7月31日止。後租賃期限屆至，被告仍
10 占有系爭房屋，受有相當於租金之不法利益，並致原告受有
11 損害，截至113年7月31日為止（109年9月1日迄113年7月31
12 日），原告損失金額累計已達480,000元（10,000元×48個
13 月），經以押租金20,000元予以抵充，被告猶有相當於租金
14 460,000元之不法利得（480,000元－20,000元），惟被告已
15 於109年8月5日給付原告10,000元，故原告乃本於租賃契約
16 以及不當得利之法律關係，起訴並聲明：（一）被告應將系爭房
17 屋遷讓返還原告；（二）被告應給付原告450,000元（460,000元
18 一已付10,000元）。

19 三、被告答辯：

20 兩造原訂租約雖已於109年7月31日屆期，然自109年8月1日
21 開始，兩造租約即已轉變為「不定期之租賃」，因被告曾於
22 109年8月給付原告租金10,000元，原告亦曾於109年10月18
23 日來電表示「要與被告重新簽約」，再加上原告此前概無
24 「被告違約或欠租」之表示，故原告如今主張租約屆期並無
25 理由。

26 四、本院判斷：

27 （一）兩造於108年7月31日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約紙
28 本），由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自108年8月1
29 日起至109年7月31日止，租金每月10,000元等前提事實，乃
30 兩造之所不爭，並有原告提出之系爭租約紙本（本院卷第17
31 頁至第25頁）在卷可參；是原告主張「兩造租約已於109年7

01 月31日屆期」乙情，尚與兩造約定相符而有根據。至被告雖
02 抗辯兩造租約業於109年8月1日轉變為「不定期之租賃」云
03 云；然按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，
04 而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契
05 約。民法第451條固有明文。此即定期租賃契約之默示（法
06 定）更新，不問當事人間之實際意思，原租賃關係均由「定
07 期租賃」轉變為「不定期租賃」。惟定期租賃契約默示更新
08 法定效果之發生，必須具備以下二項要件：①承租人於租賃
09 期限屆滿以後，仍繼續為租賃物之使用收益；②出租人知承
10 租人仍繼續為租賃物之使用收益，並可能表示反對之意思，
11 而不即為表示反對之意思者。且出租人表示反對意思之方
12 式，尚不以明示為限，即令默示之反對，仍無不可；又出租
13 人表達反對之意思，一般固係於租賃期限屆滿後，承租人仍
14 繼續用益租賃物之時為之，惟此一常態並非唯一之選項與可
15 能，倘當事人於締約之際，即已明訂「期滿後絕不續租」，
16 或已明訂「續租應另訂契約」者，自仍能阻止默示更新法定
17 效果之發生（最高法院55年台上字第276號判例意旨參
18 照）；至若當事人於租賃契約載有「期滿再訂」等字樣者，
19 亦不必然即得解釋為當事人有於期滿後當然繼續其租賃關係
20 之意思，蓋此只不過是當事人於租賃期間屆滿以後，得經由
21 協商再訂租約之表示而已（最高法院41年台上字第433號判
22 例意旨參照）。查系爭租約紙本第6條明載：「乙方（意指
23 被告）於租期屆滿時，除經甲方（意指原告）同意繼續出租
24 外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉
25 詞推諉或主張任何權利，……」（參看本院卷第21頁），顯
26 見出租人即原告於兩造締約之初，即以契約明訂方式「阻止
27 默示更新法定效果之發生」，是就令被告於租賃期限屆滿以
28 後，仍繼續為租賃物之使用收益，或者原告於租期屆滿之
29 時，未再就被告為反對之表示，本件仍因兩造間之上開約
30 定，恆「不發生」默示更新之法定效果，是被告罔顧系爭租
31 約紙本第6條「不得藉詞推諉或主張任何權利」之特約，徒

01 憑「承租人仍繼續為租賃物之使用收益」而謬稱兩造就系
02 爭房屋成立「不定期租賃」云云，自非可取。更何況，系爭
03 房屋迄由被告按原承租之模式繼續使用，至多僅能解為「原
04 告就返還租賃物所允寬限（即出租人就租賃物返還請求權之
05 單純不行使）」，而與「出租人明示反對繼續出租」不相妨
06 礙，是被告倒果為因，祇憑原告此前概無「被告違約或欠
07 租」之表示，即曲解原告給予履行寬限之美意，辯稱兩造已
08 然成立「不定期租賃」云云，自屬強詞奪理而非可採。至被
09 告雖曾於109年8月5日，按系爭租約紙本所定條件，給付原
10 告租金10,000元，然關此金錢給付之性質，充其量僅為租賃
11 關係消滅後，因租賃物遲延返還所生之損害賠償（最高法院
12 42年台上字第493號判例意旨參照），此觀被告自承「原告
13 曾來電表示租約要重新簽訂」乙情（本院卷第68頁），即足
14 析其梗概。是被告反於系爭租約紙本之明示約定，徒憑其曾
15 於109年8月給付原告10,000元，以及原告此前概無「被告違
16 約或欠租」之表示，旋昧於兩造締約之真意，抗辯兩造就系
17 爭房屋當有「不定期之租賃存在」云云，自係牽強附會而無
18 足採。

19 (二)承前，兩造就系爭房屋僅有「定期租賃」之法律關係，且其
20 租租賃期間已於109年7月31日屆至。按承租人於租賃關係終
21 止後，應返還租賃物。民法第455條前段定有明文。次按押
22 租金之主要目的，在擔保承租人履行租賃債務及賠償損害之
23 用，是於「租賃關係消滅後」，承租人如有欠租或其他債務
24 不履行時，其所交付之押租金，發生「當然抵充」之效力，
25 倘於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院
26 87年度台上字第1631號、77年度台上字第2213號、72年度台
27 上字第4885號判決意旨參照）。查兩造於108年7月31日簽訂
28 房屋租賃契約書，由被告向原告承租系爭房屋，雙方約定，
29 被告應按月給付原告租金10,000元，租賃期間自108年8月1
30 日起，至109年7月31日止；後租賃期限業已屆至，被告則仍
31 占有系爭房屋，受有相當於租金之不法利益，計至113年7月

01 31日為止（109年9月1日迄113年7月31日），原告損失金額
02 共480,000元（10,000元×48個月），經以押租金20,000元予
03 以抵充，被告猶有相當於租金460,000元之不法利得（480,0
04 00元－20,000元），惟被告已於109年8月5日給付原告10,00
05 0元，是原告本於租賃契約以及不當得利之法律關係，請求
06 被告遷讓返還系爭房屋、給付不當得利450,000元（460,000
07 元－已付10,000元），自屬適法有據，為有理由，應予准
08 許。爰判決如主文第一、二項所示。

09 五、本件第一審裁判費為17,434元，此外核無其他費用之支出，
10 爰依職權確定本件訴訟費用為17,434元，應由敗訴之被告負
11 擔；併依民事訴訟法第91條第3項規定，諭知被告應自本判
12 決確定之翌日起至清償日止，加給按法定利率即週年利率5%
13 計算之利息。

14 六、本件係民事訴訟法第427條第2項第1款、第8款之財產權訴訟
15 事件，本院既適用簡易程序而為被告敗訴之判決，自應依同
16 法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行；又本院斟酌
17 本件係適用簡易訴訟程序之案件，僅能上訴至第二審，參考
18 各級法院辦案期限實施要點，第二審簡易程序審判案件之辦
19 案期限為2年，以此推估，本判決第一項因被告免為假執行
20 致原告假執行延宕之期間應為2年，因此原告延後2年使用收
21 益系爭房屋所受之損害，應為上開期間之租金合計240,000
22 元（計算式：10,000元×24個月＝240,000元），兼之原告因
23 被告就本判決第二項免為假執行所受之損害，即為原告屆期
24 所得受償之金額，爰職權宣告被告分別就本判決第一項以24
25 0,000元、就本判決第二項以450,000元，為原告預供擔保，
26 得免為假執行。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
28 基隆簡易庭法 官 王慧惠

29 以上正本係照原本作成。

30 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
31 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

03 書記官 余筑祐